

敷引特約を有効とした最高裁判決について

弁護士 佐藤 貴美

平成23年3月24日に、最高裁において、敷引特約を有効とする判断が示されました。以下にその内容をご紹介します。

(事案の概要)

借主が、貸主との間で締結した賃貸借契約に基づいて、貸主に保証金40万円を交付したが、敷引き特約に基づき21万円が控除されたことから、上記敷引き特約が消費者契約法10条により全部無効であるとして、貸主に対し、不当利得に基づき、控除分21万円及び遅延損害金の支払を求めた事案です。

契約書では、敷引額は、契約締結から明渡までの経過年数に応じて以下の通りとなっていました。

経過年数 1年未満	控除額 18万円	:	4年未満	控除額 27万円
2年未満	21万円	:	5年未満	30万円
3年未満	24万円	:	5年以上	34万円

原審（京都地裁）及び控訴審（大阪高裁）は、敷引き特約は有効であるとして借主の請求を棄却したことから、借主がこれを不服として、上告しました。

(最高裁の判断)

裁判所は、概ね以下のように判断して、通常損耗特約を肯定し、その趣旨に従う敷引き特約を有効としました。

(1) 敷引特約の趣旨

敷引特約は、契約当事者間にその趣旨について別異に解すべき合意等がない限り、通常損耗等の補修費用を借主に負担させる趣旨を含むものというべきである。

(2) 消費者契約法10条前段に該当するか

→裁判所の判断：該当する

通常損耗等の補修費用を負担させる趣旨を含む本件敷引特約は、任意規定の適用による場合に比べ、借主の義務を加重するものというべきである（消費者契約法10条前段に該当する）。

(3) 消費者契約法10条後段に該当するか

→裁判所の判断：特段の事情がある場合に該当する

① 明確な合意の存在

賃貸借契約に敷引特約が付され、貸主が取得することになる金員（いわゆる敷引金）の額について契約書に明示されている場合には、借主は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、借主の負担については明確に合意されている。

② 二重負担か否か

通常損耗の補修に充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意

されているとみるのが相当であり、敷引特約によって借主が二重に負担するということはできない。

③ 敷引の趣旨の合理性

上記補修費用に充てるために貸主が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえない、敷引特約が信義則に反して借主の利益を一方的に害するものであるということは直ちにいうことはできない。

④ 例外～敷引金が高額な場合

ただし、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなどの特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である借主の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。

(4) 本件への当てはめ～上記(3)④の例外事情に該当するか

→裁判所の判断：例外に該当しない

① 本件契約関係において考慮した事情

ア 敷引金の額は、契約の経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らし、本件建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく超えるものとはいえない。

イ 敷引金の額は、経過年数に応じて賃料の2倍弱から3.5倍強にとどまっている。

ウ 借主は、更新料の支払義務を負うほかには、礼金等他の一時金を支払う義務を負っていない。

② 以上から、本件敷引金の額が高額過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということはできない。

(本判決のポイント)

1 本判決は、下級審の多くの裁判例において問題とされてきた敷引特約につき、消費者契約法10条に反し無効とすることはできないとした最高裁判所の判断であり、敷引特約の有効性だけにとどまらず、今後の賃貸借契約関係に係る消費者契約法10条の判断枠組みや原状回復特約の有効性判断に大きな影響を及ぼすものであると考えられます。

2 本判決で注目されるのは、まずは、敷引特約の趣旨につき一般的な解釈を示したところにあります。もともと敷引の趣旨が何であるのかについては様々な議論があり、当事者間においても趣旨が不明なまま特約がなされていたと評価されるきらいがあったところです。

ところが今回の判決では、特別な定めがない限り、一般的に通常損耗補修特約の趣旨であるとしました。今後は敷引の趣旨につき争いがある場合には、特別な定めがない限り、通常損耗補修特約の趣旨であるとすればよく、趣旨不明という事態は回避されることになります。

また、「通常損耗補修費用に充てるために貸主が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえない」とし、当該趣旨の明確性と一応の合理性を認めています。

3 しかしそうすると、今度は、通常損耗補修特約が成立するためには明確な合意を要するとした平成17年12月16日最高裁判決（以下、「平成17年判決」という）があることから、敷引特約も明確な合意といえるかが問題となってきます。

- ① この点について今回の判決は、「敷引金の額について契約書に明示されている場合には、借主は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、借主の負担については明確に合意されているとの判断を示しました。
- ② どのような場合に明確な合意が成立したといえるかについては、従前はかなり厳密に解釈される傾向にあり、筆者も平成17年判決の例示（契約書に一義的に明白な記載がある場合、または口頭の説明により借主が認識し合意した場合）とその後の下級審判断を踏まえ、「具体的な負担範囲の明示」と「負担の転嫁（賃料に含まれていない）」が要求されると説明していたところです。これは、通常損耗の補修費用は原則として賃料に含まれているのであって、賃料とは別に請求できるためには、通常損耗補修費用が賃料に含まれず、賃料とは別に請求しうる一義的に明白な記載等の明確な合意を要することになります。
- ③ しかし、本件のように、敷引の取扱が契約書で明示され、その趣旨は一般的に通常損耗補修特約とみなすとの判断が前提にある場合には、当事者は、あらかじめ賃料とは別建てで通常損耗補修費用の取扱が決められ具体的な金額の負担が発生することが客観的にも容易に認識しうるわけですから、負担の範囲も負担の転嫁も契約書に一義的に明白な記載があることとなって、「明確な合意」は容易に認定されうることになります。
- ④ 今後本判決を受けて、「契約書にさえ書き込めば、問題なく特約が成立すると考えてよい」との見解が多く示されることが予想されますが、ポイントは、単に契約書に記載があるか否かではなく、「通常損耗補修特約の趣旨に基づき具体的に設定された金額が、賃料とは別建てで明記され」合意内容となっているという点にあると理解しておくことが賢明であると考えます。

※なお、平成17年判決に対しては、手続上明確な合意があったとしても通常損耗補修費用の二重取りの関係は残ってしまい、手続要件だけで特約を有効とすることは問題であるとする疑問も示されていました。しかし本判決ではその点についても、「特約があれば通常損耗補修費用は賃料に含まれないことになる」とする趣旨の判断を示し、当該疑問に対し回答を示しています。

4 本判決では、契約書に記載された通常損耗補修特約の趣旨である敷引特約については、原則として有効としつつ、「当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなどの特段の事情のない限り」、信義則に反し無効となるとしています。

これは、趣旨に見合った合理的な金額設定という従前の裁判例が示している考え方によるものであって、基本となるのは「当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額」でしょう。そして、賃料及び敷引金とは別に一時金の授受があればその中に含まれる通常損耗補修費用を差し引き、賃料が高額であればその中に含まれている通常損耗補修費用を差し引いて算定された額と、実際の敷引金の額が、合理的な範囲で整合性が保たれていなければならぬとしたものと理解すべきと考えます。

そして、当事者間の情報力・交渉力に差がある場合、この点で借主側に不利益な金額設

定がされるおそれがありますし、そもそも賃料等において通常損耗補修費用がすべて賄われるのであれば敷引金の趣旨は存在しえなくなる（この場合、趣旨不明の金銭支払い義務を借主に十分な情報提供等がなく課している）として、裁判所は、例外としての無効を認めていると理解されます。

また、賃料に比べて敷引金が高額である場合で、借主に対し十分に情報提供がないときには、更新料に係る下級審の判決がしばしば述べているように、「月額賃料を低額にすることによって不当に契約に誘因している」との評価を受けかねませんので、その点にも配慮した金額設定を要求していると理解すべきでしょう。

※余談ながら、本判決では、通常損耗補修費用としての一時金の授受の特約は可能かつ有効だとの前提に立っています。この点は、今後の更新料問題をはじめ、その他一時金の有効性の議論においても援用できるでしょう。

(賃貸不動産管理業者として留意すべき点)

従前から筆者は、消費者契約法を根拠とした賃貸借契約の金銭授受の特約の有効性の問題は、①当該金員の趣旨の明確性、②趣旨に見合った金額の合理性、③手続き面での配慮、の3つの問題で捉えるべきであるとしてきました。

本判決でも、敷引特約につき、①②に関し判断を示し、有効と結論づけたと整理できます。また、③に関しては、本判決では直接は触れていませんが、信義則上無効とする事情の中で情報提供の有無等を評価しているものと理解することができます。

したがって、くれぐれも「契約書に書きさえすればよい」と速断しないでください。敷引特約については、①については一般論が提示されていますので、今後は、通常損耗補修費用として不合理ではない金額はどの程度かという②の点を中心に議論がなされることになりますし、その中で、③の点も考慮されると整理し、十分に対応することに心がけるべきでしょう。

なお、この点に関して、「賃料の〇か月分」という定量的な数字が示されるべきだとの意見も予想されますが、あくまでもポイントは通常損耗補修費用という趣旨に見合った金額かどうかにあり、これは物件の状況（経過年数、面積、用途等）によって異なりますし、それぞれの契約における賃料の額や他の一時金の有無等も異なります。したがって、今後この最高裁の判断をもとに下級審での判決が蓄積されていくことによって、ある程度のパターン別に、その指針的数値を示すことができるようになるかもしれません、少なくとも現段階では、個別の契約関係ごとに、上記判断枠組みを考慮しつつ算定していくしかないものと考えます。

【参考法令】

消費者契約法

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第10条 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って、民法第一条第二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は、無効とする。