

敷引き特約有効判決（最高裁平成 23 年 7 月 12 日判決）について

【事案の概要】

平成 16 年に契約期間 2 年、賃料 1 カ月 17 万 5 000 円（1 回目の更新の際に賃料は 1 カ月 17 万円とされた）、保証金 100 万円（うち預託金 40 万円、敷引金 60 万円）の特約（以下「本件特約」という）が付された賃貸借契約につき、2 回更新がなされ、契約が終了した。貸主が、本件特約に基づき保証金から 60 万円を差し引き、さらに残りの 40 万円から借主の負担すべき原状回復費用及び明渡遅延損害金を差し引いた 19 万円余を借主に返還したところ、本件特約は消費者契約法 10 条により無効であるなどとして、返還されなかった保証金 80 万円余の返還を求めた事案である。

原審の大阪高裁は、本件特約は無効として敷引分の返還を認めたため、貸主側が上告したものである。

【裁判所の判断】

裁判所は、概ね以下のように述べて、本件特約は消費者契約法 10 条後段に該当せず有効であるとし、敷引金を返還する必要はないとした（裁判官 5 人のうち 4 人の多数意見。1 人反対意見（無効とする意見）あり）。

- ① 賃貸借契約においては、賃料のほかに、敷引き、権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多く、貸主は、これらを総合的に考慮して契約条件を定めるし、一方で借主は、それらが契約条件として契約書に明記されていれば、契約締結に当たって、自らの金銭的負担を明確に認識した上で、複数の賃貸物件の賃貸条件を比較検討して、有利な物件を選択することができる。よって、貸主が契約条件の一つとして敷引特約を定め、借主がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは貸主借主双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきである。
- ② したがって、敷引金の額が賃料の額に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが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ということとはできない。
- ③ 本件では
 - ア 契約書に敷引金 60 万円は契約終了後に返還されないことが明確に読みとれる条項が置かれていたのであるから、借主は自らが負うべき負担を明確に認識した上で契約を締結したというべきであること（上記①に対応）
 - イ 本件の賃料は 17 万 5 000 円（更新後は 17 万円）であり、敷引金の額はその 3.5 倍程度にとどまり高額に過ぎるとは言い難く、また、近傍同種の敷引金の相場に比して大幅に高額であることもうかがわれないこと（上記②に対応）からすれば、本件特約は、信義則に反し借主の利益を一端的に害するとはいえず、消費者契約法 10 条により無効ということとはできない。

※なお、本判決には、次に 3 裁判官の意見が付いているので、参考としてまとめておく。

（田原裁判官の補足意見）

- ① 賃貸借契約における様々な名目で授受される金銭については、地域の実情を十分に認識した上でそれを踏まえて法的判断をする必要がある（そして地域の実情は、裁判所に顕著

な事実～当事者が立証を要せずに判決の基準とすることができる～である)。敷引金などの一時金の法的性質を一概に論じることが困難であり、貸主側にその具体的内容を明示することを求めることは相当とはいえない。

- ② 現在の市場の状況等にかんがみれば、借主が賃借物件を選択するにつき消費者として情報の格差が存すとは言い難い状況にある。
- ③ 信義則に反して一方的に不利益かどうかは、当該地域の賃貸借契約において定められている一般的な条項や当該契約における他の賃貸条項をも含めて総合的に検討されるべきであり、敷引金と賃料との比較のみから単純にその有効性が決せられるべきものではない。
- ④ 通常損耗の補修費用を賃料に含ませて行うか、権利金、礼金、敷引金等の一時金をもって充てるかは貸主の政策判断の問題であり、不当を論じる意味はない。
- ⑤ 本件では、更新時に賃料を下げており、借主が貸主に比べて弱い立場にあったものとはみとめられず、また、敷引きの内容も契約書に明記され、敷引金額を居住期間1カ月当たりに勘算すると賃料（共益費込）の5%弱であることからすれば、本件特約が消費者契約法10条に該当するとは到底認められない。

（寺田裁判官補足意見）

- ① 借主への返還が予定されない一時金は、賃料を補うものとしての性格をもった金銭の授受と受け止めるべきである。
- ② 消費者契約法10条前段（任意規定の適用に比べ借主の権利を制限し、義務を加重する契約条項といえるか）には、典型契約のパターンから形式的に離れた契約条項が定められる場合には、消費者の理解が十分でないまま契約に至るなど契約の自由を基礎づける要素にゆがみが生じるおそれが生じやすいとして、信義則を通して当該条項の合理性につきより立ち入って審査するという趣旨が読み取れる。本件では、賃料の実質を有するものの（月額）賃料としてではない支払い義務を負わせるものであるから、特約の実質的な意義（賃料の補充であること）を借主が理解していることが明らかであるなどの特段の事情がない限りは、消費者契約法10条の対象として扱っても差支えない。
- ③ ただし消費者契約法10条後段の信義則との関係では、敷引金の本質（賃料の補充）に鑑み、それが高額であるとか賃料との関係で高率であるというだけで有効性が疑われることはないが、相場からみて高額・高率に過ぎるなどの特異な事情がうかがわれるのであれば、他の契約条件を含めた事情を勘案し、より立ち入った検討を行う過程に進むことが求められる。しかし本件では、そのような特異な事情があると認めるべきところはないため、それ以上の検討をするまでもなく、消費者契約法10条には該当しない。

（岡部裁判官の反対意見）

- ① 敷引金の性質は様々であり、敷引金の具体的内容は明示されない限り、借主には敷引特約に応じるか否かを決定するために十分な情報が与えられているとはいえない。貸主には、賃料以外の一時金等につきいかなる性質を有するものかその具体的内容を明示すべき信義則上の義務を負う。本件では、敷引金がいかなる性質を有するものであるかについて具体的内容は契約書に明示されていない等から、上記信義則上の義務に反している。
- ② そして、本件では賃料の3・5倍という負担が課されるのであり、これは借主の利益を一方的に害している。
- ③ よって本件特約は消費者契約法10条により無効である。なお、本件特約が無効である

としても、敷引特約を一律に無効と解するものではない。

【本判決のポイント】

- ① 本判決は、平成23年3月24日に敷引特約を有効とした最高裁判決（以下第1判決）という）に続き、敷引を有効と認めた2つ目の最高裁判決である。
- ② 第1判決では、敷引金の趣旨を通常損耗補修特約の一種と捉え、その趣旨に見合った合理的金額であれば消費者契約法10条には該当せず有効であるとした。
それに対し本件の多数意見は、趣旨如何にかかわらず、契約書に負担が明記され借主が明確に認識した上で契約をしたのであれば、その額が賃料の額等や近隣の相場に比べて高率・高率に過ぎない限り、消費者契約法10条に該当しないとしたものである。
- ③ 当職は、以前から金銭の負担にかかる特約を有効なとしめる要素として、当該金員の趣旨の明確性、趣旨に見合った合理的な金額設定及び手続き面での配慮（情報の明示等）が必要であるとし、第1判決もその3要素の中で評価し、敷引金の趣旨を問題としたところである。
- ④ 今回の判決も、寺田裁判官の補足意見及び岡部裁判官の反対意見では同様の視点が示されている（寺田裁判官も、結論として多数意見に従うが、敷引金等の一時金は賃料の補充であるとして論を進めている）が、田原裁判官の補足意見をはじめ多数意見は、手続き面での配慮から考察し、契約書等に負担が明示され借主がそのことを明確に認識した（し得た）とすれば、それ以上の内容面の問題（趣旨の明確性等）まで立ち入らずに信義則に反しないとした。これは、今後の他の特約の有効性の議論においても参考になる考え方である。
- ⑤ また、金額の合理性については、賃料との比較だけではなく（賃料との比較だけでもって有効性を論ずるべきではないと補足意見では明示されている）、他の賃貸条件や近隣相場との比較などの中で考察されるとしている点もポイントとなる。

【賃貸不動産管理業者としての留意点】

- ① 今回の判決で、敷引特約については最高裁で2件とも有効とされたことになる。とりわけ今回の判決では手続き的なアプローチがより強調され、契約書への負担の明示と額の相当性をもって有効性を維持しようとされたことから、実務的には第1判決以上に歓迎すべき内容であったのではないと思われる。
- ② しかし、第1判決では5人の裁判官の一致した意見として敷引金の趣旨も踏まえ有効性を認めたこと、今回の判決も寺田補足意見及び岡部反対意見は趣旨を問題としていることを考慮すれば、賃貸不動産の管理のプロとしては、「敷引きは最高裁で認められたからすべてOK」であると考えてはならない。また、金額についても賃料との比較のみで論じているわけではなく、今回の判決の多数意見の表層的な理解に基づき「契約書に書きさえすれば大丈夫」「賃料の3.5倍までは大丈夫」といった対応は避けなければならない。
- ③ 今後敷引特約を検討する場合には、以下の点を考慮する必要がある。

ア 借主がその負担を明確に認識しうるような契約書への記載

第1判決でも今回の判決でも、賃料とは別個に敷引金の額（負担）を契約書等に明記し、借主がその負担を明確に認識していることが、特約の有効性の要件としている。したがって、例えば契約書の頭書欄などに、一見して分かるような記載をなすことが大切である。

イ 金額の設定の在り方

第1判決では、通常損耗補修費用として合理的な金額設定が要求され、今回の判決では賃料との比較だけでなく、その他の賃貸条件や相場などを考慮して「高すぎない」・「高率すぎない」ということを求めている。したがって、どこにおいても「賃料の3.5カ月以内ならよい」のではなく、その地域の相場なども踏まえての設定が最低限必要となる点に注意しなければならない。これは、寺田補足意見が述べているように、一時金の負担がその地域における典型的な取扱と大きくかい離する場合には、借主の理解が不十分なままで契約がなされ、その結果として消費者契約法10条が問題となるという点が背景にある。したがって、さらに、仮に地域の相場に比して高額等ではなくても、借主が当該地域の相場に係る情報が不足しているような場合には、改めてその金額・負担を説明することなどに配慮することが必要となろう。

ウ 敷引金の趣旨等

今回の判決では、趣旨の明確化や説明がなくてもよいとした（田原補足意見はその点を明言する）。第1判決でも、趣旨が明示されていなければ通常損耗補修費用とみなすとした。したがって、いずれの判決でも、今回の岡部反対意見をのぞいては、金員の趣旨の具体的内容を説明する必要はないと断じたことになる。

しかし、今後は、敷引きについての争いは個別の契約ごとの金額の多寡が争点とされると予想されるが、趣旨の捉え方によって金額の合理性に影響が生じること、趣旨の捉え方につき2つの最高裁判断があり下級審がどちらのスタンスを採用するかは定かではないことからすれば、契約時の説明の有無とは別に、「どのような趣旨か」も十分に意識しつつ、金額を設定することが大切である。