

平成21年9月3日判決音渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成21年(ワ)第2392号 敷金返還請求事件

口頭弁論終結の日 平成21年7月9日

判 決

原 告

東京都新宿区西新宿七丁目15番8号

被 告

株式会社アートアベニュー

代表者代表取締役

藤 澤 雅 義

訴訟代理人弁護士

立 川 正 雄

同

及 川 健 一 郎

同

関 戸 淳 平

同

篠 田 貴 和

同

小 木 正 和

同

野 竹 秀 一

同

原 田 満

同

久 保 豊

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、原告に対し、金9万9000円を支払え。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

本件は、原告が、被告との間で建物の賃貸借契約を締結し、敷金として賃料

の2か月分19万8000円を被告に交付したが、賃貸借契約終了後、賃貸借契約中のいわゆる敷引に関する特約により、敷金から賃料の1か月分を差し引かれた額の返還を受けたことから、上記の敷引に関する特約は無効であるとして、被告に対し、敷金返還請求権に基づき、返還を受けていない9万9000円の支払を求める事案である。

2 前提事実（争いのない事実並びに掲記証拠及び弁論の全趣旨により明らかに認められる事実）

(1) 原告は、平成20年3月27日、被告との間において、
所在の
について、次のような賃貸借契約を締結した。この賃貸借契約は、定期借家契約であるが、再契約は可能とされている。

ア 賃借期間 1年（平成20年4月5日から平成21年4月3日まで）

イ 賃料 1か月9万9000円

ウ 敷金 19万8000円（賃料の2か月分）

(2) 原告は、本件賃貸借契約締結時、被告に対し、敷金として19万8000円を交付した。

(3) 本件賃貸借契約書の第6条には、敷金について、次のような条項がある。

ア 賃借人が本物件を明け渡したときは、賃貸人は明渡しを確認した日から60日以内に敷金から表題部に定める償却分を差し引き返還するものとします。（第4項）

イ 賃貸人は、賃借人の本物件からの退去時に第1項により預託された金員から、表題部に定める償却分を無条件にて償却し取得するものとします。なお、この賃貸人の償却取得は、入居期間の長短にかかわらず、また、解約理由の如何にかかわらず行うものとします。（第5項）

そして、表題部には、契約条件の概要の部分に、「償却〔解約時に敷金の1か月分〕」と記載されている（以下、これを「本件敷引特約」という。）。

(4) 原告は、平成20年9月13日、被告に対し、本件賃貸借契約についての解約の申入れをした。(甲2)

本件賃貸借契約では、賃借人からの解約予告は1か月前とし、賃借人が解約の申入れをしたときは、その予告期間経過をもって契約が終了するとの条項があり、原告の前記解約の申入れにより、本件賃貸借契約は同年10月12日をもって終了した。(甲1ないし3)

(5) 被告は、敷金19万8000円のうち1か月分の9万9000円は本件賃貸借契約中の本件敷引特約により償却されたとして、敷金の1か月分9万9000円のみを原告に返還した。(甲3、弁論の全趣旨)

3 争点と当事者の主張

【原告の主張】

原告が契約書の内容どおりの説明を受けて本件賃貸借契約を締結したことは事実であるが、本件敷引特約は、以下の理由により無効である。

(1) 原告は、本件賃貸借契約を [REDACTED] (以下「仲介会社」という。) の仲介により締結したが、仲介会社の担当者に対して本件敷引特約による敷引部分の使い道を聞いたところ、原状回復費用に充てられると説明されたものであり、広告費に充てられるといった説明は受けていない。

原告の退去後、被告の担当者の立会いの下で、室内チェックがされたが、毀損は認められなかった。

原告が負担する原状回復費用の有無にかかわらず、償却分を無条件で償却するとの本件敷引特約は不合理である。

(2) 本件賃貸借契約締結時に交付された「賃貸紛争防止条例に基づく説明書」には、「A-2【当該契約における賃借人の負担内容について(特約)】」の下部に、「参考：建物賃貸借契約書の約款に従い、入居期間の長短や解約理由の如何にかかわらず、敷金のうちより1ヶ月分を償却させていただきます。」

とあるが、実際の条例に基づく説明書の中には、ほぼ無条件で償却を義務づけるような文章は記載されていない。

被告は、賃貸紛争防止条例の中身を偽って、原告にあたかも条例で償却が認められているかのような事実誤認をさせている。

このことは、消費者契約法3条、4条に触れている。

【被告の主張】

(1) 本件敷引特約の性質

ア 本件敷引特約は、自然損耗についての原状回復費を借主に負担させるという性質のものではなく、以下のような空室補償の性質を有するものである。このことは、契約書に明記してあることから明らかである。

イ) 本件契約は、定期借家契約ではあるが、借地借家法38条5項が定める賃借人保護のため中途解約要件を更に賃借人に有利に緩和し、やむを得ない事情がなくとも、賃借人が1か月の予告をすることで契約を解除することができるとしているものである。

ロ) そして、空室が短期間で生じてしまうと、新入居者募集のために新たな広告費などがかかってしまい、実質賃料が低下してしまう。

ハ) 短期間で退去されてしまうと、次の賃貸への整備費等が多分にかかり、しかも、安定して家賃を確保できず、手間もかかるため、賃貸人に不利である。

他方、賃借人としては、長期間居住すれば、敷引金の1か月当たりの負担額が少なくて済むという利益がある。

イ 本件敷引特約は、短期かつ突発的な退去から生じる費用面でのリスクを、定額の敷引という形で、賃貸人・賃借人に公平に分配しようとするものである。空室補償のコストを、賃料として取るか、敷引という形で取るかは自由である（契約自由の原則）。

(2) 本件敷引特約の有効性

ア 敷引特約の有効性を完全に否定することは妥当ではなく、一定の要件の下、合理的な貸貸管理の制度として認められるべきである。

具体的には、敷引特約について事前に十分な説明がされていたか（契約書等の書面に明記されているか。）、敷引の額が相当か（暴利行為とはいえない合理的な程度か）を考慮して判断するのが妥当である。

イ 本件敷引特約については、以下のとおり、契約締結前に貸借人に十分な説明がされており、貸借人は、これを十分認識し、特約の意味と負担を納得して本件貸貸借契約を締結している。

(ア) 本件敷引特約は、契約書に明記されている。

(イ) 被告は、本件契約の際、本件敷引特約が後日のトラブルとならないよう、原告に対し、何度も何度も、本件契約においては、敷金の1か月分が無条件で償却されることを説明した。

(ウ) 被告は、入居審査の際も、原告が敷金1か月分の無条件償却について同意をしていることを審査（確認）し、原告の意思を慎重に確認した上で本件契約に至っている。

ウ 本件敷引特約における敷引は、賃料の1か月分相当額である9万9000円にすぎない。これは、裁判例において敷引特約の効力が否定された敷金額が過大である事例（賃料6か月分以上や、敷金の約85.7%）とは全く異なる。

本件敷引額は、暴利行為とはいえない合理的な程度であり、相当であることが明らかである。

エ 以上より、本件敷引特約は、消費者契約法10条等に違反しない有効なものである。

第3 当裁判所の判断

1 原告の主張(1)について

(1) 原告は、本件貸貸借契約締結時に、仲介会社の担当者に説明を求めたとこ

る、原状回復費用に充てられると説明されたと主張するが、被告は、本件敷引特約は自然損耗についての原状回復費を借主に負担させるという性質のものではなく、このことは契約書に明記してあることから明らかであると主張する。

(2) 本件敷引特約の性質については、契約書には何も記載されていない。

契約書では、第17条で契約終了の場合の原状回復等について定めており、同条2項において、「乙は、本契約の終了時に速やかに本物件を原状に回復しなければなりません。なお、入居中の自然損耗・経年劣化については、表題部に定める償却が行われたときは甲は乙に対して別途請求をしないものとします。ただし、表題部入居者の故意・過失により、本物件の床・壁・天井・建具等の汚損・破損を生じさせた場合、その修繕・修復費用は乙の負担とします。」としている。

したがって、本件敷引特約による償却が行われたときは、入居中の自然損耗・経年劣化については、賃貸人である被告は賃借人である原告に対し、原状回復費用について別途請求しないこととなり、原告がこれを負担することはないことになる。

そして、本件においては、本件賃貸借契約が解約された後に被告が原告に交付した「原状回復費用の通知」(甲3)によれば、解約後に「リフォーム代金」として発生したのは基本クリーニング代4万4100円(消費税を含む。)だけであるが、これは、「オーナー様ご負担」となり、原告回復費用として原告が請求されたものはなかったが、本件敷引特約により9万9000円は償却されて、敷金からこれが差し引かれて残額が原告に返還されたことが認められる。

そうすると、本件敷引特約により、自然損耗・経年劣化による原状回復費用が発生した場合に、賃借人がこれを請求されることはないが、敷引部分がその財源となることが予定されており、自然損耗・経年劣化による原状回復

費用を賃借人が負担するという結果が発生するようにも見える。

- (3) しかし、契約書には本件敷引特約の性質については何も記載されておらず、当事者間でその性質について明確な認識の一致があったわけではない。

また、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であるが（最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決）、本件の場合、そのような特約の合意があるわけではないから、本件敷引特約によって原告に通常損耗についての原状回復費用を負担させることが正当化されるわけではない。

そして、被告も、本件敷引特約を、自然損耗についての原状回復費用を借主に負担させる特約として位置づけていない。

そうすると、本件敷引特約が通常損耗についての原状回復費用を賃借人に負担させるものであると解した上で、その有効性を検討するのは妥当ではない。

- (4) 原告は、通常損耗についての原状回復費用は被告が負担すべきであるから、本件の場合、原告が負担すべき原状回復費用は無いのに、償却分を無条件で償却するとの本件敷引特約は不合理であると主張する。

これについては、前記のとおり、本件敷引特約が通常損耗についての原状回復費用を賃借人に負担させるものと解することはできないが、原告は、本件敷引特約が消費者の利益を一方向的に害するものであると主張しているものと理解できるから、本件敷引特約が消費者契約法10条によって無効となる

かが問題となり、この点が本件の主たる争点といえる。

2 原告の主張(2)について

(1) 原告は、本件賃貸借契約締結時に被告から交付された「賃貸紛争防止条例に基づく説明書」は、同条例の中身を偽って、同条例が本件のような償却を認めているかのような事実誤認をさせるものであるとも主張する。

(2) 東京都の「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」(平成16年3月31日条例第95号)2条は、宅地建物取引業者は、住宅の賃貸借の代理又は媒介をする場合は、当該住宅を借りようとする者に対して宅地建物取引業法35条1項の規定により行う同項各号に掲げる事項の説明に併せて、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならないとし、前記条例の2条1号は、「退去時における住宅の損耗等の復旧並びに住宅の使用及び収益に必要な修繕に関し東京都規則で定める事項」と規定する。そして、同条例施行規則は、その事項として、2条1項1号で「退去時における住宅の損耗等の復旧については、当事者間の特約がある場合又は賃借人の責めに帰すべき事由により復旧の必要が生じた場合を除き、賃貸人が行うとされていること。」(2条1項1号)、「当該住宅の賃貸借契約において賃借人の負担となる事項」(同項3号)と定めている。そして、同規則2条3項は、「知事は、宅地建物取引業者が条例第2条の規定による説明を適正に行うために必要な事項を示すものとする。」としている。

同条例に基づく説明書については、東京都からモデルが示されているが、原告が証拠として提出しているもの(甲7)も、そうしたモデルを参考にして作成された説明書の一つの例であって、東京都がこのような書式を作成しているわけではない。

(3) 原告が被告から交付された説明書(甲1)は、退去時における住宅の損耗等の復旧について、費用負担の一般原則と、例外としての特約について説明

し、【当該契約における賃借人の負担内容について（特約）】として、「原状回復については、一般原則に基づく費用負担としますが、ペット飼育可能物件において、ペットを原因とする破損・汚損等の修復については借主の負担とします。」としている。そして、これ以外については一般原則に基づくとした上で、参考として、「建物賃貸借契約書の約款に従い、入居期間の長短や解約理由の如何にかかわらず、敷金のうちより1ヶ月分を償却させていただきます。」としている。

これは、本件敷引特約は、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等についての原状回復費用を賃貸人が負担するという一般原則に対する例外としての特約と位置づけられるものではないが、敷金の1ヶ月分が償却されたときに上記一般原則が適用されることから、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等についての原状回復費用の問題と関連するため、「参考」としてここで説明されているものとみられる。

そして、このような説明は、同条例により宅地建物取引業者に義務づけられている説明として、特に問題となるものではないといえる。

- (4) 原告は、原告が所持している説明書（甲7）と被告から交付された説明書（甲1）の内容に違いがあることから、原告が同条例の内容を偽ったのではないかと疑っているようであるが、同条例に基づく説明書の趣旨について誤解があると思われるのであって、原告の前記主張は理由がない。

3 本件敷引特約が消費者契約法10条に違反するかについて

- (1) 本件賃貸借契約は、消費者契約法2条3項の消費者契約に該当するものであるところ、同法10条前段は、同条により消費者契約の条項が無効となる要件として、まず、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない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消費者契約の条項」であることを定めている。

「公の秩序に関しない規定」とは、任意規定を意味するところ、明文の任

意規定に限らず、判例の蓄積等により一般に承認されている不文の任意法規や契約に関する一般法理も含まれると解すべきである。

そして、敷金は、一般に、賃借人がその債務を担保する目的をもって金銭の所有権を貸貸人に移転し、貸貸借終了の際に賃借人に債務不履行がないときは貸貸人がその金額を返還し、債務不履行があるときはその金額中から当然弁済に充当されることを約して授受される金銭であり、敷引特約については、判例の蓄積等によって一般に承認されている不文の任意規定があるとはいえないから、本件敷引特約は、このような任意規定の適用による場合と比較して賃借人の義務を加重する特約であるといえる。

- (2) 消費者契約法10条後段は、同条により消費者契約の条項が無効となる要件として、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」であることを定めている。

消費者契約法は、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、(中略)消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とする(中略)ことにより、消費者の利益の擁護を図ることを目的とするものであるから(同法1条)、このような立法趣旨に照らすと、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する」とは、消費者と事業者との間にある情報の質及び量、交渉力の格差を背景として、不当条項によって、消費者の法的に保護されている利益を信義則に反する程度に侵害することを意味すると解される。

そこで、以下、本件敷引特約がこれに該当するかについてみる。

ア。まず、本件敷引特約の内容については、契約書、重要事項説明書、貸貸
~~紛争防止条例に基づく説明書(いずれも甲1)~~に明記されており、原告も、
契約書の内容どおりの説明を受けて本件貸貸借契約を締結したことは認め
ているものであるから、原告は、本件敷引特約の存在及び内容を明確に認
識していたものと認められる。

イ 被告は、本件敷引特約は、空室補償の性質を有するものであると主張する。

本件賃貸借契約は、定期借家契約であるが、貸貸人と賃借人は、協議の上で、期間満了日の翌日を始期とする再契約をすることができるとされ、中途解約については、やむを得ない事情がなくとも、賃借人が1か月の予告をすることで契約を解除することができるとされている。(甲1)

したがって、短期間で中途解約がされると、新入居者募集のために新たな広告費などがかかり、次の賃貸に向けての整備費等がかかるといったことがあることは確かである。

これに対しては、そうであるからといって、そうしたものを賃借人に負担させることは不合理ではないか、とりわけ、中途解約されず、期間満了によって終了した場合にまで広告費や空室時の賃料分を賃借人に負担させることは不合理ではないかといった見解がある。

しかし、貸貸人としては、賃貸による収益を上げるために要するそのような経費は賃借人から回収するほかないわけであり、賃料が目的物の使用収益の対価であるという法的性質を有するからといって、そうした経費を賃料から回収することが許されないというものではない。また、貸貸人が賃料という形で回収しようとしてそうした経費を含めて賃料の額を定めれば、敷引という方式でそれを回収する場合と比べて、短期間居住する賃借人にとっては有利であっても、長期間居住する賃借人にとっては不利となり、敷引という方式が賃借人に一方的に不利益をもたらすとはいえないから、賃料ではなく、敷引という方式で回収することが不合理であるともいえない。

もっとも、敷引があることによって経費の一部が賃料に反映されずにその分だけ賃料が低額に抑えられているのかといったことについては、消費者は、その情報を提供されない限り判断ができないから、敷引は消費者に

不利であるとの見解もある。

しかし、消費者としても、どの程度の期間賃借することになるのかについてのある程度の見通しはあるのが普通であり、敷引特約が付された賃貸借契約を締結することによって実質的な賃料等の負担がどの程度となるのかについて検討することは可能であると考えられる。

ウ そして、本件賃貸借契約締結当時の社会情勢や住宅事情からすれば、賃貸建物については相当量の供給があり、契約条件等に関する情報も、不動産仲介業者やインターネット等を通じて豊富に検索することができたものと推測されるのであって、原告においても、他の賃貸建物の契約条件と比較し、敷引特約が付された本件賃貸借契約が自己にとって有利か不利かを検討することは可能であったと考えられる。

したがって、消費者である原告と事業者である被告との間に、情報の質及び量、交渉力において、大きな格差があったとはいえない。

エ 本件敷引特約による敷引額は賃料の1か月分相当額であり、次の賃借人を募集するのに必要な合理的期間の賃料分といえるから、空室補償的な性質を有する敷引として不合理であるとはいえない。

オ 以上を総合すれば、本件敷引特約は、消費者である原告の法的に保護されている利益を信義則に反する程度に侵害するものとは認められないから、消費者契約法10条後段に該当するとは認められない。

4 以上によれば、原告の本訴請求は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

横浜地方裁判所第6民事部

裁判官 峯 俊 之

これは正本である。

平成21年9月3日

横浜地方裁判所第6民事部

裁判所書記官 飛 澤 幸

