

平成23年3月18日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 森田敏一

平成22年(ハ)第27941号 不当利得返還請求事件

口頭弁論終結日 平成23年2月14日

判 決

大阪市住之江区 [REDACTED] 番 [REDACTED] 号

原 告

同訴訟代理人司法書士

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
浦 井 裕 樹

大阪市東成区 [REDACTED] 丁目 [REDACTED] 番 [REDACTED] 号

被 告

同代表者代表取締役

株式会社 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ハウス

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

主 文

- 1 被告は、原告に対し、9万円及びこれに対する平成22年7月30日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを2分し、その1を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請 求

被告は、原告に対し、18万4500円及びこれに対する平成22年7月30日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告に対して、①原告が賃貸人である被告との間で建物賃貸借契約を締結した際の返還を予定しない礼金の支払義務を課す契約条項が消費者契約法10条により無効であると主張し、不当利得返還請求権に基づいて、原告が被告に対して支払った礼金12万円及びこれに対する訴状送達日の

ハウスこと■■■■には礼金25万円、火災保険料1万5000円、2月分家賃1万6250円、2月分共益費2321円の合計28万3571円を支払ったのみで、差額の6万4500円が用途不明金となっていて、被告がその金員を不当に利得している。

2 争点及び当事者の主張

(1) 礼金条項は消費者契約法10条により無効か

(原告)

本件賃貸借契約の契約書(甲1)には礼金としてその金額が最初の頁に記載されているだけで、その趣旨や内容は明示されていない。礼金の支払は、民法上にない義務を賃借人に負わせるものであり、礼金条項は信義則に反して消費者の利益を一方向的に害するものとして、消費者契約法10条により無効である。被告は、原告に対し、不当利得として礼金12万円を返還すべきである。

(被告)

礼金の返還は認められない。

(2) 用途不明金の存否

(被告)

被告は原告から、平成22年2月2日、決済金34万8071円、火災保険料1万5000円、仲介手数料3万6750円の合計39万9821円を預かった。被告が原告から預かった39万9821円の内訳は以下のとおりであり、用途不明金ではない。

ア ■■■■ハウスへの支払 28万3571円

イ 賃貸保証料 2万8000円

ウ ハウスクリーニング代 1万5750円

エ 鍵交換代 1万5750円

オ 仲介手数料 3万6750円

カ 第1物件 (●●●借家) の家賃未払分 2万円

第3 争点に対する判断

争いのない事実並びに以下の判断中掲記の証拠及び弁論の全趣旨によって認められる事実に基づき争点について判断する。

1 本件賃貸借契約の礼金条項は消費者契約法10条により無効か

(1) 礼金条項の消費者契約性について

消費者契約とは、消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約法2条3項）であり、事業者とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう（同条2項）。

原告は個人であり、被告は株式会社なので、本件賃貸借契約は消費者契約である。

(2) 礼金の性質について

ア 広義の賃料

通常、建物賃貸借契約締結時に賃借人が賃貸人に支払う一時金には、①礼金、権利金、敷引金（名目上の敷金の中で無条件に賃貸人に支払われ返還されない部分）等と、②敷金、保証金等がある（顕著な事実）。この内、①は返還が予定されない金員で、②は賃借人の債務を担保するもので、賃借人の債務不履行等がなければ返還される預り金である。

礼金は、賃借人にとっては、①の他の一時金と同様に、建物を使用収益するために必要とされる経済的負担である。一方、賃貸人は、賃借人から受け取る建物使用収益の対価を、毎月の賃料だけではなく礼金等の一時金をも含めた総額をもって算定し、それを建物賃貸業経営の必要経費に充てているのが通常であり、そして、①の一時金は、賃貸人の初年度の所得として扱われている（顕著な事実）。礼金のこうした経済的機能に鑑みると、礼金は実質的には賃借人に建物を使用収益させる対価（広義の賃料）であるといえる。

民法上は建物の使用収益の対価は「賃料」であるとされている（民法601条）が、賃料以外の名目で実質的な建物使用の対価を受領することも許されると解されている。また、賃料は月毎の後払い（民法614条）が原則であるが、前払いも認められており、多くの場合、特約で前払いとされている（顕著な事実）。

このように、礼金の主たる性質は、広義の賃料の前払であるということが出来るが、その他にもその程度は希薄ではあるものの賃借権設定の対価や契約締結の謝礼という性質をも有している。このように礼金は一定の合理性を有する金銭給付であり、礼金特約を締結すること自体が「民法1条2項に反して消費者の利益を一方的に害するもの」であるとはいえないといふべきである。

イ 期間対応性

礼金を広義の賃料として扱う考え方に対しては、民法上の本来の賃料と比較すると、中途解約の場合に一部返還がなされないなど賃料としての重要な要素である賃料額と賃貸借期間との対応性（以下、「期間対応性」という。）に欠けるので賃料とみなすことはできないという指摘がなされている。しかし、礼金が民法の定める形式的意義の賃料でないことは明らかなのであって、実質的・経済的に見て建物の使用収益の対価として授受されているということにすぎないのであるから、礼金を広義の賃料として扱うのなら期間対応性を持たせるように礼金に関する契約を解釈していけばよいのである。形式的意義の賃料でないから賃料ではないという批判はあたらないといふべきである。

礼金に前払賃料としての期間対応性を持たせなければ実質賃料の支払としての合理性がなくなるのであるから、予定した期間が経過する前に退去した場合は、建物未使用期間に対応する前払賃料を返還するべきであるといふ結論となるのは当然のことである。本件賃貸借契約締結の際の当事者

間の合意としては、礼金として支払われた金員は返還を予定していないということであると推認される。しかし、そのような合意は、契約期間経過前退去の場合に前払分賃料相当額が返還されないとする部分について消費者の利益を一方的に害するものとして一部無効である（消費者契約法10条）というべきである。

原告は、契約期間1年の賃貸借契約で、1か月と8日間しか本件建物を使用せずに退去している。したがって、8日間分を1か月と換算したとしても、前払賃料として礼金12万円から控除できるのは1万円×2か月分＝2万円ということになる。そして、礼金の授受については、一次的な性質は実質賃料の前払であるが、副次的には賃借権設定の対価や契約締結の謝礼という趣旨も含まれていること等の事情をも併せて総合考慮すると、本件の場合、被告が礼金から控除することのできる金額は3万円とするのが相当であり、差額の9万円は原告に返還すべきである。

2 使途不明金について

使途不明金に関する被告の主張に記載された事実の内、平成22年2月2日に被告が原告から39万9821円を預かった事実については、原告が明らかに争っていないので当事者間に争いがないものとみなされる。

そして、●●●●ハウスこと●●●●●●への28万3571円の支払（甲5）、賃貸保証料2万8000円の支払（甲3）、ハウスクリーニング代1万5750円の支払（甲3、乙1）、鍵交換代1万5750円の支払（甲3、乙1）は証拠により認められ、仲介手数料3万6750円及び●●●●借家分の家賃2万円の支払については当事者間に争いがない。

したがって、使途不明金として被告が不当に利得している金員は存在せず、原告の使途不明金返還請求は理由がないことになる。

第4 結論

以上によれば、原告の請求は、被告に対し9万円及びこれに対する平成22

年7月30日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を求める限度
で理由がある。

よって、主文のとおり判決する。

大阪簡易裁判所民事第7係

裁 判 官

篠 田 隆 夫

これは正本である。

平成23年3月18日

大阪簡易裁判所

裁判所書記官 森 田 敏

