

平成17年10月14日言渡 同日原本交付 裁判所書記官

弁論終結日 平成17年9月16日

平成17年(ハ)第181号 敷金返還請求事件

平成17年(ハ)第665号 同反訴請求事件

判 決

大阪府枚方市 [REDACTED]

原 告 (反訴被告)

上記訴訟代理人司法書士

[REDACTED] 畑 理 枝

大阪府枚方市 [REDACTED]

被 告 (反訴原告)

大阪府枚方市 [REDACTED]

被 告 (反訴原告)

[REDACTED] 法定代理人親権者母

上記被告ら2名訴訟代理人

主 文

- 1 本诉被告ら(反訴原告ら)は本訴原告(反诉被告)に対し、連帯して金25万円及びこれに対する平成17年2月12日(訴状送達日の翌日)から支払い済みに至るまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 反訴原告ら(本诉被告ら)の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は本訴については、本诉被告ら(反訴原告ら)の負担とし、反訴については、反訴原告ら(本诉被告ら)の負担とする。
- 4 この判決は1項に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

1 請求の趣旨

本 訴

- (1) 本诉被告ら(反訴原告ら)(以下「本诉被告ら」という。)は本訴原告(反

訴被告) (以下「本訴原告」という。) に対し、連帯して金25万円及びこれに対する平成17年2月12日(訴状送達の日) から支払い済みに至るまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) 訴訟費用は本訴被告らの負担とする。

(3) 仮執行宣言

反 訴

(1) 反訴被告(本訴原告)(以下「反訴被告」という。) は、反訴原告ら(本訴被告ら)(以下「反訴原告ら」という。) に対して、金19万7771円及びこれに対する平成17年3月12日から支払い済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) 訴訟費用は反訴被告の負担とする。

(3) 仮執行宣言

2 請求の原因

本 訴

(1) 本訴原告と本訴被告らは、平成16年3月28日、別紙物件目録記載の建物(以下「本件建物」という。) を、賃貸借期間平成16年3月28日から平成17年3月27日まで、賃料月額金7万8000円で本訴被告らが本訴原告に賃貸するとの賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。) を締結し、本訴原告は本訴被告らに対し、保証金(敷金)25万円を預け入れ、本件建物の引き渡しを受けた。

(2) 本訴原告は、平成16年12月13日付けで、本件賃貸借契約を、本訴被告らの債務不履行を原因として解除し、同日本訴被告らに対し、本件建物を明け渡した。本件建物について、引き渡しを受けてから明け渡すまでの期間の賃料不払い及び本訴原告の責めに帰すべき損傷は、いずれもない。

(3) よって、本訴被告らは本訴原告に対し、敷金25万円及びこれに対する、本訴状送達日の翌日から支払い済みまで年5分の割合による金員を支払え。

反 訴

- (1) 反訴原告らと反訴被告は、平成16年3月28日、本件賃貸借契約を締結し、反訴原告らは反訴被告から、保証金（敷金）25万円を受領し、本件建物を引き渡した。
- (2) 平成16年12月4日付け反訴被告からの解約通知書により、平成16年12月13日、本件建物の返還を受けた。
- (3) 反訴被告は、本件賃貸借契約の条項により、平成16年12月分の一部及び17年1月分の賃料が未払いである。
- (4) 反訴原告らが反訴被告から本件建物の引き渡しを受けた際、本件建物には、黴・異臭が発生しており、施設の設備関係に損傷を与えた。これは、反訴被告が、本件建物の高湿度状態の対策、改善及び適度な換気を怠ったために発生したものであり、反訴被告の過失によるものである。
- (5) 前記の損傷による損害は31万4480円、平成16年12月分及び17年1月分の未払賃料12万3291円、鍵交換代金1万円の合計44万7771円であり、これより保証金25万円を差し引くと、19万7771円である。
- (6) よって、反訴被告は反訴原告らに対し、請求の趣旨記載の金員を支払え。

3 本訴原告の主張

- (1) 本件賃貸借契約の敷引特約は、自然損耗については、本来は賃貸人が負担すべきであるとの説明を受けておらず、敷引特約の趣旨や内容を理解して合意をなしたものでなく、その内容は、民法及び借地借家法の関連法規の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、義務を加重する条項であって、信義則に反し消費者の権利を制限し、義務を加重する条項であって、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項であるから、消費者契約法10条により無効である。
- (2) 本件賃貸借契約は、本訴被告らの債務不履行により解除されたものであり、

貸貸人の債務不履行の場合にも敷引特約が適用されるとすれば、それは信義則に反するものであり、消費者契約法10条により無効である。また、貸貸人の債務不履行により貸貸借契約が終了した場合には敷引特約が適用される余地はない。

4 本訴被告らの主張

(1) 25万円の敷引特約は、本訴原告に重要事項を説明し、本訴原告との合意によるものであり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項ではないから、消費者契約法10条により無効となるものではない。

特に、本件に於いては、貸貸募集条件として、保証金40万円、解約引き30万円、賃料8万円、管理費3000円(駐車場込み)であったものを、本訴原告の要望により保証金25万円、解約引き25万円、賃料7万8000円(駐車場込み)に変更して契約を締結したものである。

(2) 黴の発生は、本訴原告の生活方法に基づくものであり、洗濯乾燥機の使用や換気不十分が原因である。

5 争点

(1) 本件貸貸借契約の敷引特約は消費者契約法10条により無効か。

(2) 本件部屋の黴の発生はいずれの責任によるものか。

(3) 本件貸貸借契約の解除は、貸貸人の債務不履行によるものか。

6 争点に関連した事実で両当事者間で争いの無い事実

(1) 本訴原告と本訴被告らとの間で、平成16年3月28日付けで、本件貸貸借契約が締結され、甲1号証の建物貸貸借契約書が作成され、本訴原告は、同契約書の賃借人欄に自己の意思に基づき署名押印したこと

(2) 上記契約書の中に、保証金25万円、敷金引き25万円の記載があること

(3) 本件貸貸借契約は、本訴原告の申し入れにより、平成16年12月13日をもって、途中解約されたこと

(4) 本訴原告は、平成16年8月下旬ころから、数回に亘り、本訴被告らに対し、

異臭について連絡していたこと（但し、本訴被告らは、異臭は確認できなかったと主張している。）

(5) 平成16年11月9日、本訴原告と本訴被告らが立ち会いのもと、畳の裏、玄関の靴箱及びベビーベッドに黴が生えていることが確認されたこと（乙5号証）。

(6) 本訴原告が日立の電気洗濯乾燥機を使用していたこと

(7) 本訴原告が共働きで、昼間は留守のことが多く、昼間は窓を閉め切っていることが多いこと

(8) 本件建物の外壁には、当初、断熱材として25ミリメートルのウレタンは使用されておらず、窓ガラスもペアガラスでないこと（これにつき、本訴被告らは、平成16年1月下旬ころ、30～35ミリメートルのウレタンフォーム充填の断熱処理をしたと主張している。）

7 当裁判所の判断

(1) 本件賃貸借契約の敷引特約は消費者契約法10条により無効か。

ア 大阪市をはじめとするその周辺地域において、建物賃貸借契約の際に、保証金若しくは敷金との名目で一定の金員の授受が行われ、契約終了の際に、敷引き若しくは解約引きとの名目で、保証金の全額若しくは一定の金員を控除した後の残額についてのみ、返還するとの特約（以下「敷引特約」という。）がなされることが多い。この敷引特約の法的性質については、本訴被告らは何らの主張もしていないが、色々な考え方があり、一般的には、賃借人退去後、自然損耗若しくは賃借人の故意・過失を考慮することなく、建物が汚損しているのを、新たな賃借人のためにリフォームするための費用に充当されるために、敷引金が使われているというのが実情と考えらる。

しかし、保証金は、賃借人の債務不履行があった場合の保証金に充てられるというのが、本来の趣旨であり、賃借人の家賃不払いや善管注意義務違反による損害があった場合に充当され、それらが無い場合は、全額賃借人に返

還すべき性質のものである。

ところで、国土交通省による、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「ガイドライン」という。)によれば、通常の使用に基づく損耗については、原則的に、賃借人に負担義務はないとしている。また、民法の規定によっても、通常の使用に基づく損耗については、賃料に含まれていると解すべきであり、建物賃貸借における原状回復義務は、契約時の状態での返還義務ではなく、通常の使用を行った後のその状態での返還義務と解すべきであり、自然損耗については賃借人に負担義務がないのは当然である。

そこで、特約によって、賃貸人に、通常の使用に基づく損耗について負担させることが許されるかであるが、我が国の民法の大原則である、契約自由の原則によって、当事者の真意に基づく合意があれば許されると解される。

イ　ところで、消費者契約法は、消費者と事業者の一定の行為につき、その情報量や交渉力の格差にかんがみ、前記の契約自由の原則に一定の歯止めをしようとして制定されたものである。特に、消費者契約法10条は、立法の趣旨を生かすために、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定を適用した場合よりも、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する契約の場合であって、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、無効とするものであり、契約自由の原則を制限するものである。

ハ　消費者契約法10条の要件としては、①民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定であること、②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こと、③民法第1条第2項に規定する基本原則に反していること、④消費者の利益を一方的に害するものであることである。そして、これらの要件を充たした場合にはその契約若しくは条項は無効となる。

そこで、本件敷引特約が、この消費者契約法10条の要件に該当するかどうかを検討する。

まず、本件敷引特約が民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定であることは、これに関する強行規定が民法、商法その他の法律で規定されていないことから、認められる。

そして、前記のように、本件敷引特約が、賃借人の故意・過失によらない損耗についてまでその費用を負担させるものであれば、本来、負担義務の無い者に負担義務を負わせるものであり、著しく賃借人に不利な特約と考えられる。これは、消費者の義務を加重する契約といえる。そして、通常、敷引特約は、賃借人の無知若しくは本来負担義務のないことを知っていても、それを受け入れないことには契約を締結して貰えないことを利用して締結されるものである。そして、現実には、殆どの賃貸物件の契約につき敷引特約が設けられており、賃借人には、敷引特約のない物件を自由に選択できる状況にはないのが現状である。本件敷引特約も、この特約の法的な性質や、賃借人に不利益な特約であることの説明もなく、いわば、賃借人の無知を利用して、賃貸人の有利な地位に基づき、一方的に賃借人に不利な特約として締結されたものであり、賃借人の真の自由意思によったものとはいえず、信義に反するものであり、民法第1条第2項に規定する基本原則に反していると認められる。

また、本件敷引特約が、前述のように、本来負担義務のない費用を賃借人に負担させようとするものであり、消費者の利益を一方的に害するものであることは、明らかである。

以上より、本件賃貸借契約の敷引特約は消費者契約法10条の要件を全て満たしており、同条により無効である。

(2) 本件部屋の黴の発生はいずれの責任によるものか。

ア 建物内に黴の発生するためには、建物内の湿度が高いことが必要であり、湿度が高い原因としては、梅雨時の長雨や、暖房器具や洗濯乾燥機の使用による結露の発生がある。

本訴原告の主張によると、本件建物は結露が異常に発生したということであり、本件建物の黴は、この結露が主たる原因であると考えられる。

これにつき、前述の「ガイドライン」によれば、結露に基づく黴の発生については、「結露は建物の構造上の問題であることが多いが、賃借人が結露が発生したにもかかわらず、賃貸人に通知せず、かつふき取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合には、通常の損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。」とされている。

そこで本件建物について、結露を防止するために、いかなる設備がなされていたか検討すると、平成16年1月下旬ころ、30～35ミリメートルのウレタンフォーム充填の断熱処理がなされるまでは、効果的な対策はとられていなかったことが認められる。本訴被告らは、このウレタンフォームの充填により、できうる限りの対策はとったと主張するが、その効果については、発売元のメーカーの効能を鵜呑みにしたものであり、もし、その効果が、メーカーの効能どおりであったとしても、それは、壁全体に万遍なく充填された場合の効能と考えるべきであり、本件の場合、ウレタンフォーム充填が壁全体に万遍なく充填されたと認められる証拠もなく、現実にこのウレタンフォームの充填による効果がどの程度あるのか認めるに足りる証拠もない。本訴原告の主張によれば、その後も結露が発生したということであり、むしろ、断熱の効果がなかったのではないかと推測される。

一方、本訴被告らは、結露の発生につき、本訴原告の使用していた洗濯乾燥機が、異常に水分を空气中に放出する機種であり、かつ本訴原告が洗濯物を室内に干したり、かつ換気を十分に行わなかったことが結露の発生の原因であると主張する。

しかし、本訴原告の使用していた洗濯乾燥機が、もし、異常に水分を空气中に放出する機種であったとしても、業務として1日中使用したのならいざしらず、通常の家での使用であれば、その使用回数、使用時間ともに、限ら

れている。確かに、乙第13号証の10, 25, 57, 89, 90, 93, 95, 96, 99によれば、本訴原告が洗濯物を室内に干していたことが認められる。しかし、洗濯物を室内に干していたとしても、脱水機で脱水した物若しくは乾燥機で乾燥させた物を干すのであり、建物の断熱効果が十分であれば、本訴原告主張のような異常な量の結露が発生するとは考えられない。

以上より、本件建物の結露の発生は建物の構造上の問題と認められる。

また、本訴被告らは、本訴原告が留守がちであり、窓を閉め切っていたのが、結露が発生した原因であると主張するが、本訴原告は、原因不明の臭いに悩まされていたということであるから、帰宅するとできうる限り窓を開けて換気をしていたとの本訴原告の主張は十分な根拠があり、昼間留守の間、窓を閉め切っていたのが、結露発生の一要因とはなっていたとしても、決定的な原因とは考えられない。

イ 次に、結露の発生が建物の構造上の問題と認められた場合に、結露の発生に気付いていた本訴原告に、黴が発生するにつき過失があったかにつき検討する。

本訴原告は、結露に気付いた都度拭いていたと主張している。これを認めるに足りる明確な証拠はないが、乙5号証により、目に見えるところには黴が残っていないことから、本訴原告が主張するように、結露に気付いたときにはその都度拭いていたと認めるのが相当である。

以上のように、本訴原告は、共働き家庭の普通の日常生活を送っていたのであり、結露に気付いた時も、その都度拭いていたと認められ、特別に本訴原告に過失があったとは認められない。

そうであれば、「ガイドライン」に従って、黴の発生については本訴被告らに過失があると認めるのが相当である。

(3) 本件賃貸借契約の解除は、賃貸人の債務不履行によるものか。

前述のとおり、本件建物の黴の発生が建物の構造上の問題と認められた以上、

そこに住む者にとっては、健康上、財産上の問題として深刻な問題であり、これに対して賃貸人は最善の方法を尽くすべきであり、それができない場合は、自ら賃貸借契約の解除を申し出て、新たに、黴の発生しやすい建物でも構わないという賃借人を探すべきである。もし、そのような賃借人がいなければ、結露ができにくい断熱工事若しくは換気装置の工事をして新たな賃借人を探るか、工事をしないで空室のままにしておくしかないであろう。

本件では、本訴被告らは、除湿器を貸し出したに過ぎず、賃貸人の義務を果たしたとは言えない。賃貸人は、賃借人が快適な生活を送れるように賃貸した建物を維持すべき義務があると考えられるので、それが履行されない以上、賃貸人の債務不履行と解すべきである。

以上より、本訴被告らには債務不履行があるので、それを理由とする本訴原告の解除は有効である。本件賃貸借契約の契約書記載の、解約の場合の月途中での退去の場合に退去日に関係なく1ヶ月分の家賃の支払いを定めた条項や、1ヶ月以前に解約の通知がなかった場合の1ヶ月分の家賃の支払いを定めた条項は、賃借人の一方的な都合に基づき中途解約する場合に限定して適用されるべきであり、本件のように賃貸人の債務不履行による解除の場合には適用されないと解すべきである。

(4) まとめ

上述のように、本件建物の黴の発生は、建物の構造上に問題があり、結露及び黴の発生につき、本訴原告はその都度拭き取るなどの処置を講じており、かつ本訴被告らにも黴が発生していることを通知していることなどから、本訴原告には黴の発生につき責任はない。また、反訴原告らの主張する、畳代、クロス交換については、反诉被告の故意・過失によるものと認めるに足りる証拠はなく、鍵交換代については、本来、反诉被告には負担義務のない費用であり、反诉被告には、反訴原告らの請求する金員を負担すべき義務はない。

(5) よって、主文のとおり判決する。

枚方簡易裁判所

裁判官 淵 脇 洋

これは正本である。

平成17年10月14日

枚方簡易裁判所

裁判所書記官 吉開正

