

事案の概要

- ・ X（貸主）とY（借主）との間で、以下の内容で建物を賃貸借契約

賃貸期間：2年間

賃料：月額8万円

保証金：80万円（敷引50万円）

- ・ Y（借主）が、約2年6か月で解約、明渡

→Y（借主）が、敷引特約の無効を争った

判例のポイント

- ・論点：敷引特約は消費者契約法第10条に違反して無効ではないか？
 - ・消費者契約法第10条：消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二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。
 - ・最高裁判例：敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情がない限り、消費者契約法第10条には違反しない。
　　敷引金の額が賃料月額の3.5倍程度のものについて同条に違反しないとした。
 - ・本件の判例の判断
 - ①賃貸借期間が2年半あまりと比較的短期間
 - ②敷引額は支出した補修費用より相当高額
 - ③敷引額は、賃料月額6.25倍
- 礼金等がないことを考慮しても消費者契約法第10条に違反し無効

実務における注意点

- ・判例は、①敷引額と月額賃料との比較、②賃貸借期間、③礼金等の一時金の有無、④支出した補修費用等を考慮して敷引特約の有効性を判断

→①敷引額を賃料の3.5か月分程度までを目途に
②賃貸借期間の長短に応じて、敷引額を段階的に設定することも検討
③礼金等の一時金の授受がない方が敷引特約の有効性が認められやすい
④補修費用が多く見込まれる物件の方が敷引特約の有効性が認められやすい
ただし、賃貸借期間にも関係する

- ・特約が無効とされた場合、全部が無効となり、敷金全額を返還する必要
判例が示した目途である3.5倍を超える部分が無効となるわけではないことに注意