

2011年8月25日
出澤総合法律事務所

テーマ：建物賃貸借における敷引特約の有効性

いわゆる敷引特約（居住用建物の賃借人が、賃貸借契約時に差し入れた敷金・保証金のうち一定額を控除し、これを賃貸人が取得する旨の特約）の有効性について、最高裁は、賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、敷引金の額が高額に過ぎる等と評価すべき事情のない限り、消費者である賃借人の利益を一方的に害するものではなく、消費者契約法10条により無効となるものではないと判断しました（H23.7.12判決 最高裁HP¹）。なお、本年3月24日にも同趣旨の判決が言い渡されています（平成21年（受）第1679号 最高裁HP²）。

（事実関係）

- H14.5.23：賃借人Xは、賃貸人Aとの間で、マンションの一室（「本件建物」）を賃借期間同日から平成16年5月31日まで、賃料1か月17万5000円とする建物賃貸借契約（「本件契約」）を締結し、本件建物の引渡しを受けた。その際Xは、保証金（「本件保証金」）100万円をAに差し入れた。本件契約に係る契約書（「本件契約書」）には、本件契約が終了して賃借人が本件建物の明渡しを完了し、かつ、本件契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債務を完済したときは、賃貸人は本件保証金100万円（預託分40万円、敷引分60万円）のうち預託分の40万円を賃借人に返還する旨の条項があった（本件保証金のうち敷引分60万円を控除してこれを賃貸人が取得することとなるこの約定を「本件特約」といい、本件特約により賃貸人が取得する金員を「本件敷引金」という。）。
- H16.4.1：YはAから賃貸人の地位を承継し、その後契約更新の際に、Xとの間で賃料を17万円とすることを合意した。
- H20.5.31：同日、本件契約は終了し、Xは、6月2日、Yに対し、本件建物を明け渡した。
- H20.6.29：XはYに対し、預託していた本件保証金全額の返還を請求した。
- H20.7.3：Yは、本件保証金から本件敷引金60万円を控除した上、Yが本件契約に基づき上告人に対して負担すべき原状回復費用等として更に20万8074円（原状回復費用17万5500円、明渡し遅延による損害金2万2666円、消費税9908円の合計）を控除し、その残額である19万1926円を被上告人に返還した。

そこで、XはYに対し、本件保証金のうち返還を受けていない80万8074円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて訴えを提起した。主たる争点は、本件特約が消費者契約法10条により無効となるかである。

（判断）

「賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは賃貸人、賃借人双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきものであるから、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということとはできない（最高裁H23.3.24判決）」。

本件契約書には、Xが契約締結時に賃料のほかにも本件保証金100万円の支払義務を負い、そのうち本件敷引金60万円は本件建物の明渡後もXに返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれていたのであるから、「Xは、本件契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上で本件契約の締結に及んだ」ものというべきである。また、「本件敷引金の額は賃料の3.5倍程度にとどまっており、高額に過ぎるとはいい難く、本件敷引金の額が、近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して、

¹ <http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20110712163531.pdf>

² <http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20110325093237.pdf>

大幅に高額であることもうかがわれない」。

以上の事情を総合考慮すると、「本件特約は、信義則に反して被上告人の利益を一方的に害するものということはできず、消費者契約法10条により無効であるということとはできない」。

(解 説)

消費者契約法10条は、消費者契約について、①民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定（注：任意規定）の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する条項であって、②民法第1条第2項に規定する基本原則（注：信義則）に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とすると定めています。

敷引金は、損耗の修繕費（通常損耗料ないし自然損耗料）、空室損料、賃料の補充ないし前払、礼金等の性質を有するといわれており、その性質は個々の契約ごとに異なり得るものです。しかし、賃貸借契約においては、賃借人は賃料以外の金銭的負担を負うべき義務を負っていないところ（民法601条）、敷引特約は「契約当事者間にその趣旨について別異に解すべき合意等のない限り、通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含む」（最高裁H23.3.24判決）ものです。このことからすれば、敷引特約は、賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるものであり、「任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するもの」（①）であることについてはあまり争いのないところでしょう。

次に、敷引特約が「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」（②）といえるかについて、本判決は、（ア）賃借人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、（イ）敷引金の額が高額に過ぎる等と評価すべき事情のない限り、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものではないとの判断基準を採用しました。

これは、契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、賃借人は自ら敷引特約に基づく負担を負うことを選択したのであるから、消費者の利益を一方的に害するとはいえないとの判断によるものと考えられます。また、敷引金の額が高額に過ぎる場合を除いているのは、このような場合は賃借人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に、賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものとみるべき場合が多いとの配慮に基づいているといえます（最高裁H23.3.24判決参照）。

上記多数意見に対し、岡部裁判官は、敷引金の性質は個々の契約ごとに異なり得るものであるから、当該敷引金がいかなる性質を有するものであるのかについてその具体的内容が明示されていることを要するとし、本件敷引金の性質についてその具体的内容を明示する信義則上の義務に反しているとの反対意見を述べています。

しかしながら、これについては、田原裁判官がその補足意見で述べるように敷引特約の法的性質は一概に論ずることは困難であることからすれば、賃借人にその具体的内容を明示することを求めることは相当ではないといえます。また、本判決4頁において述べられているとおり、賃貸借契約においては、賃料のほか、賃借人が賃借人に権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多いところ、賃借人は、通常、賃料のほか種々の名目で授受される金員を含め、これらを総合的に考慮して契約条件を定め、また、賃借人も、賃料のほか賃借人が支払うべき一時金の額や、その全部ないし一部が建物の明渡し後も返還されない旨の契約条件が契約書に明記されていれば、賃貸借契約の締結に当たって、当該契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して、自らにとってより有利な物件を選択することができることからすれば、敷引金が、その法的性質が明示されていないことをもって消費者契約法10条により無効となるものとはいえないでしょう。

以上のとおり、本判決及び最高裁H23.3.24判決により、敷引特約が一般的に無効であるとの主張は排斥され、今後は、当該敷引特約に基づく敷引金の額が高額に過ぎると評価されるかどうかについて個別具体的に争われることとなります。最高裁がどの程度であれば「高額に過ぎる」と判断するのかが明らかではありませんが、本判決は賃料の3.5倍程度であっても有効であると判断しており、無効となるのはかなり限定された場面に限られるものと思われます。

以上