

平成22年11月12日判決言渡し 同日判決原本受領 裁判所書記官 野口浩幸

平成21年(ワ)第1648号 敷金返還請求事件

(口頭弁論終結日平成22年9月29日)

判 決

[Redacted]

原 告

[Redacted]

上記訴訟代理人弁護士

[Redacted]

兵庫県西宮市 [Redacted]

被 告

[Redacted]

上記代表者代表取締役

[Redacted]

上記訴訟代理人弁護士

松 森 彬

同

高 江 俊 名

同

高 橋 礼 雄

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 請求の趣旨

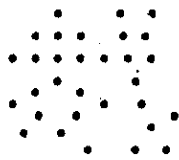
被告は、原告に対し、金60万円及びこれに対する平成21年11月3日(返還請求の日の翌日)から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告との間の建物賃貸借契約が終了して建物を明け渡したのに敷金の一部が返還されないとして、敷金の残額の返還を求めたところ、被告が、敷引特約に基づき、敷金の一部を差し引いて返還した旨主張したため、当該特約の有効性が争われた事案である。

一 争いがない事実等

- 1 被告はビル経営等を目的とする株式会社である(争いがない)。



2 原告は、次のとおりの内容で、被告から、下記建物（以下「本件建物」という。）を借り受けた（以下「本件賃貸借契約」という。）（甲2，乙5，争いがない）。

契約日 平成13年2月25日

目的物 兵庫県西宮市 [REDACTED]

賃料 月額17万7000円

期間 平成13年3月2日から3年間

敷金 150万円

### 3 敷引特約

本件賃貸借契約において、敷金に関し次の定めがある（6条）。

#### (1) 1項

賃借人は、家賃の支払、損害の賠償、その他この契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金額を賃貸人に預託するものとする。

#### (2) 2項（以下「本件敷引特約」という。）

賃貸人は、契約の解除又は解約により、契約が終了したときは、前項の敷金は下記に定めるところに従い、賃借人に返還するものとする。

但し、賃借人の債務があるときは、敷金よりこれを差し引く。

尚、預かり敷金には利息を付けないものとする。

#### 記

契約時より起算した経過年数

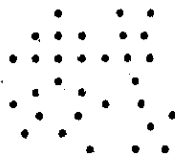
10年未満 敷金より40%を差し引いた残額を返還

10年以上 敷金を全額返還

#### (3) 3項

賃借人は、前項の規定により、賃貸人から敷金の返還を受けるときは、賃借人が契約終了日までに使用した電気、ガス及び水道等の使用料支払領収書を賃貸人に提示するものとする。

### 4 敷金の預託



原告は、平成13年3月2日、被告に対し、本件建物の敷金として150万円を預託した（以下「本件敷金」という。）（争いがない）。

## 5 本件賃貸借契約の更新と終了

(1) 平成16年3月1日は経過し、期間の定めのない賃貸借契約として更新された（争いがない）。

(2) 原告は、平成21年9月1日、本件賃貸借契約の解約を申し出たことから、同年10月4日、本件賃貸借契約は終了し、原告は、同日、本件建物を明け渡した（乙7、争いがない）。

## 6 敷金の一部返還と残額の請求

(1) 被告は、平成21年10月6日、原告に対し、本件敷引特約に従い、本件敷金150万円から40パーセントを差し引いた90万円から、同月分の日割賃料、水道料など2万6313円を差し引いた87万3687円を振り込んで支払った（乙8、争いがない）。

(2) 原告は、同年9月ころ電話で、同年10月6日ころ及び同月30日ころ各内容証明郵便で、本件敷金全額を返還するよう求めたが、被告は、いずれに対しても拒否した（乙9、10の1及び2、11、12の1及び2、争いがない）。

## 二 争点と当事者の主張

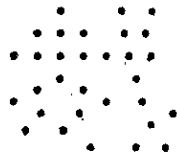
本件の争点は、本件敷引特約が、消費者契約法10条によって無効となるかどうかである。

### 1 原告の主張

本件敷引特約は、消費者契約法10条に違反し無効である。

(1) 本件敷引特約は、権利金や礼金などの定めではなく、敷金に関する約定である。

敷金は、賃貸借契約終了後目的物明渡義務履行までに生ずる損害金その他賃貸借契約関係により賃貸人が賃借人に対し取得する一切の債権を担保する目的で賃借人から賃貸人に対して交付される金員であり、賃貸借目的



物の明渡し時に、賃借人に債務不履行がなければ全額が、債務不履行があればその損害額を控除した残額が、賃借人に返還されることを予定されている。この点、権利金、礼金は、賃借権設定の対価あるいは、賃借権設定に対する謝礼の趣旨で支払われるものと考えられ、特段消費者契約法10条に反するものではない。

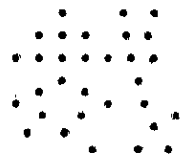
本件敷引特約は、本件賃貸借契約第6条第1項において、賃借人は、家賃の支払、損害の賠償、その他この契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金額を賃貸人に預託するものとするとして規定している上、第2項において、賃貸人は、契約の解除又は解約により、契約が終了したときは、前項の敷金は下記に定めるところに従い、賃借人に返還するものとする、但し、賃借人の債務があるときは、敷金よりこれを差し引くと規定しており、まさに賃貸借契約から生ずる債務を担保する預託金であるという上記敷金の性質を明らかにしている。

被告は、本件敷引特約において、差し引かれる金額については、実質的に権利金あるいは礼金と同じものである旨主張するが、そのような解釈をするのは余りにも無理がある。

(2) 本件敷引特約は、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ものである。

賃貸借は、一方の当事者が相手方にある物を使用・収益させることを約し、相手方がこれに対して賃料を支払うことを約することによって成立する契約であるから、目的物を使用収益させる義務と賃料支払義務が対価関係に立つものであり、賃借人に債務不履行があるような場合を除き、賃借人が賃料以外の金銭の支払を負担することは法律上予定されていない。そうすると、本件敷引特約は、民法661条1項、587条の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものである。

(3) 本件敷引特約は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもので



ある。

賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の性質上当然に予定されているから、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じる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する自然損耗にかかる投下資本の回収は、通常、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ている。したがって、自然損耗についての必要費を賃料により賃借人から回収しながら、さらに敷引特約によりこれを回収することは、契約締結時に、敷引特約の存在と敷引金額が明示されていたとしても、賃借人に二重の負担を課すことになる。

契約条項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外なく、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である。一般消費者たる原告が賃貸借契約締結時に敷引特約を削除して契約を締結することは事実上極めて困難である。

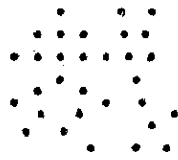
本件賃貸借契約の契約期間は3年間とされているにもかかわらず、本件敷引特約は、10年未満の期間内に本件賃貸物件を明け渡した場合には、60万円もの金額を差し引かれるもので、消費者である原告に対し、合理的理由のない過大な負担を課すものである。

## 2 被告の主張

本件敷引特約は、消費者契約法10条に該当するものではなく、実質的に権利金あるいは礼金と同じものであって、有効である。

### (1) 消費者契約法10条の不当条項に該当しない

消費者契約法10条に該当する不当条項としては、通常、消費者からの解除、解約を制限する条項、事業者からの解除、解約の要件を緩和する条項などが挙げられるが、敷引や礼金の特約は、それらのいずれにも該当せず、それに準ずるような不当性や問題点ももっていない。また、消費者契約法10条では、市場への過剰な介入は好ましくないという理由から、価格の高低などについては不当条項の評価の対象から除外しており、本件敷



引特約における敷引額の高低は問題とはならない。

原告は、本件敷引特約が信義則に反する旨主張するが、具体的な主張がない。原告は、自然損耗について修理費を敷引と賃料の両方から回収していると主張するが、額や範囲が不明確であって特約で明確に合意されていることを要するとされる自然損耗の問題と、契約時から返還額が明らかにされている敷引特約の問題とは異なるものである。また、原告は、敷引の額が合理的理由のない過大な負担を課するものであると主張するが、過大であるかどうかの基準等の主張もされない。

(2) 任意規定違反がない

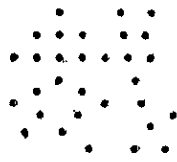
消費者契約法10条は、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しなない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項」を対象とするものであるが、この「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しなない規定」とは、いわゆる任意規定を指すものである。ところが、敷引などの一時金については、任意規定が存在しない。

原告は、民法661条1項、587条の適用による場合との比較で問題になると主張するが、前者は寄託における損害賠償規定で、後者は消費貸借の規定であって、いずれも敷引とは関係がないものである。これらの条文でもって敷引、権利金、礼金などの一時金の授受を規定した任意規定とすることはできない。

(3) 信義則違反がない

消費者契約法10条は、その内容が、民法・商法中の任意規定に比べた場合に、消費者の権利・義務が著しく不利益な方向に変更されており、しかも民法の大原則である信義則に反する程度に消費者の権利を一方的に損なう結果をもたらすような特約条項を無効にするものである。

最高裁も下級審も敷引特約は有効であることを認めている。消費者契約法の審議の際にも、敷引が無効であるという議論はなかった。このように、



社会的にも司法においても、信義則に違反することはないと判断されていた契約が、特段の事情もないのに、信義則違反になるとは解されない。

建物賃貸借を規定する法律として、改正前の借家法、借地法、改正後の借地借家法があり、借地借家法は平成3年に制定された後、平成8年、11年、19年に改正されているが、敷引、礼金などについて何ら規定されていない。消費者契約法の制定や借地借家法の改正で問題になっていない契約方式について、恣意的な判断は避けなければならない。

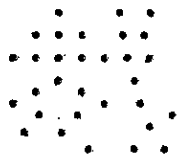
(4) 本件敷金は実質的に権利金あるいは礼金と同じものであって、有効であること

本件敷引特約は、契約時から10年未満の場合は、敷金より40パーセントを差し引いた残額を返還するというものであるが、これは契約書に明記されており、入居申込書にも明記されていた。

敷金と呼ばれていても、その中には権利金の性格を持つものを含むこともあり、慣習を参酌し、法律の規定と対比して考えるしかないが、敷金という言葉が使用されていても、無条件に賃貸人に支払われ、返還されない趣旨の明らかなものは敷金ではない。

建物、土地の賃貸借契約においては、賃貸借契約の際に、敷引あるいは礼金、権利金などの名称で、一時金の授受が決められることが多い。呼び方や授受の条件などは、時代により、あるいは地域により若干の違いがあるが、返還されない一時金という趣旨では同じである。わが国の法規で、定期的に支払われる賃料以外に、権利金、礼金、あるいは敷引などの名称で、一時金を受領してはならないという規定はない。敷引、権利金、礼金などの一時金の授受は、古くから行われ、社会においても、裁判例でも、法的に有効であると解されてきた。

日本賃貸住宅管理協会の行った平成19年の「各種一時金の市場慣行」についての実態調査によれば、京阪神、福岡県、北海道などでは敷引の特約が多く、東京を始め関東圏では礼金の特約が多数行われており、京阪神



では、敷引、礼金のいずれかを授受している契約が7割以上を占めている。また、これによれば、本件建物がある兵庫県では、9割以上で敷引特約が行われている。敷引特約は、地域による差はあるが、広い地域で長年行われており、当事者間の信義に反するというような考えはされてこなかった。

被告は、関連会社で管理している物件も含めて、兵庫県西宮市内で約350件の賃貸マンションを管理し賃貸しているが、上記全国調査による結果のとおり、地域の慣行に依拠して全て敷引特約を締結している。しかも、これまで、敷引特約が無効であるなどのクレームを受けたことは一度もなく、トラブルになったことも一度もない。

一時金について額を規制する基準などはないし、その使用目的が具体的に明らかにされるべきであるというような規定もない。敷引や礼金の額がどのように決められるかは、賃料の額の設定や、他の賃貸借物件の条件との比較、当該地域の慣行などによって異なるものである。

#### (5) 自然損耗について

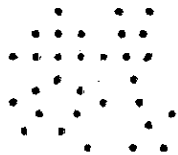
自然損耗に係る投下資本の回収を、毎月の賃料でまかなうか、敷引、礼金などの一時金でまかなうか、あるいは両方でまかなうかなどは、賃貸人により、あるいは契約により区々であって、特段の決まりや基準はないというべきである。

### 第3 当裁判所の判断

#### 一 消費者契約法10条について

原告は個人として本件建物を賃借したものであり、被告はビル経営等を目的とする会社であるから、それぞれ「消費者」と「事業者」であって、本件賃貸借契約は「消費者契約」に該当する（消費者契約法2条1項ないし3項）。

消費者契約法10条においては、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が要件とされている。これは、明文の任意規定に限らず、判例等によって一般に承認されている任意法規範や契約に

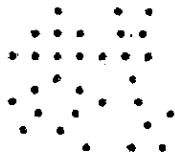


関する一般法理も含まれると解される。

また、消費者契約法10条においては、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向的に害するものであることが要件とされている。これは、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両当事者間の衡平を損なう形で侵害することを意味するものと解される。

## 二 本件敷引特約について

- 1 敷金とは、一般に、賃貸借契約終了後、目的物の明渡義務履行までに生ずる損害金その他賃貸借契約関係により賃貸人が賃借人に対し取得する一切の債権を担保するものと解される。したがって、目的物明渡しの際、賃貸人は、賃借人に上記債務がないときはその全額を返還し、上記債務があるときはその中から当然弁済に充当した上で残金を返還することになる。このような敷金については、判例等によって一般に承認されている任意法規範ということができ、実際にも、全国的に利用されている慣行であると認められる（乙18）。
- 2 本件賃貸借契約においては、6条1項で敷金についての定めを置き、「賃借人は、家賃の支払、損害の賠償、その他この契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金額を賃貸人に預託するものとする。」としたが、同条2項で本件敷引特約を置き、「賃貸人は、契約の解除又は解約により、契約が終了したときは、前項の敷金は下記に定めるところに従い、賃借人に返還するものとする。」として、契約時より起算した経過年数によって、10年未満の場合は敷金から40%を差し引いた残額を返還し、10年以上の場合は敷金を全額返還するものとしている。
- 3 本件敷引特約における敷引の意味については必ずしも明らかではないが、その定めからすれば、契約時において、敷金の一部を差し引くものと定められてはいるが、差し引かれるのは本件賃貸借契約の継続年数が一定の期間よりも短い場合とされている。これは、礼金、権利金などの名称で、返還され



ない一時金として支払われる金銭と似てはいるが、本件敷引特約においては、当初から返還されないことが確定しているのではなく、本件賃貸借契約が一定期間継続した後に返還されるかどうかが決まるのであるし、また、差し引かれる場合は、賃借人において上記債務がないときは返還されるべき敷金から差し引かれるのである。そうすると、本件敷引特約は、礼金や権利金などと呼ばれ当初から返還されないこととなっている一時金とは異なり、契約後の事情によって定まるものである。そして、賃借人に生じた上記のような債務以外の理由で敷金の一部が差し引かれる定めであるから、任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重する条項であるというべきである。

なお、原告は、任意規定として民法661条1項、587条を主張するが、いずれも賃貸借とは関係のない規定であって、これをもとに判断するのは相当ではない。

4 そこで、本件敷引特約が信義則違反というべきものであるか検討する。

証拠によれば、次の事実が認められる。

- (1) 本件敷引特約は、契約書に明記されており（甲2、乙5）、入室申込書にも記載されており（乙1）、原告も、本件賃貸借契約締結時において、本件敷引特約を認識していた。
- (2) 被告においては、約350件の賃貸マンションを管理し賃貸しているが、地域の商慣習に従い、全ての契約において敷引特約を締結しているが、敷引特約が無効であるなどのクレームを受けたことはなかった（乙29、証人中村）。
- (3) 被告では、各賃借人から受領した敷金を当該建物の修繕費用に充てる外、新築マンション建築のための借入金の返済、管理の人件費等に充てているが、本件建物を含む本件のマンションについては、美装費用として50万円程度を要する（証人中村）。
- (4) 全国的に見れば、礼金等の特約が行われている地域もあるが、京阪神では敷引の特約が多く、兵庫県では9割以上で敷引特約が行われている（乙

18)。

以上の事実からすれば、敷引特約は一般に行われているものであって、本件建物の所在する地域でもこの特約が受け入れられていたことがうかがわれる。また、本件建物について見れば、美装費用として50万円程度を要するところ、これは自然損耗を超える部分もあると考えられ、また、業として賃貸する建物であるから、やむを得ないものといえる。ところが、短期間で契約が終了した場合には、それまでの賃料だけではこの費用をまかなうことが困難である場合もあると考えられ、そのために敷金の一部を充てることも不当とはいえない。そして、原告は、本件敷引特約を理解した上で本件賃貸借契約を締結したものだといえる。これらの事情からすれば、本件敷引特約が、不当な条項であって、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両当事者間の衡平を損なう形で侵害すると認めることはできない。

三 以上によれば、その余の点について検討するまでもなく、原告の請求は理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所尼崎支部第1民事部

裁 判 官 善 元 貞 彦

これは正本である。

平成 22 年 11 月 12 日

神戸地方裁判所尼崎支部

裁判所書記官 野 口 浩

