

知識は
かなり

My Adviser

(顧問弁護士)

かじやまと
加地 和 法律事務所報

TEL 075-821-2884

FAX 075-821-2823

<http://www4.ocn.ne.jp/~yamakaji/>

京都市中京区丸太町通御前西入ル北側



弁護士政次

ごあいさつ

少し前(3月24日)に、敷引特約の有効性(消費者契約法10条に違反するか)に関する最高裁判決がでました。居住用建物の賃貸人や賃借人の皆さんにとってはとても関心のある判決でしょうから、今回はこの判決について見てみましょう。

平成23年4月

弁護士 政次 秀夫

事務局 川端広美・井上はるみ

敷引特約の有効性を考える

(問1) 敷引とは何ですか。

(答え) 敷引とは、賃貸住宅入居の際、敷金や保証金の名称で借主から貸主に対して支払われる預り金を、退去時に借主の債務の有無にかかわらず、一定割合を差し引いて返還することをいいます。

(問2) 敷引特約は、消費者契約法10条に違反し、無効となるのですか。

(答え) 消費者契約法10条によれば、「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は、無効とする。」と規定されています。

そこで、同条に違反するといえるためには、①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、②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、が必要となります。

まず、①についてですが、最高裁判決は、「貸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るから、賃借人は、特約のない限り、通常損耗等についての原状回復義務を負わず、その補修費用を負担する義務も負わない。そうすると、賃借人に通常損耗等の補修費用を負担させる趣旨を含む本件特約は、任意規定の場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものというべきである。」としています。

問題は②についてですが、最高裁判決は、「賃貸借契約に敷引特約が付され、賃借人が取得す

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、賃借人は、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、賃借人の負担については明確に合意されている。そして、通常損耗等の補修費用は、賃料にこれを含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これ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って、敷引特約によって賃借人が上記補修費用を二重に負担するという事はできない。また、上記補修費用に充てるために賃借人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ず、敷引特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであると直ちにいうことはできない。」と一般的には明示的に合意されている場合には有効であるとしています。

ただし、そのような特約が常に有効になるわけではなく、次のような場合には無効になると判示しています。「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、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、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特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人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。」

結局、敷引特約の有効性は、一律に判断されるのではなく、個々の契約条件によるということになります。

★ 本書は無料でお送りしています。法律に悩んでいる人があれば、この内容を教えて頂いたり、また、その人を御紹介下さいませ。加地和法律事務所ホームページには250問答を掲載しております。

誠に恐れ入りますが、次回からFAX送信を希望されない場合は、配信停止希望欄にチェックの上、ご返信いただけましたら幸いです。

配信停止

★ 「加地やまと法律事務所の事務員たち」のブログ 随時更新中です。

(広告88)