

賃貸住宅の 消費者トラブル

特集 1

マンション等の賃貸借契約をめぐる トラブル事例と裁判例



長野 浩三 Nagano Kouzou 弁護士

1995年弁護士登録(京都弁護士会)。現在、適格消費者団体NPO法人京都消費者契約ネットワーク理事・事務局長、京都敷金・保証金弁護団事務局長。元日本弁護士連合会消費者問題対策委員会副委員長。



敷金トラブル



敷金トラブルとは

マンション等の賃貸借契約で、明け渡し時のカーペット取り替え、クロス張り替え、ハウスクリーニング等のいわゆるリフォーム費用を賃借人(以下、借主^{*1})に負担させ、敷金が返金されないというトラブルがあります。

借主は、マンション等の使用の対価として賃料を支払っているのであり(民法601条)、これとは別に使用によって当然に生じる損耗の回復費用を負担する必要はありません。契約書に、「借主が『原状に回復』する」と書いてあっても、借主はこれらの費用を負担する必要はないのです。しかし、契約書に、「自然損耗を含み原状に回復しなければならない」「賃料には、原状回復費用は含まれない」などと自然損耗・通常使用損耗の回復費用を借主負担とする条項(以下、本件条項)を使用し、リフォーム費用を借

主に負担させる賃貸人(以下、貸主^{*1})、管理業者がいます。

この敷金返金をめぐるトラブルは大きな社会問題となっており、国土交通省では「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」^{*2}が作成されています。

● 敷金問題との関わり

1995年には、敷金問題が既に社会問題になっており、私も年に何件かは敷金返還事件を受任して処理していました。消費者契約法立法^{*3}後の2003年に、京都では敷金問題に取り組む弁護団を結成しました。消費生活センター(以下、センター)にもたくさんの敷金問題が持ち込まれていましたが、管理会社・貸主は必ずしもセンターのあっせんに応じない状況がありました。そこで、京都の弁護士・司法書士で弁護団を組織して本件条項が無効であることを訴訟で確認させるべく、本件条項が消費者契約法10条により無効であるとして敷金返還請求訴訟を

*1 ただし、判例については原文のとおり賃貸人、賃借人とする。

*2 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

*3 2000年5月12日公布、2001年4月1日施行。

提起しました。

● 大阪高裁平成16年12月17日判決(『判例時報』1894号19ページ)

我々の弁護団が勝ち取った判決です。この判決は、まず、「通常の使用に伴う自然損耗等は、使用収益権行使の当然の内容となっており、使用収益の対価たる賃料は自然損耗等による価値減耗分の評価をも考慮して金額が算出されているといえる。したがって、所定の賃料のほかに自然損耗等の原状回復費用を賃借人に負担させることは、経済的に評価すれば、自然損耗等の原状回復費用と賃料のうち自然損耗等の費用相当分として評価された当該分において、二重の負担を課することとなる」とし、自然損耗の回復費用を賃料とは別途借主に負担させることが自然損耗等の回復費用の二重取りとなることを正面から正しく判断しました。

また、京都市市民生活センターに多数の同種トラブルが寄せられていること等を認定し、居住目的賃貸借においては消費者たる借主と事業者たる貸主との間では情報力や交渉力に差があり、原状回復費用がどのように想定され、費用を見積もっているのかにつき適切な情報提供がなされていないこと等から、本件条項は「賃借人に一方的に不利益であり、信義則に反する」とし、本件特約を無効としました。

● 最高裁平成17年12月16日判決(『判例時報』1921号61ページ)

同様の問題については最高裁判決もあります。同判決は、「賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃借人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃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。それゆえ、建物

の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(以下、「通常損耗補修特約」という。)が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である」(下線は筆者)とし、負担区分表が定められている事案についても明確な合意がないとして同特約の成立を否定しました。

前記大阪高裁判決が「不当だから無効」としたのに対し、この最高裁判決は、「不当な特約は基本的に合意がない」として効力を否定したと言えます。

■ 通常損耗補修特約について

通常損耗補修特約について、一部では消費者に対し説明すべきであるとする条例を制定している自治体もありますが、消費者と事業者の交渉力の格差からすれば、この問題は「説明すればいい」というものではなく(消費者は説明されても、その特約を交渉で排除することは事実上できない)、「説明していても不当だから無効」という解決をしていくべき問題であると思います。

敷引特約



敷引特約とは

敷金から退去時等に一定割合を控除して返却するといういわゆる「敷引特約」は関西地方において広く用いられている特約ですが、これについても消費者契約法10条により無効かどうか鋭く争われました。

● 神戸地裁平成17年7月14日判決(『判例時報』1901号87ページ)

同判決は、敷引特約について、民法の定める賃料以外の金銭負担を定める規定は消費者契約法10条前段に該当すると判示しました。

本判決は、過去の裁判例で挙げられてきた敷引特約の性質を、以下の5点であると分析し、

- ① 賃貸目的物の自然損耗の修繕費用
- ② 賃料を低額にすることの代償
- ③ 賃貸借契約終了後の空室賃料
- ④ 賃貸借契約成立の謝礼
- ⑤ 賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価

いずれについても借主に本件敷引金を負担させることの正当な理由とは言えず、一方的で不合理な負担を強いていると判断しました。また、賃貸事業者と消費者である借主の交渉力の差や関西地区における不動産賃貸借において敷引特約が附されることが慣行になっており、借主の交渉努力によって敷引特約を排除することは困難であることから、敷引特約を賃貸事業者が一方的に消費者である借主に押しつけている状況にあるといっても過言ではないとし、敷引特約を消費者契約法10条により全部無効としました。

この判決は、上記①ないし⑤のいずれの性質からしても敷引特約の不合理性であることを論理的かつ明快に論じており、一般的に敷引特約が無効であることを断じた画期的な判決でした。

この後も敷引特約は全部無効であるとの判決

が多く出され、関西の下級審レベルでは敷引特約は無効との判決が一般的になったと思われました。

● 最高裁平成23年3月24日判決(裁判所ウェブサイト、『金融・商事判例』1378号28ページ、『判例タイムズ』1356号81ページ、『判例時報』2128号33ページ)

そうしたところ、この最高裁判決が出されました。同判決は、敷引特約の効力につき、「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」とし、賃料の2～3.5倍の敷引特約について有効としました。

この判決ではほとんどの敷引特約が有効となってしまいます。敷引特約の法的性質の強引な認定、前記平成17年最高裁判決との抵触を避けるための強引な論理操作など問題が多い判決です。

更新料特約



更新料とは

更新料とは、更新時に家賃の1～2カ月分程度の金員を借主が貸主に支払うものです。

全国的には一般的ではなく、関東と京都・滋賀程度で行われているに過ぎません。その沿革は、敷金や権利金、礼金と比べるとずっと新しいものであり、戦後の住宅難で家主の立場が優位であった1952～1953年頃に東京周辺で始

まり、その後、高度経済成長期の地価高騰に伴い広がっていったものと推察されています。

また、更新料は、もともとは、賃借期間が数十年と長期にわたる借地契約において、地価の高騰を原因として、高騰した地価に対応した賃料の補充的なもの、あるいは、更新拒絶しないことの対価であるとの理解がなされていました。ところが、賃料補充や更新拒絶の対価などが考えられない、アパートやマンションなど短期の借家契約でも、主に都市部で広がっていきました。

● 京都地裁平成16年5月18日判決(裁判所ウェブサイトなど)

単に「更新料を支払う」旨の条項につき、法定更新に同更新料特約の適用がなく、借主は法定更新された場合には更新料の支払義務がないとされた事例です。これも意思解釈により不当な結論を避けようとした判決と言えます。

● 大阪高裁平成21年8月27日判決(『金融・商事判例』1327号26ページ、『金融法務事情』1887号117ページ、『判例時報』2062号40ページ)

この判決は、他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約において、①更新拒絶権放棄の対価(更新拒絶に伴う紛争防止の対価) ②賃借権強化の対価 ③賃料の補充の性質はいずれも認められず、更新料特約は消費者契約法10条により無効との判断を示した画期的なものでした。

● 最高裁平成23年7月15日判決(裁判所ウェブサイト、『判例時報』2135号38ページ、『金融・商事判例』1372号7ページ)

この最高裁判決は、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当であるとし、「賃貸借契

約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう『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向的に害するもの』には当たらないと解するのが相当である」として、更新期間1年、月額賃料の2カ月分の更新料条項を有効としました。消費者契約法10条後段の判断は不当です。

今後に向けて

前述のとおり、マンション等の賃貸借契約をめぐるトラブルについては、当初は裁判所が不当な特約の排除に積極的役割を果たしましたが、近時は特に最高裁において不当な判断がなされることが多いと言えます。また、事業者と消費者の間の情報・交渉力の格差の是正を目的とする消費者契約法の趣旨が正しく理解されていないと思われます。このような不当な最高裁判決については、いずれ、判例変更を求める訴訟活動を行いたいと思っています。

