

平成16年11月19日判決言渡 同日判決原本交付 裁判所書記官

平成16年(管)第7号 敷金返還請求事件

口頭弁論終結日 平成16年10月22日

判 決

長崎県東彼杵郡

原 告

福岡市博多区

被 告

同訴訟代理人弁護士 武 米 昌 秀

主 文

- 1 被告は、原告に対し、19万6000円及びこれに対する平成15年12月1日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- 3 この判決は、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文1項と同旨

第2 事案の概要

本件は、原告が被告に対して、原告と被告との間の別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）賃貸借契約終了、明渡しを理由に敷引特約にかかる未返還分の敷金19万6000円及びこれに対する明渡しの翌日である平成15年12月1日から支払済みまで民法所定年5パーセントの割合による遅延損害金を請求した事案である。

1 争いのない事実等

- (1) 原告は、平成14年8月10日、訴外、 産業株式会社（以下「 産

業」という。)との間で、本件建物につき下記内容の賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、敷金を差し入れた。

- ①賃貸借期間 平成14年3月10日から平成16年3月9日まで
- ②敷金 22万4000円
- ③敷引割合 3.5か月
- ④経交換代(退去時) 1万6800円

(2) 訴外 〇産業は、平成14年9月30日、本件建物を被告に売却し、被告は、本件建物の所有権と同時に賃貸権を譲り受け、同年10月9日付け書面で原告に対しその旨の通知をした。

(3) 原告は、平成15年10月31日、本件賃貸借における被告の代理人である訴外株式会社 〇〇 に対し、原告の都合により本件賃貸借契約を解約する旨を通知し、同年11月30日、被告に対し本件建物を明渡し、敷金の返還を求めた。

(4) 訴外株式会社 〇〇 は、平成15年12月19日、原告に対し、敷引契約に基づき家賃3.5か月を差し引く旨の添付書きとともに、精算金は1万0570円である旨を回答し、同年12月25日、原告の口座に同額を振り込んで支払った。

2 争点及び当事者の主張

本件敷金のうち原告に返還すべき金額はいくらか、特に本件敷引特約は消費者契約法10条により無効となるか。

(原告の主張)

福岡地区においては、敷引は慣行とはなっていないし、居住のための賃貸借契約につき礼金を徴収する慣行は全国的になく、敷引を礼金と解する余地もない。

原告が本件建物を使用した期間は1年9か月間であり、明渡し時において本件建物内部に損傷はなかった。

原告は、本件建物入居時、本件敷引契約についての十分な説明を受けておらず、また本件敷引特約は、賃料4か月分の敷金22万4000円のうち3.5か月分19万6000円、率にして敷金の87.5パーセントを控除するという内容であり、これは消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する特約条項であって、消費者の利益を一方的に害するものであるから、消費者契約法10条により無効である。

(被告の主張)

賃貸借契約の際において、礼金をとることは福岡地方において通常見られる慣行であるが、本件では、賃貸借契約書において敷引特約が明記されているので、慣行に基づく解釈は問題とならず、本件敷引特約の趣旨解釈が問題となる。

本件敷引特約は、賃貸借成立の謝礼、借主の通常の使用に伴う建物修繕に要する費用、空室損料などさまざまな性質を有するものが浑然一体になったものとして、当事者間で、これを貸主に帰属させることを予め合意したものであり、民法1条2項(信義誠実の原則)に反して消費者の利益を一端的に害するものではないし、公序良俗に反するものでもなく、消費貸借契約法10条により無効となるものでもない。

また、本件敷引特約は、本件賃貸借契約書の契約基本条件を定める部分及び契約条項中の敷金の項目に明記され、契約時に十分な説明もなされた有効なものであり、最高裁判所及び多くの下級審の判断基準からみても同特約が特別に原告に不利なもので公序良俗に反したものとして無効となるような理由は存しない。

第9 当裁判所の判断

- 1 証拠(甲1, 原告本人, 証人)によれば、本件建物の存するマンション()は10階建ての分譲賃貸借用マンションで、被告は509号室を所有しており株式会社()が管理会社と



なっている。また、同社が管理している同マンションの各部屋の敷引割合は、敷金4か月のうちの3ないし3.5か月分である。

2 賃貸借契約における敷金に関し、その被担保債権の範囲など敷金契約の具体的内容については、第一次的には当事者の合意によって決定される事項であると考えられる。そして敷引特約は、賃貸借契約終了時において敷金のうちの一定金額又は一定割合の金員を返還しない旨の合意であり、その合意内容が明確で、合理性があり、賃借人に一方的に不利益なものでなければ、当事者間の合意は尊重されるべきであり、一般的に敷引特約が直ちに公序良俗、あるいは信義誠実の原則に反して無効とまではいえない。そして消費者契約法10条は、消費者と事業者との間に情報の質及び量並びに交渉力の格差が存することを踏まえて、消費者契約の条項が民法第1条2項の信義誠実の原則上許容される限度を超えて消費者の利益が侵害されている場合には、当該条項を無効とするものであるところ、敷引特約の有効性を判断するにあたっては、合意された敷引金がどのような性質を有するものであるか、敷引の割合、賃料額などを考慮して同条に該当するか否かが判断されなければならない。

3 以上を前提として、本件敷引特約の効力を検討する。

福岡市地方において敷引が慣行として存在しているか否かについては、当裁判所に顕著な事実ではなく、また、敷引の慣行が存在していると認めるに足りる証拠はない。なお、本件建物の家賃が周辺物件と比べて特別に高額もしくは低額であると判断すべき証拠も存しない。

本件賃貸借契約書(甲2)に本件敷引特約が記載されていることは当事者間において争いがなく、被告は、同特約は賃貸借成立の謝礼などさまざまな性質を有するものが浑然一体となったものであるとする。本件賃貸借契約書では、本件敷引特約について、契約書裏面の区分所有建物賃貸借契約書欄において「敷引割合3.5ヶ月」との記載が、また契約条項第8条3項において

も敷引についての記載が存するし、入居申込書（乙4）においても敷引についての記載がある。

しかし、原告本人尋問の結果によると、原告は、本件賃貸借契約締結時において、契約内容については一応目を通したものの、敷引についての説明はなく、敷引という言葉自体も本件建物明渡し後に敷金精算につき被告と交渉する段階になって初めて知った旨供述するところ、同供述内容は具体的かつ詳細であって信用性を認めることができる。なお、証人 1 は、本件敷引特約につき十分な説明がなされた旨証言するが、同人は、本件賃貸借契約締結に関与していた者ではなく、説明を行った旨の書面を受け取ったにすぎず同証言は採用できない。そうすると、本件建物の仲介、契約締結の際において、原告に対し、本件敷引特約の趣旨や内容、さらには敷引特約が存すること自体について十分な説明があったことは同われず、原告が本件敷引特約の存在及び趣旨を十分に理解していたとは認められない。

さらに、原告が本件建物に入居していたのは、平成14年3月10日から平成15年11月30日までの約1年9か月間と比較的に短期間であり、甲7号証の1ないし10（各写真）によると原告の責めに帰すべき本件建物の損傷の存在は認められず、敷金4か月分のうち一律に3.5か月分（敷金の87.5パーセント）もの控除を行うことは、当事者間の信義衡平に照らし相当ではない。

以上の点を総合考慮すれば、契約締結時に十分な説明のないまま、敷金4か月分のうち一律に3.5か月分の敷引きを行う旨の本件敷引特約は、民法及び借地借家法等の任意規定（判例、学説などにより一般的に承認された解釈を含む。）によれば消費者が本来有しているはずの敷金返還請求権を特約によって制限し、義務を加重する条項であって、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であると認められるので、消費者契約法10条により特約全体が無効であると解するのが相当である。



4 なお、上記のとおり本件敷引特約は無効と解されるが、本件建物につき自然損耗を超えた損害があればその原状回復費用については原告の負担として本件敷金からの控除が認められるべきところ、それを認定できるような証拠はなく、結局、本件敷引特約にかかる19万6000円について、被告は、原告に返還する義務がある。

以上によれば原告の請求は理由があるからこれを認容することとし、主文のとおり判決する。

佐世保簡易裁判所

裁判官

久保正志



(別紙)

物 件 目 録

福岡市博多区

509号

これは正本である。

平成16年11月19日

佐世保簡易裁判所

裁判所書記官 向 吉 修