

平成22年2月22日判決言渡・同日原本領収 裁判所書記官

平成21年(ワ)第36652号敷金返還請求事件

口頭弁論終結日 平成22年1月18日

判 決

東京都港区三田

原 告

東京都新宿区西新宿7丁目15番8号

被 告

同代表者代表取締役

主 文

株式会社アートアベニュー

藤 澤 雅 義

- 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、16万1265円及びこれに対する平成21年8月28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、被告との間で建物の定期借家契約を締結し、敷金として賃料の2か月分である26万6000円を被告に交付したが、賃貸借契約終了後、①上記契約中の敷金に係る特約により、敷金から賃料の1か月分13万3000円、及び②原状回復費用3万4815円を差し引かれた額の返還を受けたことから、上記特約は無効であり、かつ、原告が負担すべき原状回復費用は6865円を超えるものではないとして、被告に対し、敷金返還請求権に基づき、16万1265円の返還を求める事案である。

1 前提事実

当事者間に争いのない事実、証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる

事実は、次のとおりである。

- (1) 原告と被告は、平成20年3月31日、原告を借主、被告を貸主として、東京都渋谷区代々木 [REDACTED] 地上7階建ての4階部分、402号室、専有面積41.63㎡以下「本件建物」という。)について、下記の約定で、定期借家契約を締結し(以下「本件契約」という。)、原告は、被告に対し、敷金として26万6000円を支払った。(甲1)

記

- ① 賃料 1か月 13万3000円
共益費 1か月 1万円
- ② 礼金 26万6000円
- ③ 期間 平成20年3月31日から平成21年3月29日まで364日
- ④ 再契約(契約書4条)

「1. 本契約は期間の満了により終了しますが、原則的に甲(注:被告を指す。以下同じ。)は再契約をします。ただし、乙(注:原告を指す。以下同じ。)が本契約の各条項に違反した場合、又は、再契約の条件につき甲乙に合意が成立しなかった場合は、甲は再契約を拒絶することができるものとします。」

「4. 再契約の敷金は、旧契約の敷金を充当するものとします。再契約により賃料額が変更した場合でも、敷金の額は変更しないものとします。」

「5. 再契約をした場合は、第17条(原状回復)の規定は適用せず、再契約時のままで賃貸するものとします。なお、当初の状態への原状回復については、再契約が終了する日までに行うこととします。」

なお、再契約事務手数料は1万0500円(特約事項)

- ⑤ 住居再契約料 新賃料の0.5か月分(契約書表題部)
- ⑥ 敷金(契約書6条)

「1. 乙は賃料等その他本契約から生じる債務の担保として、表題部の敷金を契約締結時に預託します。甲は預託期間中無利息でこれを預かるものとします。」

「4. 乙が本物件を明渡したときは、甲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。ただし、賃料の滞納、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務がある場合には、甲はその一切を敷金より差し引くことができます。・ ・ ・」

「5. 甲は、乙の本物件からの退去時に第1項により預託された敷金から、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。」

(以下、上記の敷金の償却に係る特約を「本件敷引特約」という。)

⑦ 敷金の額 26万6000円 (賃料の2か月分 償却：解約時に敷金の1か月分) (契約書表題部)

⑧ 賃借人からの中途解約 (契約書15条)

「1. 乙が契約の期間内に本契約を解約するときは、甲の代理人たるオーナーズエージェント本部に対し、次の方法で本契約の解約を申し入れることができます。乙が本契約の解約の申し入れをしたときは、表題部に定める予告期間経過をもって本契約が終了するものとします。ただし、乙は予告期間にかえて、甲に予告期間に相当する賃料相当額を支払って即時解除することができます。」

なお、解約予告期間は1か月 (表題部)

⑨ 原状回復 (契約書17条)

「2. 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、入居中の自然減耗・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。」

(2) 原告は、平成21年5月18日、被告に対し、本件契約の解約を申し入れ、同年6月17日、本件建物を明け渡した。その際、原告は、被告の担当者佐藤成樹から、①リビングの柱の傷（縦0.2ないし0.3cm、横0.5cm程度のもの）、②リビングの窓の下の3cm四方のクロスのはがれ、③寝室の壁の傷（縦0.5cm、横10cm程度の擦った跡）、④寝室の壁の傷（縦1cm、横0.5cmの傷）があることを指摘され、②ないし④について、クロス張り替えによる原状回復費用が必要になると言われた。（甲5、乙1）

(3) 被告は、平成21年6月20日、原告に対し、原状回復費用12万2850円のうち、3万4815円を請求し、敷金26万6000円に退去月の賃料日割精算後の返却額5万9968円を加えた額から、上記原状回復費用3万4815円、敷金の償却分13万3000円を差し引いた15万8153円を原告の預金口座に振り込んだ。（甲2）

2 争点及びこれに対する当事者の主張

(1) 本件敷引特約は消費者契約法10条に反して無効か否か（以下「争点①」という。）

ア 原告

本件敷引特約は、消費者契約法10条に反し、無効である。

そもそも敷金の性質は、原状回復費用や滞納賃料等の債務の担保の意味で預けるものであり、賃借物件の明渡時に、入居期間の長短、居室の状態（損耗の多寡）、賃借人の過失の有無にかかわらず、一律に賃料1か月分13万3000円を差し引き、返還しないとする本件敷引特約は、消費者（賃借人）の利益を一方的に害する不当な条項である。

イ 被告

本件敷引特約の性質は、空室補償であり、広告費の補償である。空室が短期間で生じてしまうと、被告は、予定しない空室が生ずることによる損失、新入居者のための新たな広告費などの負担を余儀なくされ、他方、賃借人の負担は1か月分の賃料相当額であるから、空室補償の趣旨で本件敷引特約をすることは合理的であり、また、本件契約時に本件敷引特約の存在は十分に説明しているから、消費者契約法10条には違反しない。

(2) 原告が負担すべき原状回復費用はいくらか（以下「争点②」という。）

ア 原告

原告が負担すべき原状回復費用は6865円を超えるものではない。壁クロスの全面的張り替えが必要とはいえない。

イ 被告

原告が負担すべき原状回復費用は3万4815円である。

壁クロスの部分的な補修、張り替えをすると、施工後、継ぎはぎ状になり、見た目が悪く物件の価値を著しく低下するため、当該居室全体のクロス張り替えが必要となる。そして、補修箇所がない場合でも壁クロスの経過年数による減耗があるため、その一部の20数パーセント程度を賃借人の負担としているものであって、上記請求額は合理的である。

第3 当裁判所の判断

1 争点①について

(1) 消費者契約法10条前段の要件について

上記規定は、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、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」ことを挙げている。

そして、「公の秩序に関しない規定」とは、任意規定を意味するものであるが、判例等で一般に認められた不文の法理がここにいる「法規」に含まれ

るかが問題となる。この点、同条が「任意法規」との対比を要件とした趣旨は、消費者契約における契約当事者の予見可能性を確保するところにあるとみられるから、最上級審判例又は確立した裁判例によって承認された法理であれば、これに含まれると解するのが合理的である。

敷金については、本来、賃借人がその債務を担保する目的をもって賃貸人に交付するものであって、賃貸借終了の際において賃借人の債務不履行がないときは賃貸人はその全額を返還すべきものであるから（大審院大正15年7月12日判決・民集5巻9号616頁）、賃借人の債務不履行の有無を問わず敷金から一定額が差し引かれることを認める本件敷引特約は、賃貸借契約に関する「任意規定」（上記判例法理）による場合に比し、賃借人の義務を加重するものと認められる。

(2) 消費者契約法10条後段の要件について

ア 上記規定は、同条により消費者契約の条項が無効とされる要件として、「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」であることを挙げる。

そして、消費者契約法の目的は、「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、・・・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・・・ことにより、消費者の利益の擁護」を図ろうとするにあるから（同法1条）、同法10条の「民法1条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」に該当する契約条項であるためには、消費者と事業者との間にある情報、交渉力の格差を背景にして、事業者の利益を確保し、あるいは、その不利益を阻止する目的で、本来は法的に保護されるべき消費者の利益を信義則に反する程度にまで侵害し、事業者と消費者の利益状況に合理性のない不均衡を生じさせるような不当条項である必要があると解される。

以上の観点から、本件敷引特約を検討する。

イ まず、本件敷引特約の性質との関係で、合理的根拠があるか否かを検討する必要がある。

いわゆる敷引金の性質について、一般的には、①礼金（賃貸借契約成立の対価）、②自然損耗料（賃借建物の通常の使用による損傷部分の補修費）、③空室損料（次の賃借人が入居するまでの賃料収入の補償）、④賃貸借契約更新時の更新料を免除する対価、⑤賃料を低額にすることの代償などの趣旨を持つとされており、本件において、被告は、空室損料及び⑥広告宣伝費であるとしている。

そこで、①について検討するに、前提事実によれば、本件契約においては、礼金として賃料2か月分26万6000円が被告に交付されており、それ以外に礼金の趣旨として金員が交付されたとは認め難いし、そのような趣旨では合理性も認められない。

②について検討するに、前提事実によれば、契約書17条は「入居中の自然減耗・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。」と規定しているから、本件敷引特約が自然損耗料の趣旨を含むことは明らかである。ところで、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであり、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われるべきものであり、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、賃借人に特別の負担を課すことになる（最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決・集民218号1239頁参照）。したがって、本件特約のうち、自然損耗料の趣

旨を含む部分は、賃貸人が本来負うべき負担を軽減し、他方で、賃借人に特別の負担を課すものというべきであり、賃借人側からみれば、合理的なものとは言い難い。

③について検討するに、被告の主張からすれば、この趣旨も含むものとみられるが、本件契約の契約書上はその趣旨は窺えず、賃借人である原告の予期に反するものというほかない。また、契約書15条による賃借人の中途解約は、1か月の解約予告期間（契約書の表題部）を置かなければならないところ、それは賃借人募集のために必要な期間を見込むことにより、賃貸人が予期せぬ空室損料を負担しないようにするためのものとみられるから、本件敷引特約がなくとも、賃貸人の利益保護が図られている。そして、賃貸借契約は、目的物件の使用収益と賃料の支払いが対価関係に立つ契約であり、賃借人が使用しない期間の空室の賃料を支払わなければならない理由はない。したがって、空室損料を賃借人である原告に負担させることには、合理性があるとはいえない。

④について検討するに、前提事実によれば、本件契約は定期借家契約であって更新が予定されていない上、再契約（契約書4条）についても、再契約事務手数料1万0500円及び住居再契約料として新賃料0.5か月分を被告に支払う約定となっており、それ以外に再契約に伴う対価の趣旨として金員が交付されたとは認め難いし、そのような趣旨では合理性も認められない。

⑤について検討するに、本件契約上、本件敷引特約が賃料を低額にすることの代償を定めたものと認めるに足る証拠はない。

⑥について検討するに、被告は、本件敷引特約が、短期間で本件契約が中途解約された場合に必要となる広告宣伝費用等の負担を定めるものであると主張するので、その趣旨が含まれる可能性はあるが、本件敷引特約は中途解約の場合にのみ適用される規定ではないから、本件契約の契約書上

は明らかでないというほかない。しかも、事業者が新たな賃借人を求めて広告宣伝費用を支出する場合には、次に借り受ける賃借人の賃料、権利金等に転嫁するのが通常ではないかと考えられる（そうでなければ、最初の賃借人募集のための費用は誰に転嫁したのかという問題になる。）。

以上によれば、本件敷引特約は、合理的な根拠をもたないと言わざるを得ない。

ウ 問題は、消費者である原告と事業者である被告との間にある情報、交渉力の格差を背景にして、原告の利益を信義則に反する程度にまで侵害したものと評価できるか否かである。

まず、本件敷引特約の内容については、「重要事項説明書」、「賃貸紛争防止条例に基づく説明書」、「再契約型定期建物賃貸借・住居契約書」（いずれも甲1）に明記されており、本件契約終了時に敷金1か月分が当然に差し引かれることは、消費者である原告において容易に理解できたと認められる（但し、本件敷引特約の性質についての説明は、十分とはいえない。）。

また、本件契約締結当時の住宅事情及び情報提供に係る社会状況からすれば、賃貸建物については相当の供給量があり、賃貸人が賃借人に対して一般的に優位な立場にあったとはいえず、契約条件の検討に関する情報も、不動産仲介業者やインターネット等を通じて容易に検索し、賃借人が比較検討できる状況にあったものと認められ（当裁判所に顕著な事実）、原告においても、現にインターネットで検索した情報を書証として提出しているから、本件契約の条件と他の賃貸物件の契約条件を比較し、本件敷引特約を含む本件契約を締結すべきか否かを十分に検討できたはずである。

そして、本件敷引特約における敷引額は賃料の1か月13万3000円であり、契約期間満了の場合であれば、1か月あたり1万1000円程度の賃料の上乗せとなるが、再契約をすれば、1か月当たりの負担額はそれ

より低額となる。本件では、利用の対価を支払う賃貸借の性質からすれば、結果として、使用期間に対してやや重い負担となったようにもみえるが、それは、原告の意思により本件契約を中途解約したためである。

そうすると、本件敷引特約をもって直ちに賃借人（原告）の利益を信義則に反する程度にまで侵害したとみることはできない。

(3) 消費者契約法違反をいう原告の主張には理由がない。

2 争点②について

前提事実によれば、契約書17条は「2. 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、入居中の自然減耗・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。」と規定しているから、本件で問題となった壁クロスの損傷が自然減耗・経年劣化に属するものか、原告の故意過失によるものかが問題となる。

この点、前提事実によれば、本件建物の明渡時に、②リビングの窓の下の3cm四方のクロスのはがれ、③寝室の壁の傷（縦0.5cm、横10cm程度の擦った跡）、④寝室の壁の傷（縦1cm、横0.5cmの傷）があったところ、写真（乙1）を見る限り、それらの傷は、いずれも自然減耗・経年劣化に属するものとはいえず、それらは原告の過失によって生じたものと推認できる。

そして、壁クロスの部分的な補修、張り替えをすると、施工後、継ぎはぎ状になり、見た目が悪く物件の価値を著しく低下するため、当該居室全体のクロス張り替えが必要となることは、容易に想定される場所であり、原状回復の範囲が不当であるともいえない。

そして、被告は、本件の壁クロス全体の自然減耗・経年劣化分（本件の壁クロスの前回の張り替時期は証拠上不明である。）として、約77.5パーセント

としており（甲2）、この算定が不合理であると認めるに足る証拠はない。なお、原告も、この点を争っていない（甲5では、被告の負担割合を77.5パーセントと理解した上で、異議がないと述べている。）。

したがって、この点について、被告の主張のとおり、原告が負担すべき原状回復費用は3万4815円であると認められる。

- 3 以上によれば、原告の請求は理由がないのでこれを棄却することとし、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第44部

裁判官

齊 木 敏 文

こ れ は 正 本 で あ る

平成 22 年 2 月 22 日

東京地方裁判所民事第 44 部

裁判所書記官 平 野 信

