

平成17年12月6日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成17年(イ)第70334号 敷金返還請求事件

口頭弁論終結日 平成17年11月1日

判 決

兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町16-43

原 告

(送達場所) 兵庫県尼崎市東難波町5-18-9 秋月ビル3階 阪神法務サ
ポートセンター

(送達受取人) 同訴訟代理人司法書士 栗 野 友 康

大阪市北区

被 告 株式会社

同代表者代表取締役

大阪市北区西天満4丁目3番17号 千代田ビル6階

同訴訟代理人弁護士

有 馬 賢 一

主 文

- 1 被告は、原告に対し、金24万5000円及び内金14万5000円に対する平成17年6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 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを10分し、その7を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。
- 4 この判決の1項は、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請 求

被告は、原告に対し、金35万円及びこれに対する平成17年6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。

第2 事案の概要

- 1 請求原因の要旨 別紙「請求の原因」に記載のとおり
- 2 中心的争点

本件契約中の敷引特約条項が、消費者契約法10条に反し、無効か否か。

第3 当裁判所の判断等

1 (1) 賃貸借契約日及び本件物件引渡し日が、平成15年7月1日であることは、乙第1号証及び弁論の全趣旨により認めることができる。

(2) 次の点については、当事者間に争いがない。

① 平成17年4月16日に、原告が、本件物件を明渡したこと。

② 原告に、賃料の未払いがないこと。

③ 保証金中金10万円については、受領遅滞であること。

(3) 明渡し時、本件物件に、自然損耗を超える損耗があったとの被告の主張はない。

2 本件では、敷引金が差し引かれるとの説明はあったものの、敷引金の趣旨や性質について、どのようなものか具体的に説明してはいないことが認められるので(甲第3号証、乙第4号証)、このような場合、敷引金とは、①賃借人としての地位を取得した対価ないしは賃貸借契約成立の謝礼、②賃貸目的物の自然損耗の修繕費用、③賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価、④賃貸借契約終了後の空室損料、⑤賃料を低額にすることの代償等の要素が含まれたものと解さざるを得ないので、順次検討する。

(1) 賃借人としての地位を取得した対価ないしは賃貸借契約成立の謝礼につき

賃貸借契約成立によって、賃貸人は、賃料を収受できるという利益、賃借人は、当該物件を使用収益できるという利益を、それぞれ享受できるにもかかわらず、賃借人にだけ賃借人としての地位を取得した対価や謝礼の支出を強いることは、賃借人にだけ一方的な負担を負わせるものであり、正当な理由はない。

(2) 賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価につき

賃貸借契約の更新によって、賃貸人は、引き続き賃料を収受できるという利益、賃借人は、引き続き当該物件を使用収益できるという利益を、それぞれ享受できるにもかかわらず、賃借人にだけ更新料の負担を強いることは、賃借人にだけ一方的な負担を負わせるものである上、更新されるか否かにかかわらず、更新料の免除の対価として、敷引金の負担を強いるこ

とに、正当な理由はない。

(3) 賃貸借契約終了後の空室損料につき

賃借人は、賃借物件を使用収益している期間の賃料を支払えばよく、賃借人が使用収益しない期間の空室損料を支払わなければならない理由はないから、これを賃借人に負担させることには、正当な理由がない。

3(1) 以上2の(1)から(3)の要素に関しては、賃借人に、敷引金の負担を強いることに正当な理由は見い出せないところ、被告主張のとおり、関西地方（特に京阪神地区）では、不動産賃貸借契約において、敷引特約が付されるのが長年の慣習となっており（公知の事実）、この長年にわたる慣習自体、直ちに不当、不合理なものであるとは言えない。なお、原告は、住宅金融公庫法等の規定を挙げて、敷引特約には、慣習としての有効性がないとするが、本件に原告が挙げる各法律等が適用されると認めるに足る事実はなく（主張もない）、これら法律等の適用がない以上、これら法律の規定があるからといって、慣習としての有効性がないとは言えないし、長年続いた慣習が、正当な理由がない不合理なものだと考えるのは相当でない。

(2) 原告は、敷引金の趣旨や性質について、どのようなものか具体的に説明を受けていないものの、敷引金が差し引かれるとの説明は受け、それにつき特に苦情を申し立てた事実も認められず（甲第3号証、乙第4号証、弁論の全趣旨）、この慣習に従わないとの意思を表示したと認めることもできない。

4(1) 3の(1)で述べたとおり、関西地方（特に京阪神地区）では、不動産賃貸借契約において、敷引特約が付されるのが長年の慣習となっており、本件物件の賃料が、平均的なものであり、周辺の賃貸物件に比し、特に低額でないことは、当事者間に争いが無いものの、被告の言うように、本件物件の賃料が、周辺の賃貸物件と同様に敷引特約を付した上での賃料であるなら（これについては、特に争いが無い）、関西地方（特に京阪神地区）においては、本件物件に限らず、一般的に敷引金を取得できるという前提で賃料を算出していると見ることができ、その分、敷引特約がない地方に比べて賃料が低く設定されている（敷引金中の賃料分を見込んで、その分賃料

を低く設定しているということで、他の地方と比べて絶対的に賃料が低いという趣旨ではない。)と見ることができる。

- (2) 賃貸目的物の自然損耗の修繕費用についても、本来は、賃貸借契約は、賃貸目的物の使用収益と賃料の支払いが対価関係に立つ契約（民法601条）であるから、目的物の通常の使用に伴う損耗（自然損耗）に要する修繕費用も考慮に入れた上で賃料が算出されているはずのものであるが、上記(1)に記載のとおり、敷引金の中に賃料の一部という要素が含まれていると考えると、自然損耗の修繕費用の一部につき、敷引金を充当することも不合理なこととは言えない。
 - (3) とは言うものの、本件においては、敷引金の趣旨や性質について、どのようなものか具体的に説明していないことから、敷引金の中に賃料分がどの程度含まれているのかが明らかではないので、結局、敷引特約も、保証金の額、敷引金の額や控除の割合、契約期間等を総合考慮して、敷引金の額が適正なものであれば、その限度で敷引特約は有効であり、適正額を超える部分については、賃貸借契約に関する任意規定（民法601条、606条）の適用による場合に比べ、賃借人の義務を加重するもので、信義則に反し賃借人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条により無効と解すべきである。
 - (4) 本件について言えば、保証金35万円のうち敷引金が金25万円と、保証金の約71パーセントで、賃料の約4か月分にも及ぶところ（乙第1号証によると契約期間は1年間）、適正な敷引金としては、せいぜい保証金の3割の金10万5000円とするのが相当である。
- 5 以上から、被告は、原告に対し、保証金35万円から適正な敷引金10万5000円を控除した金24万5000円を返還すべきことになるが、1の(2)の③で述べたとおり、保証金中金10万円の受領遅滞については、当事者間に争いが無いので、それに対する遅延損害金の請求については理由がなく、結局、原告の請求は、主文1項の限度で理由があるので、これを認容し、その余の請求は理由がないので棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪簡易裁判所

裁判官

堤 秀 起

請求の原因

- 1、原告と被告は平成15年4月28日、別紙物件目録記載の物件（以下「本件物件」という。）を下記要領で賃貸借契約（以下「本件契約」という）を締結し（甲1号証）、原告は被告に対し、同日金35万円を預け入れ、本件物件の引渡を受けた。

記

賃貸物件		1103号室
家賃	月額	金61,000円
管理費	月額	金6,360円
保証金		金350,000円
敷引金		金250,000円

- 2、なお、本件契約の際、敷引金については、契約書において敷引金額のみが記載されているだけであり、その趣旨や内容については、何らの説明もなかった。
- 3、その後、原告は、被告に対し、事前に解約申し入れをした上、平成17年4月16日本件物件を明け渡した。
- 4、一方、原告が、本件物件につき引渡を受けてから明け渡すまでの期間において賃料の不払いはなかった。また、原告は引渡を受けてから、明け渡すまでの間、諸処の事情により、一度も入居をしておらず、原告の責めに帰すべき損傷もない。さらに、原告が本件物件に入居することはなかったが、原告の父によって、月に一度は部屋の掃除・換気がなされており、人の生活による自然損耗についてもほとんどない。
- 5、なお、本件物件の賃料については、同地区同程度の賃貸マンションに比べ、低く抑えられているものではなく、平均水準である。（甲2号証）
- 6、以上から、本件契約にある、金35万円の敷金のうち、一律金25万円を敷引く条項は、何らの合理性があるものではなく、被告にとって一方的な利益であり、消費者である原告にとっては、一方的に利益を害されている条項であるため、信義則に反し、消費者契約法10条により無効である。
- 7、よって、原告は、被告に対し、預け入れた金350,000円全額の返還及び、約定による保証金の返還日の翌日である平成17年6月 / 日より支払済みに至まで年5%の割合による金員を支払いを求める。

物件目録

一棟の建物の表示

所 在 神戸市中央区 [REDACTED]
建物の名称 [REDACTED]

専有部分の建物の表示

家屋番号 [REDACTED] の 1 1 0 3
建物の番号 1 1 0 3
種 類 居 宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1 1 階部分 1 8 . 1 8 m²

敷地権の目的たる土地の表示

所在及び地番 神戸市中央区 [REDACTED]
地 目 宅 地
地 積 2 6 6 . 2 4 m²
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1 2 6 1 0 0 分の 2 0 1 2

(所有者 ● ● ● ●)

これは正本である。

平成17年12月6日

大阪簡易裁判所民事4係

裁判所書記官 上田 さ

