



敷引特約についての最高裁の判断

弁護士 青木 一雄

本年3月24日に最高裁判所において、敷引特約の有効性の有無についての判断がなされましたので、これについて説明致します。

建物の賃貸借契約を締結する際、一般的に借主から家主に対し、敷金または保証金が預託されます。この敷金や保証金は未払家賃や借主の修繕義務、その他債務不履行等を担保します。この敷金と保証金について、賃貸借契約の中で一律に例えば50%を償却し、残金を返還する等の特約が定められることがあり、これが敷引特約といわれるものです。

この敷引特約については、消費者契約法第10条「…消費者の利益を一方的に害するものは無効とする」との条項に違反するかどうか、各地方裁判所において争われてきました。

今回、最高裁はこれにつき「不当に高額でなければ特約は有効」として、制限的にその有効性を認める判断をしました。

この事案は、京都市内のマンションの借主が2年の賃借期間で、家賃を1ヶ月96,000円、契約時に保証金40万円を家主に支払い、建物明渡までの経過年数に応じて、一定の金額を保証金から差し引いて借主に返還する（1年未満控除額18万円、2年未満同21万円…5年以上同34万円）という敷引特約のある契約でした。

借主は2年未満で建物を明渡し、家主から21万円差し引かれて19万円が返還されました。借主はこの取引の中には通常損耗等の補修費用が家賃に含まれているから、二重の負担を借主にさせるもので、消費者契約法第10条によりこの特約は無効と主張しました。

これに対し最高裁は、通常損耗等の補修費用を敷引金として授受する合意があり、この補修費用を賃料に含まれないものとして賃料の額が合意とされている場合には二重負担にあらず、その補修の要否やその費用をめぐる紛争を防ぐという観点から、この特約は不合理なものとはいえない。しかし借主が十分な情報を有しておらず、交渉によって敷引特約を排除することが困難であることからすると、敷金の額が特約の趣旨から高額すぎる場合（通常損耗の補修費用として通常想定される額、賃料額、礼金等一時金の有無を考慮）には消費者契約法第10条により無効となる。

そしてこの裁判の事案の場合は、契約の経過年数、場所、面積、通常想定される通常損耗の補修費用の額を大きくこえるものとはとはいえず、家賃の金額からみて経過年数に応じて、2倍弱ないし3.5倍強にとどまっていること等から、本件敷引額が高額すぎるとは評価できず、無効とはいえないとして、敷引特約を制限的に有効としました。

今後、合理的範囲内の敷引特約を契約書の中に記載することが検討されることになると思います。