

平成18年 4 月28日

木津簡易裁判所

裁判所書記官 ○ ○ ○ ○

平成18年 4 月28日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成17年 (ハ) 第〇〇号敷金返還請求事件

口頭弁論終結日 平成18年 3 月28日

判 決

京都〇〇〇〇36番地の11

原 告 ○ ○ ○ ○

上記訴訟代理人司法書士 長谷川 聡

上記訴訟代理人弁護士 ○ ○ ○ ○

同 ○ ○ ○ ○

同 ○ ○ ○ ○

大阪〇〇〇〇1丁目1番30号

被 告 ○〇〇〇株式会社

上記代表者代表取締役 ○〇〇〇

上記訴訟代理人弁護士 ○〇〇〇

同 ○〇〇〇

同 ○〇〇〇

同 ○〇〇〇

同 ○〇〇〇

主 文

- 1 被告は、原告に対し、金30万円及びこれに対する平成17年10月1日から支払済みまで年6パーセントの割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- 3 この判決は仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

主文と同旨。

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、原告が被告との間でなした建物の賃貸借契約を締結した際、賃貸借契約終了時に一定金額を返還しない旨の合意（以下、「敷引特約」という。）をして敷金を預託し、賃貸借終了後、被告から、敷金から敷引金を控除した残額の返還を受けたが、敷引特約が消費者契約法10条により無効であるとして、敷引金に対応する敷金の返還を求めるといふ事案である。

2 争いのない事実

- (1) 原告は、平成14年11月24日被告との間で、京都〇〇〇〇91-4所在の軽量鉄骨造2階建アイ〇

〇〇〇201号室（以下、「本件賃貸借物件」という。）を以下の約定で賃借（以下、「本件賃貸借契約」という。）し、平成14年11月24日敷金35万円を預託したうえ、本件賃貸借物件の引渡を受けた。

- ① 目的 住居
- ② 賃貸借期間 平成14年12月1日から平成16年11月末日まで
- ③ 賃料 月額金7万円
- ④ 更新 原告、被告双方に異議がなければ、本件賃貸借契約は更に2年間更新されるものとし、以後も同様とする。
- ⑤ 敷引特約 被告は原告に対し、敷金35万円から退去時控除額30万円を差し引いた残金5万円を退去後1か月以内に返還する。

(2) 本件賃貸借契約は、平成16年12月1日に更新された。

(3) 原告は、平成17年8月31日本件賃貸借契約を解約し、被告に対し本件賃貸借物件を明け渡した。

(4) 被告は、原告に対し、本件賃貸借物件から退去後敷金のうち金5万円を返還した。

3 争点

本件敷引特約は、消費者契約法10条により無効か否か。

4 争点に関する当事者の主張

(原告の主張)

(1) 京滋地区における敷引特約の歴史はそれほど古いものではなく、5年ほど前から普及し始めたもので、商慣習と呼べるほど成熟、定着していない。仮に商慣習と認められるとしても、強行法規たる消費者契約法の適用がある本件賃貸借契約には妥当しない。

(2) 居住用物件契約に関する賃貸人と賃借人には明らかに情報力、交渉力の格差があるから、契約自由の原則を修正し、消費者契約法の適用により賃借人を保護する必要がある。すなわち、契約条件は、賃貸人が決定しているのが通常であり、賃借人はそれに従うしかない。条項の削除を申し入れても賃貸人に拒否されればそれ以上の交渉は不可能なことは周知の事実である。

(3) 被告は、本件敷引金の性質について、①賃料を減額することへの代償、より正確に言えば、賃料の一部前払い、②賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価、③賃貸借契約成立の謝礼であると主張するが、前記①については、そもそも本件賃貸借物件の賃料が相対的に低額になっていることを裏付ける具体的事実はないし、どの程度低額になっているかも全く不明である。また、居住期間の長短によって実質賃料額が大きく異なることとなり、不合理である上に不透明でもある。次に前記②については、賃貸借契約とは、目的物の使用収益と賃料支払との対価関係に尽きるはずであり、賃借人のみが更新料を負担しなければならない正当な現由はない。更に前記③については、前記②で述べたところと同様、民法の賃貸借契約に関する規定上、賃貸借契約成立の謝礼をなぜ一方的に賃借人のみが支払わなければならないのか理解不能である。

(4) 本件敷引特約は、敷引率にして約85.7パーセントを控除するという内容であり合理性がなく、賃借人にとって不当に不利である。

(5) 以上に述べたことから、本件敷引特約は、民法その他の法律の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、義務を加重する条項であって、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であるから、消費者契約法10条に違反し、特約全体が無効である。

(被告の主張)

- (1) 敷引特約は、阪神地区においては古くから慣習として成立しており、京滋地区においてもポ

ピューラーなものとして十分周知されている。

- (2) 契約法の大原則はあくまでも契約自由なのであり、本件賃貸借契約において、契約自由の原則を修正しなければならない程の情報の質及び量並びに交渉力の格差があるとも思えない。つまり、賃借人には、契約締結の判断に必要な情報は、情報誌、インターネット、店頭広告などにより事前に与えられており、家賃、敷金、敷引金、礼金、更新料の有無などについての意味内容を理解し、納得した上で入居物件を決定しているものであり、賃貸人との情報量の格差は極めて小さい。また、賃借人は、賃貸人と値引き交渉することは十分可能であり、現実にもそのような交渉は行われているので、賃借人が賃貸人に比べ一方的に不利な地位にあるものではなく、両者の交渉力に大差はない。
- (3) 敷引金の性質については、①賃料を減額することへの代償、より正確に言えば、賃料の一部前払い、②賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価、③賃貸借契約成立の謝礼などさまざまな要素の性格を有しているものと考えられる。そして、前記①について言えば、敷引き慣行のある阪神地区においては、家賃と敷引金の合計が適正賃料なのであり、賃料相場も敷引金の存在を前提として形成されている。そして、賃料の一部前払いとして敷引金を授受することは、賃借人に対する相場賃料での住宅供給及び安定した賃貸住宅経営の観点から見て十分な合理性があるとともに、賃借人にとっても月額賃料を低額に抑えることができるメリットがある。次に前記②について言えば、賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価としての敷引金を授受することは、賃借人にとって、契約更新時の紛争回避、更新前と同内容の契約の確保等のメリットがある。更に前記③について言えば、契約成立の謝礼として金員授受がされることは、全国で広く行われている慣行であり、賃借人は当該物件に魅力を感じるからこそ賃貸人に対し、賃貸借契約を申し込むのであるから、契約成立の謝礼を支払うことにも十分な合理性がある。また、敷引額等は、前記(2)で述べたように、情報は事前に十分に与えられているので透明性がある。
- (4) 契約期間の長短にかかわらず、敷引金の敷金に占める割合が85パーセントと高い理由は、賃料不払いのリスクを賃貸人が負担することとなっているのであるから不当とは言えない。本件の敷引額30万円は、月額家賃7万円に対するものとしては相場並みで相当な額である。
- (5) 以上に述べたことから、本件敷引特約は、民法その他の法律の適用による場合に比し、信義誠実の原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し、公序良俗に反するものでもなく、消費者契約法10条により無効となるものではない。

第3 当裁判所の判断

証拠及び弁論の全趣旨によれば、次のとおり判断することができる。

- 1 一般に、敷金は、賃貸借契約に際し、賃料その他の債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金銭であって、契約終了の際に、賃料不払い等の債務不履行がなければ、全額賃借人に返還されるべきものと解されている。そして、敷引特約は、賃貸借契約終了時において、敷金のうちの一定金額又は一定割合の金員を返還しない旨の合意であり、その合意内容が当事者間において明確で、合理性があり、賃借人に一方的に不利益なものでなければ、その合意は尊重されるべきであり、一般的に敷引特約が直ちに公序良俗に違反し、あるいは信義誠実の原則に反して無効となるとまではいえない。
- 2 京滋地区における敷引特約が商慣習と呼べるほど成熟、定着しているものかどうかは別として、阪神地区においては、慣行として敷引特約が付されている賃貸借契約は多く存在するものも事実である。

- 3 前記2のような状況の下で、かつ、現代の情報化社会においてもまだまだ情報力、交渉力において大きな格差のある賃貸人、賃借人間においては、必ずしも両者が対等の立場で、交渉によって敷引特約条項自体を削除したり、敷引金の減額をしたり、あるいは不当条項を変更したりして契約を締結することは、事実上極めて困難である。また、現実にも上記のような交渉が行われたと認めるに足る証拠はない。
- 4 賃貸借契約においては、賃貸目的物件の使用収益と賃料支払とが対価関係にあり、民法上それ以上に賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる旨の明文の規定はないから、賃貸借契約更新時の更新料及び賃貸借契約成立の謝礼を一方的に賃借人が支払わなければならない合理的理由はない。
- 5 敷引は賃料の一部前払いであるから、賃料が相対的に低額になっていると被告は主張するが、本来、賃借人は、賃貸期間に応じて目的物の使用収益の対価を負担すべきものであるから、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は合理性があるとは思えない上に、居住期間の長短によって実質賃料額が大きく異なるのであるから、賃料の減額の程度が敷引金にどのように反映しているのかも判然とせず、透明性もない。
- 6 本件敷引金は敷金全体に占める割合が約85.7パーセントと高率であり、その全額が返還されないということは、原告にとって不当に不利であると認められ、当事者間の信義衡平に照らし相当ではない。
- 7 以上の諸点を総合考慮すれば、本件敷引特約は民法及び借地借家法等の任意規定(判例、学説などにより一般的に承認された解釈を含む。)の適用による場合に比し、原告が本来有しているはずの敷金返還請求権を特約によって制限し、義務を加重する条項であって、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であると認められるので、消費者契約法10条により特約全体が無効であると解するのが相当である。

よって、主文のとおり判決する。

木津簡易裁判所

裁判官 ○ ○ ○ ○