

平成18年1月28日に 全宅兵庫県本部より県下の 貸主様へ すべての全宅の会員業者に配布された敷引の資料

不動産賃貸借契約における敷引特約について

～敷引特約が消費者契約法10条に反し無効であるとした裁判例～

平成17年7月14日、神戸地方裁判所において消費者契約法により敷引特約が無効となる判決がありました。消費者契約法は、事業者と消費者との間で締結される契約について、不当な契約条項を無効とすること等により、消費者の利益を擁護することを目的として、平成13年4月1日から施行された法律です。

この消費者契約法が適用される不動産賃貸借契約においては、敷引特約が無効となることも考えられますので、今回の裁判例を含む以下の事項についてご熟読願います。

1. 事案の概要

- ① 賃借人Xは貸貸人Yから、居住用家屋を以下の約定で賃借した。

ア 賃貸期間	2年間
イ 賃料	月 56,000円
ウ 共益費	月 6,000円
エ 更新	X・Y双方に異議が無ければ本契約は同一条件で自動更新
オ 保証金	30万円、敷引金25万円
- ② Xは、契約期間7ヶ月目で中途解約し、本件建物を明渡した。YはXに対し保証金30万円から本件敷引金25万円を控除した残額の5万円を返還した。
- ③ XはYに対し、敷引金25万円を控除したのは認められないとして神戸簡易裁判所に保証金残額25万円の返還請求訴訟を提起したが、同簡裁は本件敷引特約の効力を認めてXの請求を棄却した。Xは神戸地方裁判所に控訴し、同地裁は原審を取消してXの請求を認容した。

2. 本件の争点

〈本件敷引特約は消費者契約法第10条により無効か〉

賃借人が個人で、かつ事業用ではない家屋賃貸借をする場合には消費者契約法が適用され賃借人の保護が図られることがある。同法第10条は、貸貸人と賃借人の合意によって締結された特約が、①民法の定めと比較して賃借人の義務を加重するもので、②しかも信義則に違反して賃借人の利益を一方的に害すると認められる場合には、その特約は無効と規定している。

本件特約は賃料支払に加えて敷引をするのであるから①の義務加重に該当することは明らかであろう。そこで、本件の実質的争点は②の信義則違反に該当するか否かにある。

3. 本判決の判断

- (1) 一般に、敷引金の性質については、当事者の明確な意志が表示されている場合を除き、以下の①から⑤の要素が渾然一体となったものと考えられている。本判決もその立場から本件における各要素を分析して、信義則違反の有無を検討して

いる。

① 賃貸借契約成立の謝礼

本判決は「賃借人に一方的な負担を負わせるものであり正当な理由を見出すことはできない」とした。

もともと地代家賃統制令によって家賃の上限が制限されていた頃の名残とも言われており、それが廃止され、借家事情も好転した現状においてはその存在理由を示すのは困難であろう。

② 賃貸目的物の自然損耗の修繕費用

本判決は「目的物の通常の使用に伴う自然損耗に要する修繕費用は考慮された上で賃料が算出されているものといえる。そうすると、賃借人に賃料に加えて敷引金の負担を強いることは賃貸目的物の自然損耗に対する修繕費用について二重の負担を強いることになる」とした。

この点は国土交通省作成の原状回復のガイドライン等によってこれまでも指摘されていたところであり、異論は少ないと思われる。

③ 賃貸借契約更新時の更新料免除の対価

本判決は「賃借人のみが賃貸借契約の更新料を負担しなければならない正当な理由を見いだすことは出来ず、…（また、借家人は）更新されるか否かにかかわらず、更新料免除の対価として敷引金の負担を強いられるのであるから不合理な負担」とした。

継続賃料が新規賃料を下回る時代には、その差額調整の意味での「更新料」に合理性が認められたとしても、現状では本判決のとおり借家人に「不合理な負担」と言わざるを得ないだろう。

④ 賃貸借契約終了後の空室賃料

本判決は「賃借人が使用収益しない間の空室の賃料を支払わなければならない理由はないから、これを賃借人に負担させることは一方的で不合理な負担」とした。

通常、賃借人には期間内解約が認められており、突然の解約申出による終了の場合、賃貸人に予測外の空室損が生じることになるが、一般には解約予告期間を定めることによって対処すべき問題であろう。まして期間満了の場合にも空室賃料を賃借人が負担する合理的根拠は見出せない。

⑤ 賃料を低額にするものの代償

本判決は「賃借人が敷引金を負担することにより…賃料が低額に抑えられているのであれば、…直ちに賃借人の負担が増大するものとは言えない。しかし、…本件において、賃料の減額の程度が敷引金に相応するものであるかは判然としない。」「賃貸期間の長短にかかわらず、敷引金として一定額を負担することに合理性があるとは思えない」「敷引金の負担によりどの程度賃料が低額に抑えられているのかという情報が提供されない限り、敷引金の負担により賃料が低額に抑えられることの有利・不利を判断することも困難」とした。

敷引金が賃料低額と具体的に連動してないことは本判決指摘のとおりであり一般的に言えば合理性があるとは言えない。

(2) 本判決は上記のとおり敷引金の性質として従来主張されていた①から⑤の要素について個別に検討を加えたうえ、いずれも合理性がないとした。

そして特約成立の過程についても「敷引特約は…賃貸事業者（又はその仲介業者）と消費者である賃借人の交渉力の差からすれば、賃借人の交渉によって敷引特約自体を排除させることは困難」であり、「関西地区における不動産賃貸借において敷引特約が慣行となっていることからしても、賃借人の交渉努力によって敷引特約を排除することは困難であり、賃貸事業者が消費者である賃借人に敷引特約を一方向的に押しつけている状況にあると言っても過言ではない」として、本件敷引特約は信義則に違反し消費者契約法第10条により無効と判断した。

4. 本判決の評価

本判決は、神戸簡裁の控訴審判決として出されたもので、敷引特約関連としては珍しく3人の裁判官の合議体として審理されており、これまで「敷引」の理由として挙げられていた要素を個別に検討して、いずれも現在の借家事情においては合理的理由がないとしている。本判決は高裁に上告されることなく確定したので、簡裁における類似事件の判決をリードする説得力を持っていると思われる。

5. 消費者契約法の適用

(1) 消費者契約法が適用される場合

賃貸人が事業者で、賃借人が消費者

事業者：① 法人その他の団体

② 事業として又は事業のために契約する場合の個人

消費者：事業者以外の個人（事業としてまたは事業のために契約する場合は個人であっても上記②の事業者となる。）

(2) 消費者契約法の適用がない場合

賃借人が「法人又は団体」であったり、個人が「店舗」「オフィスビル」「倉庫」などの事業用に賃借する場合は、消費者契約法の適用がないため、「敷引特約」は有効である（但し敷引割合が高率で、かつ敷金を減額した等の合理的理由がないケースでは部分的に無効となることもある）。

6. 敷引特約について

本判決は本件の「敷引特約」が上記した①から⑤の様々な性質が明確に意識されず「渾然一体」となったものとして合意されたという事実を前提として判断されたものである。

したがって

ア 当事者が「礼金」あるいは「家賃を低額にするための代償金」等と明確に意識して合意し

イ その背景等の事情に照らし、その合意に合理性がある場合には本判決の判示からは直ちに無効とされることはない。

「礼金」的要素の強い敷引特約では、ペット飼育のケースなどが挙げられよう。ペット飼育に絡むトラブルの発生や自然損耗と区別し難い臭気・汚損の修復費用など、賃貸人の負担の増大が予想されることに対する「礼金」である。他に複数の賃

借希望者がある場合の選択に伴う「礼金」もあり得よう。

このような場合には敷引特約に合理性が認められることが多いと思われる。

【記載例】

① 「敷引金〇〇円

敷引をする理由 ペット飼育を認めてくれたことに対する謝礼」

② 「敷引金〇〇円

敷引をする理由 同一条件での賃借希望者〇〇名の中から選んでくれたことに対する謝礼」

また、「家賃を低額にすることの代償」としての敷引特約の場合は、賃借人に選択の機会が与えられていれば何ら問題はないだろう。

【記載例】

① 「賃貸人は(ア)家賃月額〇〇円・敷引金なし、(イ)家賃月額〇〇円・敷引金〇〇円との2条件を示し、賃借人は(イ)を選択した。」

② 「賃貸人と賃借人は物件案内の家賃〇〇円を〇〇円に減額し、本契約終了時に返還すべき敷金〇〇円について〇〇%の敷引をすることに合意した。」

以上、記載例を挙げたがポイントは具体的理由に合理性があることが分かるよう平易かつ簡明に記載することであろう。

7. Q&A

Q：今回の神戸地裁の判決は、中途解約であったために消費者契約法違反となったのか。また、敷引割合が高かったために消費者契約法違反となったのか。

A：本判決は、明確な理由付けのなされていない敷引特約自体を消費者契約法違反としている。したがって、本事例が仮に期間満了による解約で敷引率が20%程度だったとしても結論は変わらなかったと思われる。

Q：敷引の代わりに礼金を取る事に問題はないか。

A：消費者契約法が適用された本事例では貸主が慣行として礼金を受ける合理的理由はないとしている。換言すれば、その賃貸借に特有の事情（ペット飼育等）がないのに単なる慣行として受領したとすれば、消費者契約法違反となる可能性が高いだろう。

Q：現存の賃貸借契約で借主から敷引特約についてクレームがあった場合、どのように対処すべきか。

A：重要なことだが、消費者契約法が施行された平成13年4月1日の前日の「平成13年3月31日」までに締結された契約には消費者契約法は適用されない。自動更新を重ねている場合も原則として同じである。平成13年4月1日以降に締結された契約に関するクレームについては、敷引特約を付けるについて特有の事情があったか、それは合理的といえるか等を検討し、単なる慣行として付けたと見られる場合は、無効となる可能性があるため、円満解決を図るべきだろう。

(社)兵庫県宅地建物取引業協会 平成18年1月号広報より)