

「敷金、更新料に関する最高裁判決から」

弁護士 福田 正 氏

平成23年8月3日

大阪第一ホテルにて

{要約}

■消費者契約法と特約

- ・近年、賃貸借契約に関する特約が、消費者契約法違反か否かで争われてきた。
- ・最高裁は、敷引特約、更新料特約に関して、今回初めて「有効」との判断を下した。

■敷引特約について

◎下級審「無効」判決

- ・京都地裁19年4月20日判決＝①通常損耗補修費は賃料で回収すべき。敷引での回収は賃借人に二重の負担。②情報や交渉力に差。敷引特約のない物件を選択できる状況にない。③85%を越す敷引額は過大。
- ・京都地裁21年7月23日判決＝特約の存在は認識していたが、趣旨等について明確な説明を受けていない。
- ・大阪高裁21年12月15日判決＝①平成23年7月12日最高裁判決の控訴審。②特約の趣旨等について、具体的かつ明確な説明を受けていない。③敷引60%、賃料の3.5ヶ月分は高額。

◎下級審「有効」判決

- ・ 横浜地裁 21 年 9 月 3 日判決＝①特約の存在、その内容を明確に認識していた。②空室保証的な敷引は不合理とは言えない。その負担は賃借人も予測できたはず。③物件選択手段の多様化で、賃借人による物件の比較検討は可能。情報格差はない。④敷引額は賃料の 1 ヶ月分で不合理とは言えない。
- ・ 京都地裁 20 年 1 月 26 日判決＝①平成 23 年 3 月 24 日最高裁判決の第一審。②特約内容が明記され、その費用区分も明記されている。③他の一時金の収受がない。④敷引額（21 万円）は賃料（9.6 万円）とのバランスを考慮しても過大ではない。
- ・ 大阪高裁 21 年 6 月 19 日判決＝①平成 23 年 3 月 24 日最高裁判決の控訴審。②特約が明記されていて、賃借人もその内容を明確に認識していた。③敷引額も不当に高いとはいえ、一時金の授受もないので、賃借人に不当な負担を課すものではない。④賃貸市場の状況や情報検索手段の多様化から、情報収集や交渉力に差があったとは言えない。

◎最高裁平成 23 年 3 月 24 日「有効」判決（第一小法廷）

- ・ ①敷引には、通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含んでいる。②特約内容は明示され、負担についても十分理解していたはず。二重負担にはならない。③通常損耗の補修費としての敷引は不合理とはいえないから、特約が賃借人の利益を一方向的に害するとは言えない。④しかしながら、敷引額が高額に過ぎる場合は、情報の質量、交渉力に差があると認められ、無効。⑤本件では、想定される補修費を超えず、敷引額が賃料の 2～3.5 倍で、更新料以外の一時金の授受もないので、無効とは言えない。

◎最高裁平成 23 年 7 月 12 日「有効」判決（第三小法廷）

- ①賃貸人は賃料、礼金、敷引金も含めて収入を考えている。賃借人も賃料、敷引金、更新料等のトータル負担で物件を選択。②特約を明確に認識したのであれば、経済合理性を有する。敷引額が高額に過ぎるなどの事情がない限り、信義則に反するとは言えない。③本件では、敷引内容は明記され、これを認識して契約した。④敷引額は賃料の 3.5 倍。近隣と比べて特段高いとは言えない。

■敷引総括

- ・ 無効＝①特約の存在と内容説明だけでは不十分。②敷引の趣旨、法的性質までの合意が必要。
- ・ 有効＝①特約内容が明記され、明確に合意されていればよい。②敷引の趣旨、法的性質までの合意は不要。③しかし、敷引額が高すぎる場合等は無効。
- ・ 現在の賃貸市場の状況や大量情報の存在、検索手段の多様化で双方に格差は認められない。

■更新料特約について

- ◎京都地裁 21 年 9 月 25 日判決（最高裁一③の第一審）及び同控訴審の大阪高裁平成 22 年 2 月 24 日判決は共に“無効”

・判決内容＝①更新料の性格は不明確で、対価性の乏しい贈与的金銭。②更新料の性質について認識が一致していない。③更新料を払わなければ当該物件を借りられないから、交渉の余地はない。④一種の誤認状態に置かれていて、言われるままに払ってしまった。

◎大阪地裁21年3月27日判決（最高裁一②の第一審）は“有効”

・判決内容＝①更新料は賃料の一部前払いの性格。②特約内容は明確で、更新料は当該地域では慣習なので、同性格についても認識していた。③賃貸市場の状況、選択可能性から自己に最も適合するものを選択した。④情報力、交渉力に格差はなく、押しつけたとは言えない。⑤更新料は月額にすれば4,333円の負担で、著しく過大とは言えない。

◎大阪高裁21年10月29日判決（最高裁一②の控訴審）は“有効”

・判決内容＝①更新料は賃借権設定の対価の補充分で、賃借人にとり一定の必要性と合理性がある。②賃借人にも更新料の金額は事前に表示されているので、その負担について認識している。その額が適正であれば、信義則に反しない。③更新料は月額にすれば5000円未満の負担で適正。名目上の賃料を低く見せかけたとは認められない。

◎「最高裁一①」関係の判決

○京都地裁20年1月30日判決（最高裁一①の第一審）は“有効”

・判決内容＝①家賃4.5万円、1年の更新料10万円は過大でない。②特約内容は明確で十分説明を受けている。賃借人に不利益をもたらすものではない。③賃料の補充としての意味もあり、更新拒絶権放棄の対価の機能も希薄ではあるがある。

○大阪高裁21年8月27日判決（最高裁一①の控訴審）は“無効”

・判決内容＝①更新料には更新拒絶権放棄等の対価も賃料補充の性質も認められない。②更新料を説明することは困難で、対価性の乏しい給付である。③更新料10万円は家賃と比して大きな負担。④更新料の負担に合理的根拠は見いだせない。家賃を低いと思わせ、借地借家法の規定から借家人の目をそらさせている。

○最高裁23年7月15日判決（一①）は“有効”

・判決内容＝①更新料には賃料の補充や賃貸借継続の対価の趣旨を含む複合的な性質を有する。②信義則違反かどうかは、諸般の事情を考慮して判断すべき。③更新料に経済合理性がないとは言えない。④更新料はその地域の慣習になっている。⑤裁判所内でも更新料は使われる手法である。⑥特約内容は一義的、具体的に記載され、双方明確に認識合意しており、情報格差、交渉力格差があるとは言えないので、高額に過ぎるなど特段の事情がない限り、賃借人の利益を害するとは言えない。⑦本件の場合、更新料は高すぎるとは言えない。

◎最高裁23年7月15日判決（一②、一③）は“有効”

・期間2年、賃料5.2万円。賃料の2ヶ月分の更新料は高すぎるとは言えない。

- ・期間1年、賃料3.8万円、賃料の2ヶ月分の更新料は高すぎるとは言えない。

■更新料総括

- ・無効＝①更新料の性質は不明確で合理的ではない。②更新料特約の趣旨、法的性質の十分な説明と合意がなければ、情報量等で対等とは言えない。
- ・有効＝①全体としてみれば合理的でないとは言えない。②特約内容が明記され、合意しているならば法的性質までの認識は不要。③更新料の商習慣がある。④選択可能性の拡大から情報の質量、交渉力に格差はない。

■最高裁判決からみて

- ・契約自由に若干風向きが変わった。その理由は情報入手手段、検索手段の多様化。
- ・その結果、当事者間に情報力、交渉力等の格差が無くなった。
- ・契約自由の方向に少し戻してもいいという最高裁の判断。しかし、高額に過ぎないという条件がある。

{本文}

1. はじめに

平成13年4月に消費者契約法が施行されましたが、同法10条に、消費者の権利を制限または消費者の義務を加重するような消費者契約の条項で、民法1条2項の「信義誠実の原則（信義則）」に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とするとの規定が設けられました。

居住用の建物賃貸借契約に伴う特約、例えば原状回復特約、敷引特約、更新料特約といった特約の効力をめぐる争いは、それまでもあったのですが、消費者契約法の施行後は、同法10条との関係で有効、無効が争われるようになりました。これらの裁判の争点は、信義則に反して一方的に消費者の利益を害するかどうか。その一点です。

消費者契約法が制定された後、これまで有効、無効の多数の判決が出されましたが、平成17年に原状回復特約に関する最高裁の判決が出されました。しかしながら、その時は、“特約の成立が認められるかどうか”だけの判断であったため、特約そのものが消費者契約法10条に違反するかどうかの判断を、最高裁は示しませんでした。

そういう意味からすれば、賃貸借契約をめぐる特約が、消費者契約法10条に違反するか否かという観点から、最高裁が判断を下したのは、今回が初めてということになります。

敷引については、平成23年3月24日と7月12日に、最高裁が“有効”との判断を下しています。また、更新料特約については、同年7月15日に、同じ第二小法廷で3件まとめて“有効”の判決が出ています。

そこで今日は、この敷引特約と更新料特約に関するこれらの最高裁の判決を踏まえて、その意味するところを考えていきます。

2. 敷引特約

(1) 下級審判決の動向

まず、敷引特約について、最高裁判決に触れる前に、それまでの下級審の判決はどうであったかを見ておきます。

① 消費者契約法違反で“無効”とした裁判例

◎ 京都地裁判決（平成19年4月20日）

1つ目は京都地裁の19年4月の判決です。敷金35万円、敷引30万の事案ですが、これは10条違反で“無効”としました。

ポイントは3つです。通常損耗に関する補修費は、原則賃料で回収すべきもので、賃料以外の敷引を付加することは賃借人の負担が二重になる。それと、まだまだ賃借人と貸人との間には、情報の質・量や交渉力の点で格差があるので、他の物件を選択すればよいというようなことは当然には言えないとしました。3点目は、具体的な敷引内容を問題にしました。敷金35万円の内の85%にあたる30万円の敷引は、賃借人の利益を一方的に害するといった点を判断して、敷引特約は無効との判決を下しました。

◎京都地裁判決（平成21年7月23日）

次ぎも京都地裁の判決です。事案は1つ目と同様で、敷金35万円の内30万円を差し引くという内容が争われました。

この判決は、まず「信義則に反して、借借人の利益を一方的に害するということはどういうことか。」について述べています。それは「具体的かつ明確に説明され、借借人がその内容を確実に認識して合意されていることが、特約が有効であるために最低限必要である。」とし、その上で本件はどうかという判断をしているのですが、「契約書等々には明確に書いてあるので、敷引特約があること、そしてその内容としていくらか差し引かれるかは認識できた。」としています。つまり、「敷引特約の存在、内容自体については借借人は認識していた。」と認めました。

しかしながら、「借借人は、敷引がなぜなされるのか、一体どういう性質の金銭なのかといったこと、さらに敷引の額の決定根拠等々については説明を受けていない。この点についての十分な説明がなかったので、借借人は敷引特約を十分認識していたとは言えない。」として、10条違反で無効との判決を下しました。

つまり、敷引特約の説明としては、「借借人がいくら預けて、出て行くときにいくらか差し引かれるのか。」という内容だけでは十分ではないというのが、この判決の趣旨です。

◎大阪高裁判決（平成21年12月15日）

3つ目は、大阪高裁の判決ですが、これは後で説明します平成23年7月12日の最高裁判決の控訴審判決です。

大阪高裁はどのような論理で消費者契約法10条違反と認定したかですが、先ほどの京都地裁判決と同じです。つまり、敷引特約の趣旨、敷引特約の法的性質といったことを十分借借人が理解した上でないと、他物件との比較もできない。その意味からすれば、本件では敷引特約の趣旨、法的性質の説明がなされていないので、比較検討することができず、貸貸人と借借人の間に情報格差があるとしました。従って、具体的な交渉の余地があったかどうかも疑問だと言っています。

さらに、保証金の60%、賃料月額約3.5ヶ月分の敷引額は極めて高率、高額であると認定しています。その上で、本件敷引特約は無効との判断をしました。

◎消費者契約法に違反せず“有効”とした裁判例

◎京都地裁判決（平成20年11月26日）、大阪高裁判決（平成21年6月19日）

以上のように、敷引特約は消費者契約法10条違反で無効とした裁判例は数多くありますが、他方で、消費者契約法10条に違反せず有効とした裁判例も、また多くあります。

例えば、京都地裁平成20年11月26日判決や大阪高裁平成21年6月19日判決があります。これは平成23年3月24日の最高裁判決の第一審判決及び控訴審判決ですので、後ほどまとめてご説明します。

◎横浜地裁判決（平成21年9月3日）

まず、敷引特約を有効とした横浜地裁の平成21年9月3日判決について、裁判所がどのように判断したのかを簡単にみておきます。

事案の概要は、賃料月額9万9000円、敷金19万8000円、敷引金9万9000円、賃貸借期間約6ヶ月です。

判決は、まず、敷引特約の内容については、「契約書にも重要事項説明書等にも明記されていて、かつ説明も受けて契約しているので、賃借人は、敷引特約があること、そしてその内容がどのようなものであるかについては明確に認識していた。」と認定しました。

そして次に、「本件では敷引特約は空室保証的な要素がある。」ことを肯定した上で、「空室保証という形で敷引きをし、その結果として、その負担を賃借人に負担させることは必ずしも不合理とは言えない。」とし、「賃借人も、その契約を締結することによってどういう経済的負担を負うかは十分に予測できたはずである。」と認定しました。

さらに、現在の賃貸物件の市場、つまり借り手の数を上回る多くの物件が市場にある市場状況、それから消費者側からの物件選択手段、つまり物件情報検索手段が多様化し、物件情報誌やインターネットで簡単に物件情報を入手できる環境下にあっては、「賃借人がその物件の有利不利を比較検討することは可能である。」とし、従って、「賃借人に物件に関する情報の質及び量、交渉力において、賃貸人との間に大きな格差を認めることは出来ない。」としました。

さらに4つ目として、「本件の場合、敷引金額が賃料の1ヶ月分であり、不合理な金額とまではいえない。」とし、敷引特約は10条違反とは認められないとしました。

(2) 最高裁判決の事例を第一審から

では、最高裁の平成23年3月24日判決の事案を第一審から順にみてまいります。

事案内容は、賃料9万6000円、敷金40万円で、保証金は経過年数に応じて控除し、控除した額は賃貸人が取得する。その取得した金額は、賃貸人の負担となる通常損耗の補修費にあてるので原状回復は要しない。また、原状回復費は敷引で賄うので家賃の中には含まれていない。こういう契約内容です。

◎京都地裁平成20年11月26日判決（第一審）は“有効”

第一審の京都地裁は、「本件敷引特約は消費者契約法10条に違反するとは言えない。」とし、特約は有効であるとしています。

判決内容を順にみていきますと、まず1つ目として、「特約内容が金額等も含めて契約書に明記されている。」としました。つまり敷引金は何に充てるのか、あるいは原状回復は不要であるとか、原状回復費用は家賃に含まれていないなどの全てが契約書に明記されていることを認定しました。

2つ目に、どの部分が賃貸人負担の通常損耗であるかを記載した一覧表が、この契約書には付けられていて、「賃貸人負担の部分と賃借人負担の部分は明確に区分され、そのことが記載され、またその補修に要する費用の額も明確に決められている。」と認定しました。

3つ目に、「この特約では敷引額の最高が34万円で、賃貸借期間が延びれば賃借人に有利に働く場合もある。」とし、4つ目として「敷金以外に礼金といった名目で一時金の収受がなされていない。」ことをあげています。

さらに、賃料9万6000円に対し、敷引される額は、本件は契約期間が2年未満だったので21万円だったのですが、こういった「敷引額は賃料とのバランスを考へても過大ではない。」とし、従って「10条違反に該当するとは言えない。」との判断をしました。

◎大阪高裁21年6月19日判決（控訴審）も“有効”

京都地裁の判決を受けた大阪高裁の控訴審判決も、一審と同じく「敷引特約は有効」と判断しています。

その認定の経過を見ますと、「特約があることは契約書に具体的に明記されているから、賃借人は特約内容を明確に認識していたはずである。」、そして「また敷引額も立地、面積、設備等からすれば不当に高額とは言えない。」、さらに「一時金の授受もないことを考慮すれば、当事者間の衡平を著しく失するほど賃借人に不当な負担を課するものではない。」としています。

それと合わせて、先ほどと同じように、現在の賃貸物件市場の状況や情報検索手段の多様化といったことから、賃借人側の比較検討の可能性があったと認め、「契約当事者間には、消費者契約法が前提としているような情報交渉力等の格差は認められない。」としました。

ここで、無効とした判決と、有効とした判決を見比べてみますと、無効とした判決では、敷引特約の内容だけではなくて、その性質とか法的な意味合いといったことまでも相互に認識し、合意しなくてはいけないという前提に立っています。

それに対して、有効とした第一審の京都地裁や控訴審の大阪高裁の判決では、いずれも敷引特約の存在と内容が明確に認識されていれば、それで足りるとの前提に立っていると考えられます。

◎最高裁平成23年3月24日判決（第一小法廷）は“有効”

以上の経過を経て、この事件が最高裁に上告され、最高裁は平成23年3月24日に次のような判決を出しました。

[判決内容1]

まず、敷引の性質については、いろいろな要素があるとされてきましたが、「敷引特約は、原則として通常損耗の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含む。」とだけ言っています。他にどのようなものがあるかということは何も言っていません。少なくとも「その趣旨は含んでいる。」と認定しました。

[判決内容2]

2つ目に、「敷引特約及び敷引金額は契約書に明示されているので、敷引特約があること、そしてその内容について賃借人は明確に認識した上で合意し、契約した。」と認定しました。つまり賃借人は、賃料以外にどのような負担があるかについては理解していたはずだと言っているのです。

ここで最高裁は、「賃借人の負担については明確に合意されている。」という言い方をしていますが、この意味するところは、敷引の趣旨が通常損耗の補修費なのか、それともそれ以外のものかという法的趣旨

についての理解、合意は必要ないとの前提に立って、その上で、「敷引特約の内容として通常損耗の補修は敷引金で賄われることが含まれていることを了解している以上、つまり通常損耗の補修費を払うことを了解している以上、特約での負担があったとしても、それは二重に負担することにはあたらない。」としています。

要するに、敷引特約が通常損耗の補修費を含むということは、その反面として、敷引特約がある時の賃料には通常損耗の補修費は含まれないとの了解があると、最高裁は判断しているのです。

従前、敷引の有効性を主張する時に、“敷引の分、家賃を安くしています”というようなことは賃貸人側が主張立証しなくてはならないテーマだったのですが、最高裁のこの論理でいくと、敷引特約で通常損耗の補修費を頂くということは、賃料に通常損耗の補修費は含まれていないとの前提に立ちますので、賃料を特段安くしたとか、通常損耗の補修費は賃料の中に含まれていないとかの主張立証を、賃貸人側が行なう必要がなくなったということかと思えます。

もう一つ最高裁は、「通常損耗等の補修費用にあてるために、賃貸人が取得する金員を具体的な一定額とすることは、これをめぐる紛争を回避するといった観点から、あながち不合理ではない。」とも認定しています。

以上のような事実認定をした上で、最高裁は「従って、敷引特約が信義則に反して、賃借人の利益を一方向的に害するものであると直ちに言うことはできない。」と述べています。

裁判所は、直接的に“有効だ”というような言い方をするのは少なく、だいたい遠回しの表現をすることが多く、このような控え目な表現になっていますが、今回のこの判決で、最高裁は「原則として敷引特約は有効」と認めたと考えてよいかと思えます。

ただし、最高裁は「原則有効」との判断を下した上で、“とは言うものの”ということで、次以降のグラフにつながっていきます。

[判決内容 3]

すなわち、「敷引金の額が敷引特約の趣旨から見て高額に過ぎる場合には、当事者間の情報の量や質、交渉力の格差の現れであるとみるべき場合が多い。」と言っています。

どういうことかと言うと、情報の量や質と交渉力に格差があることを前提にしているのではなくて、底流としてはそういうことは無くなりつつあるが、「結果として、あまりにも高額な敷引がされている事実があれば、これは情報とか交渉力に差があったのではないかと疑わざるを得ない。そういう場合もあるのではないか。」ということなのです。

こういうことを前提として、原則的には敷引特約は有効であるが、次のような場合は無効になるということで、無効になる場合の基準を示しました。

ですから、今回のこの最高裁判決には2つの意味があります。一つは敷引特約を原則有効と判断したこと、もう一つは一定の要件の下では敷引特約は無効となる場合もあるとしたことです。

[判決内容 4]

では、どのような場合に無効になるのか。それは、「通常損耗等の通常の補修費の額とか賃料の額、礼金その他一時金の授受の有無及びその額等に照らして、高額に過ぎると評価すべきものである場合」です。

つまり、賃借人側がトータルで負担する金額を勘案して、その上で、なおこの金額を敷引するのはやはりこれは高額だということになれば、それをクリアするような特段の事情、例えば特別家賃を安くしているというようなことが無い限り、消費者契約法に違反して無効になると言っています。

要は、敷引はしてもいいが、総合考慮して、高すぎる敷引は駄目だというのが最高裁の判断かと思いません。

[判決内容 5]

次に、具体的にみて、本件の場合につきどう判断したかです。

本件では、控除額が経過年数に応じて18万から34万円の範囲で変わりますが、「この敷引の額は、建物の場所とか専有面積、間取り、グレードといったものに照らして考えれば、通常想定される通常損耗の補修費の額を大きく超えるものとまでは言えない。」との判断をしています。

要するに、敷引額は通常損耗の補修費であるとの位置付けをしていますので、当該物件の通常損耗の補修費として、通常予想できる金額を大きく超えることになると、これを是とする論拠がなくなります。

従って、1つのメルクマールとして、想定される補修費と比べて大差がない限度でないとは認められないということだと思います。

そして、もう1つ、「本件の敷引額が賃料の2倍弱ないし3.5倍強にとどまっていて、その他には更新料の1ヶ月分以外は一時金の授受がないので、この程度の負担であれば、敷引額は高すぎるとは言えない。」という判断です。

すなわち、最高裁が“高すぎるのかどうか”の判断基準として取り上げたのは、1つは物件の補修費として想定される金額を大きく超えないということ。もう1つは、賃料とか一時金等々とのバランスを考えて高すぎないことということです。

ということは、この最高裁の判断基準によれば、敷引の額がたとえ賃料の3倍であっても、もしそれが本件物件の通常損耗の補修費として想定される額を大きく超えるということであれば、無効だと言われる可能性があるということです。

(3)最高裁平成23年7月12日判決(第3小法廷)は“有効”

次に、第3小法廷の7月12日の最高裁判決を概観します。

事案の概要は、賃料17万5000円、敷金100万円で60万円を敷引く特約内容です。この特約を巡って争われました。

この最高裁判決は、3月24日判決と比べると、賃貸人側から見れば、さらに一步前進したような印象を持つ内容になっています。

まず1つ目。マンションの賃貸借契約をするとき、賃貸人は賃料の他、礼金や敷金の一時金、さらには敷引金も含めてトータルでのインカムを考えている。同様に、賃借人も賃料、敷引金、更新料といったものをトータルとしていくら負担するのかを考えて、物件の選択をしている。

つまり、賃借人は複数の賃貸物件の中から、負担を意識しながら自らにとって一番有利な物件を選択することができる。当事者双方は自由選択の関係にあると見えています。

その上で、賃貸人と賃借人のおかれた現在の賃貸借市場の環境を前提に考えれば、「明確に契約内容を認識して契約を締結した以上、貸した側、借りた側双方にとって経済合理性を有する行為であると評価すべきであるから、敷引の金額が高額に過ぎるといった事情があれば別だが、そういう事情がないのであれば、信義則に反するとまでは言えない。」と、一応の結論を出しています。

そういう判断をした上で、では本件はどうかと検証しているのですが、まず「契約書に敷引のことは明確に書かれていて、双方ともこれを認識して契約したと判断すべきであるので、その特約の内容については経済的合理性がある。」としています。

そして、敷引額が高すぎるかどうかの判断をすると、「敷引額は賃料の3.5倍にとどまっていて、この程度であれば近隣相場と比較しても特段高いとはいえない。」と判断し、「本件敷引金は信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものということとはできず、消費者契約法10条により無効とは言えない。」と結論付けました。

なお、この判決では、3月24日の判決で示された通常想定される通常損耗の補修費の範囲内でなければならないというメルクマールについては、特段明記していません。

ただし、この判決内容を読む限り、そういったメルクマールを排除するという趣旨まではないと思われる。「近隣相場との比較云々」といった文言も出てきますので、やはり通常予想される補修費用との乖離も、高すぎるかどうかの1つの判断材料にはなると認識して頂いた方がよいかと思います。

この判決を3月24日の判決と読み比べますと、より契約自由であり、賃貸人と賃借人は対等の関係であるという方向に向いた内容だと思えます。

このように、最高裁が契約自由の方向に針を戻すような判決をした背景には、現在の賃貸人側と賃借人側の置かれている賃貸市場の現状、状況をどう認識したかにあると思われる。つまり、賃借人側の選択可能性が格段に広がった。選択手段の面もそうですし、物件選択の対象の広さという意味でもそうです。選ぶ側に大きな選択可能性があることが、その背景にあるかと思えます。

なお、この7月24日の最高裁判決には2人の裁判官が補足意見を述べています。それを読みますと、やはり現在の市場の状況とか、そこでの選択可能性ということが強調されています。社会全体としても、今の市場状況とか選択可能性の拡大が、契約自由への流れを後押ししているのかなと思います。

ただ、1人だけ反対意見を述べられています。その裁判官は、先ほど見てきた下級審の無効判決の論旨と同じ意見です。つまり、特約内容や敷引される金額がわかるだけでは駄目だという理屈です。そうではなく敷引の趣旨が明示され、なぜそのような金額になるかというようなことも分かって初めて、比較検討もできるし、貸す側とも対等に交渉できるとしています。情報としてはまだまだ不十分だとの意見です。それに賃料の3.5倍は決して軽い負担ではないとも述べています。

そういった反対意見もあることを十分留意して頂きたいと思えます。

(4) 敷引特約の現状を総括

以上2つの最高裁判決を踏まえて、敷引特約について現状を総括してみます。

下級審の裁判例および最高裁判決を見てみますと、まず無効とする判断根拠は、合意の内容としては敷

引特約の存在と内容説明だけでは不十分であるということです。その敷引の趣旨は何か、その法的性質は何かといったことまで合意する必要があるということです。もしそれがなければ、賃貸人と賃借人との情報の量・質、交渉力の格差は埋まらないと考えています。

逆に、有効と判断したのは、敷引特約の内容が明記され、明確に合意されていればそれで足りるとする考えです。つまり、いくら敷金を入れて、いくら差し引かれるかが契約に明記されていることが重要であって、その敷引の性質等の説明は不要としています。負担分がいくらかが分かればいいということです。

それから、現在の賃貸物件市場の状況とか、大量情報の存在、検索手段の多様化といったことに裏打ちされた比較検討選択の可能性の拡大です。つまり、賃借人側の選択可能性が格段に拡大しているという現状を踏まえれば、今や少なくとも居住用マンションの賃貸という場面では、賃貸人側、賃借人側に情報の質・量、交渉力に格差はないとの認識です。

2つの最高裁判決も、まさにこの論拠に立っています。特約の存在と内容が明確に認識されていればそれで十分で、その法的性質までの説明は不要としています。7月12日の判決では、理由の最初に「選択できる環境があって、その上で合意しているのだから経済合理性がある。」とまで言い切っています。

このように、最高裁判決を見てもわかるように、現状の捉え方としては、賃貸人側と賃借人側の情報量や交渉力の差は認められないとの立場に立ち、お互いが経済合理性に則って、ベストの選択ができる状況にあるとの認識が基本にあるかと思えます。

そういう状況の中で、契約自由の原則を消費者契約法は修正してきたのですが、その契約自由の原則が若干振り戻ってきた判決かと思えます。

問題は、具体的実務で、では「高額に過ぎたら無効だ。」と言われるその限度は一体どこかということです。ここが今後の一番の関心事になるかと思えます。

しかしながら、この点については断定的には申し上げられないのです。裁判例でこの辺りを分析しますと、3月24日の最高裁判決では月額賃料の2倍弱ないし3.5倍強と判示しています。具体的には2年で返しましたので21万円を差し引きました。敷金の52.5%控除です。これは賃料月額との比較では2.2倍になります。

7月12日の最高裁判決では100万円の60万円、60%控除です。賃料が17万円ですから月額賃料の3.5倍になります。

これに対して、敷引無効とした京都地裁の19年判決は、敷引率は85%、月額賃料の4.1倍です。同じく京都地裁の平成21年の判決では、敷引率は85%、月額賃料の5.2倍です。大阪高裁の平成21年12月25日判決では、7月12日の最高裁の原審ですが、敷引率は60%、賃料の3.5倍で無効としました。有効とした横浜地裁のケースは、敷金2ヶ月で1ヶ月分の敷引ですから、敷引率50%で、賃料の1倍です。

このように倍率だけ並べてみても、ここからは何ら有意的な数字が出てきません。さらには倍率以外の予想される補修費とのバランスとか、収受している一時金の額も、トータルに考慮されることになります。ですから、単純に倍率だけでは判断することはできません。具体的なケースにおいて、トータルの負担との兼ね合いで、高すぎるかどうかを判断することになります。ケースバイケースと言わざるを得ないかと

思います。

しかしながら、最高裁が3.5倍までOKをだしたので、5倍以下までだったらいいのではという考えもありますが、その3.5倍ですら、最高裁とその原審の高裁では判断が分かれています。高裁は「3.5倍は高い。」と言ひ、最高裁は「高いとまでは言えない。」と言っています。反対意見を述べた最高裁の裁判官も「3.5倍は決して低くはない。」と言っています。この3.5倍という数字自体、見る人によって意見が分れるのです。高すぎる基準がどこなのかということは、なお不明と言わざるを得ないかと思ひます。

3. 更新料特約について

(1) 下級審判決の動向

次に、更新料特約についてです。更新料につきましても下級審で裁判例は分かれています。

① 消費者契約法違反で“無効”とした裁判例

まず、無効とした裁判例からです。

1つ目の大阪高裁の平成21年8月27日判決は、後で紹介する23年7月15日の最高裁判決の控訴審ですので、後ほどお話しします。

2つ目の、京都地裁の平成21年9月25日判決は、平成23年7月15日になされた3つの最高裁判決の内の1つの第一審判決ですが、後で詳しくご紹介する最高裁判決の事案とは別事案ですので、ここで紹介します。

この京都地裁の判決では、まず、更新料とは一体何かということについて「性格は不明確でよく分からない極めて対価性の乏しい贈与的金銭。」であると述べています。何かよく分からないけれども、賃借人が貸借人に渡すお金。そういうものとしか考えられないとしています。

その上で、「賃貸人と賃借人との間の情報の“量”の点では格差はない。」が、「情報の“質”の点では格差がある。」としています。情報の質の格差とは何かと言うと、それは更新料とは一体何か、またなぜ更新料を払わなければならないのかといったことについて、その説明を受けていないことだと捉えています。

そして、「物件選択の可能性があるとはいうものの、そのときに借りようと思った部屋を借りるには、その更新料を払わないと借りられないのだから、そういう意味では交渉の余地はない。」と認定しています。つまり、他に選べるということと関係なく、その物件を借りられるのかという点に限って言えば、選択の余地が無い、交渉の余地が無い、こう言えるのではないかという判断です。

次に、「仮に更新料条項の性質を認識していれば借りなかった可能性があり、その意味では一種の誤認状態に置かれていた。」と述べています。しかしながら、こういう仮定的なことまで持ち出して“誤認状態云々”というのは、少し問題があるのではないかと思ひます。

以上のような形で判断した結果、更新料については、賃借人は半分誤魔化されたような状態で、言われるままに払ってしまったという位置付けで、更新料特約は無効であると判断いたしました。

もう1つの大阪高裁の平成22年2月24日判決は、今ご紹介した京都地裁判決の控訴審判決で、ほぼ京都地裁と同じ論旨をとって無効としています。

◎消費者契約法に違反せず“有効”とした裁判例

これに対して、更新料特約が有効だとした裁判例をご紹介します。まず、京都地裁の平成20年1月30日判決ですが、これは後にご紹介する最高裁判決の第一審ですので、後でまとめてご紹介します。

◎大津地裁判決（平成21年3月27日）

2つ目の平成21年3月27日の大津地裁判決も別の最高裁の第一審ですが、ここでご紹介します。

まず更新料について、その性格を述べています。大津地裁は、更新料は訳の分からないお金ではなく、「更新拒絶権放棄の対価とか、賃借権強化の対価とかいう意味合いが希薄ではあるけれどもあり、また賃料の一部前払いとしての性格も持っている。」としました。

その上で「更新料特約の内容、つまり金額と支払時期は明記されていて、契約に先立って、それらの情報は開示されているから黙示的に認識していたはずである。」としました。

さらに、「この京都、滋賀の地域では、更新料は長年続いてきた慣習であり、家を借りる側も、更新料の法的な意味は知らないとしても、賃料の一部補充というような趣旨で更新料のやりとりがされていることは十分に理解しているはずだ。」と認定しました。

その次に、「今の賃貸市場の状況なり賃借人側の選択可能性を考えれば」、本件でも賃借人は自分にあったベストチョイスをしているはずであると考えられ、「情報力や交渉力の格差につけ込んで特約を押し付けたとは到底言えない。」としました。

また、更新料の額も、「更新料を払ってその後2年延長されるとすれば、その2年を月平均にならせば1ヶ月あたり4333円の負担にとどまるので、著しく過大な負担とは言えないとして、消費者契約法には違反しない。」と判示しました。

◎大阪高裁判決（平成21年10月29日）

3つ目は、大阪高裁の平成21年10月29日判決で、最高裁の平成23年7月15日判決の控訴審判決です。

では、大阪高裁はどのように判決したか。まず更新料については、賃借権設定の対価の追加分ないしは補充分と位置付け、「更新料の収受は賃貸人側に取っては必要であり、また合理的である。」と認定しています。

また、賃借人側から見ても、更新料を含めた負担が事前に開示されているので、これを借りればどれほどの負担があるかは十分に計算できるはずであるとし、そうであれば「更新される期間や払うべき更新料といった個別具体的な事情に照らして、そこでやりとりされる更新料の額が適正にとどまっている限りは、賃借人にとっても信義則に反するほどの不利益ではない。」と認定しました。

つまりは「更新料の額が、高すぎなければ信義則に反するほどの不利益ではない。」との判断です。

その上で、「本件事例に関していえば、月平均にならせば4300円少々で、決して過大な負担とはいえないので、更新料特約は無効とは言えない。」と判断しました。

(2) 最高裁判断の事例を第一審から検証する

次に、更新料をめぐる平成23年7月15日の最高裁判決が3件あります。そのうちの1つの事案について説明します。

事案の概要は、賃借期間は1年更新で2年。賃料月額45,000円、更新料10万円です。

◎京都地裁平成20年1月30日判決（第一審）は“有効”

第一審の京都地裁は、更新料特約は有効と判断しました。すなわち、「家賃45,000円の1年更新で、更新料10万円は過大なものではない。」、また、「更新料の金額や支払条件等の内容も明確で、借りる側も明確に説明を受けて契約している以上、賃借人にとって不測の損害とか不測の不利益をもたらすものではない。」、かつ、「本件更新料は賃料の補充（賃料の一部前払い）としての意味を有しているし、希薄ではあるが更新拒絶権放棄の対価の機能もあることから、その合理性が認められる。」として、有効と判断しています。

◎大阪高裁平成21年8月27日判決（控訴審）は“無効”

この京都地裁の判決は控訴されましたが、控訴審の大阪高裁では一転「無効」との逆転判決になりました。

では、大阪高裁はどのような文脈でもって、更新料特約を無効と判断したのか。まず「更新料には、巷間言われている更新拒絶権放棄の対価とか、賃借権強化の対価とか、賃料補充とかの性格は認められない。」としました。個別に検討した結果、そういう判断に到達しています。

そうであるならば更新料とは一体何かと言うと、「法的には簡単に説明できない対価性の乏しい給付というほかない。」としました。要は、法的には訳の分からないお金で、その対価として何かあるののかもはっきりしない、単なる給付に過ぎないとの位置付けです。

その上で、「本件の更新料10万円は、家賃4,500円、更新1年は、賃借人にとっては無視できない大きな経済的負担になる。」と認定しました。

そして、この「本件更新料特約には、そこに合理的根拠は見いだすことはできない上に、更新料という名目の別枠家賃を取って、一見家賃が低いと思わせ、本来なら契約は法定更新で更新されるので払わなくてもいいものを、更新料を払えば更新できるという形で、借地借家法の規定から借家人の目をそらさせている。」とも述べています。

◎最高裁平成23年7月15日判決は“有効”

最高裁に上告されたこの事案は、7月15日の第二小法廷判決に至ります。

では、最高裁はこの更新料特約についてどのような論理で判断したかを説明します。まず、更新料はいかなる性質を有するかとの点ですが、「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の趣旨を含む複合的な性質を有する。」と述べています。

つまり、下級審では、更新料の性格について、個々の要素について「それは違う」、「それは違う」と、

その是非を1つずつ判断しましたが、最高裁はそれらを1つずつ詰めないで、全体として複合的な性質を有するとしたのです。「更新料はこういうものだ。」とふんわり認めたのです。

次に、この特約が信義則に反するのかどうかについては、「諸般の事情を総合考慮して判断されるべきである。」と述べるにとどまっています。ここについては特に目新しい部分は見いだせません。

問題はその後です。更新料というのは、先ほど申し上げたような複合的な性質を持つものであるから、「更新料を支払うことに、およそ経済合理性がないなど言うことはできない。」と言っているのです。

すなわち、更新料を包括的に捉えれば、更新料を払うことに一定の合理性があると認めたのです。

さらに、最高裁は、更新料の支払いの地域的な慣習にも触れて、「京都、滋賀といった地域では、更新料の支払いは一つの慣習になっていることは公知である。」とまで言っています。

また、裁判上で和解手続きをするときにも「更新料はいくら払う。」といった条件を付けたりしているわけで、更新料は裁判所の中で現に使われている一つの手法であるということから「裁判所に顕著である。」とも述べています。

その上で、「更新料条項の内容が契約書に一義的にかつ具体的に書かれ」、何通りもの解釈ができず後で争いにならないように書かれてあるならば、「当然賃貸人側も借人側もそれを明確に認識して合意しているはずである。そうだとすれば、そのことに関して情報の質とか量、交渉力の差が仮にあったとしても、それは見過ごせない程の大きな格差とは言えない。」としました。

端的に言えば、こういう契約の流れを経ているならば、特段当事者間に情報の量・質の格差とか、交渉力の格差はないので、消費者の利益を一方的に害するものにはあたらないとし、更新料特約は有効と判断したわけです。

ただし、これは無条件ではなく、「高額に過ぎる等の特段の理由がない限り」有効だと言っています。敷引と全く同じで、高すぎるのは駄目だという結論です。

そのことを踏まえて、本件の場合はどうかを検討した結果、「更新料は賃料の2ヶ月分余りの10万円で更新期間1年であれば、その金額は高すぎるとはいえない。」として有効と判断しました。

(3) 最高裁の他の“有効”判決

同じ日に言い渡された他の2つの最高裁判決の事案ですが、1つは賃借期間が2年、賃料52,000円で、賃料の2ヶ月分を更新料として支払うというものですが、今ご説明した1つ目の最高裁の判決と全く同じ内容です。これも「高すぎるとはいえない。」ということで、有効との判断を下しました。

もう一つは、賃借期間1年で賃料は38,000円。更新料は賃料の2ヶ月分。これについても「高すぎるとはいえない。」とし、有効と判断いたしました。

(4) 更新料特約の現状を総括

ここで更新料を巡る流れを総括しますと、基本的には敷引と同じです。無効だと判断しているものは、更新料の性質は不明確で、合理的なものではないとの前提があって、その上で更新料特約の趣旨とか法的性質の十分な説明とそれについての合意がなければ、きちんと理解したことにはならないとしています。

情報が対等とはえない、交渉力も対等とは言えないということです。

他方、更新料特約は有効との考え方は、最高裁判決にあったように、性質が何かということを一つずつ切り分けて考えていくと希薄な部分もあるかもしれないが、全体としてみれば合理的でないと言えないと言っています。

その上で、更新料の内容が明記され、そのことを合意しているならば、更新料特約の法的性質は何かまで相互認識しなくても差し支えないとしています。

そしてもう一点は、更新料についての商慣習、つまり地域的な慣習として一般に行われていて、裁判所にも顕著な事実があるという点、及び賃借人側の選択可能性の拡大から考えて、今や情報の質、量、交渉力といった格差はないという考え方です。

従前、消費者契約法が契約自由の原則を規制してきました。つまり、賃借人保護の方向で規制してきた流れがあるのですが、現在の市場の状況や貸貸人、賃借人のおかれた状況を見ていけば、情報の質・量、交渉力に差があるから消費者契約法により消費者を保護しなければならないという程の格差はないと考えています。だから契約自由の方へ少し戻してもいいのではという判断になったのかと思います。

ただし、契約自由だからといって何でもいいということではありません。その1つの縛りとして「高額に過ぎない限り」という要件を付け加えています。原則として契約自由は認めるが、高額になるとそれでは済まないというのが最高裁の判断です。

では次の問題として、更新料が高額に過ぎるのは一体何ヶ月分かということです。最高裁の3件の事件の内容を比較しますと、1つ目は更新料10万円、賃料45,000円で1年更新ですから、月平均に引き直すと8,300円です。この8,300円は、契約書上の賃料45,000円の19%です。賃料は45,000円と思っていたら、実際は更新料がこれに乗るから、実際は53,000円ということです。契約書に書いてある家賃の約20%上乗せした賃料を払っていることになりませんが、この限度では「消費者契約法違反ではない。」と最高裁は判断しました。

2つ目の最高裁判決は2ヶ月分で2年更新、賃料52,000円ですが、更新料で上乗せされる月平均は4,300円ですから、賃料額の8%です。52,000円と思っていたら、実は56,000円払っていたことです。

3つ目は、2ヶ月分で1年更新、賃料が38,000円ですから、月に引き直しますと6,300円。月額賃料の17%です。実質払っている金額は月44,000円になります。

こんな数字ですが、これも敷引と同様、これを眺めて、では何ヶ月分だったらよいか、何%だったらよいかということ、もっとたくさん事案が出てくれば別でしょうが、この3つを見る限り、有意性のある基準は読み取れません。

ただし、この3つを見る限り、更新料は賃料の2か月分で1年更新、月に引き直して20%弱が当面は更新料の目安になるのかと思います。

4. まとめ

最後に、これらの最高裁の判決をみて、一体どういことが言えるのか。

まず1つ言えることは、賃貸借契約と消費者契約法との関連で言えば、若干ですが風向きが変わってきたかと思います。

風向きが変わった背景は何かというと、賃貸住宅市場の現実です。賃借人側の情報入手手段、検索手段が多様化してきた。インターネットの普及もあり、賃借人側の選択可能性は格段に広がったことは間違いありません。一昔のように近くの不動産屋に行って物件を探すということではなくて、ネット検索を行えば、一定の条件にあった物件は、それこそ山のように出てきます。今はそういう状況にあります。

そういう状況になってきたので、少なくとも今の段階では賃貸人側と賃借人側に情報の量とか質とか、あるいは交渉力の格差があるとはいえない。格差がないのであれば、ある程度規制を緩和する方向、契約自由の方向へ戻してもいいのではないかということだと思います。

では、契約自由の原則に戻すということはどういう事か。現在の住宅の賃貸借では、賃借人側の金銭的負担は家賃以外にもいろんな費目での負担があります。賃貸人側も、賃料だけではなく更新料とかいろんな名目での収入を得なければやっていけないという要求があります。そういうものをきちんと対峙して考えましょうということです。

要するに、賃貸人側にも賃借人にもそれぞれのニーズがあるから、そのそれぞれを尊重しましょうということです。ごまかすのではなく、事前に明確に開示して、「当方には、こういうニーズがあるからこういう賃料体系です。それで宜しいですか。」ということです。予め明確に開示して、賃借人側に思ってもいなかった損害とか、思ってもいなかった不利益を被らせないようにしましょうということです。

そして、今や格段に広がった物件の選択可能性を考えれば、まず賃借人側が不測の損害とか不利益を被るような状況にはないだろう。そういう状況の中で、契約書に明確に一義的に書いてあれば、それはお互いにとってベストチョイスであったと見てもいいのではないか。経済合理性のある判断で契約したと認めるべきだという方向に解釈が動いているように思います。

ただ、先ほどから申し上げているように、契約自由の方向に振れているからといって、何でも許される訳ではありません。歯止めがあって、トータルに考えて高額に過ぎる場合は無効だと釘を刺しています。

ですから、今後の課題としては、この無効になる場合の基準をどう模索していくか、高額に過ぎる場合とはどんな場合か、それを模索していくことになるかと思います。

そのことに関しては、更新料、敷引そのいずれの最高裁判決を見ても、その基準については極めて抽象的にしか書かれていません。賃料とか他の費目とかをトータルで見て、「その敷引金はいくらなんでも高すぎるでしょう。」「その更新料はいくら何でも高すぎるでしょう。」というようなことが一つの基準になるかと思われます。では、そこまでいかなければ全て了解かということ、これもなかなか簡単には判断がつかないかと思います。

トータルでということは、他の一時金の授受があるとか、敷引の場合の通常補修に要する費用の枠とか、そういったものも渾然一体として入ってきますので、倍率とか、更新料の月額何%とかといった数字だけで割り切ることは難しいのではないかと思います。

そういう中で、今の段階で“堅い”ということであれば、敷引では賃料の3.5倍、更新料では大体月平均した時の金額が賃料の20%弱あたりではないか。これくらいが安全圏になるかと思います。これを超

えれば、高すぎるという判断をされる可能性が高まるわけですので、この辺りでやっていかないと仕方がないのかなと思います。

後は裁判例の集積を待つことになります。最高裁の判決を踏まえて、現在継続している下級審がどうい
う判決を出していくかを見ていく必要があるかと思います。

この関係で補足すれば、日本賃貸住宅管理協会が「目安賃料を開示した。」という新聞記事が出ていま
した。例えば、4年間借りたとしたらどれくらいの費用がかかるかを、賃料、管理費、共益費、更新料、敷
引金、礼金など、とにかく賃貸借契約で賃借人が払わなければならないお金をトータルして、それを月平
均にして1ヶ月いくらになるかという形で、契約条件を開示する方法を提案されています。

これは賃貸借契約の内容を“見える化”するやり方です。賃料いくら、敷引金いくら、更新料いくらと
言われても、借りる方はピンときません。じっくり考えれば解るのでしょうが、例えば、2年後に更新料
を払って下さいと言われても、今すぐに払うお金ではないので、実感としてはなかなか分かりづらいので
す。

これを目安賃料という形にしたのです。必要な費用を全部トータルして、4年間借りたら月額はいくら
と言われると、毎月これくらいの費用が要るのが実感できます。合意を強めると言いますか、お互い明
確に合意したという方向になりますので、これは面白いやりかただと思います。

これも報道されていましたが、国交省が標準契約書の内容を見直す方向で検討しているようです。賃貸
借の実務の現場の中ででき上がってきたいろんな制度が社会的に認められてきて、無視出来なくなっ
てきたということでしょう。一時金等も含めた標準契約書を作るべきではないかという機運が出てきたこと
で、さらに契約自由の方向への風は強まるかなと思います。

今日の結論として、最高裁判決で、これらの特約は原則有効となりました。ただ、いずれの場合も高
すぎるでは駄目です。今後は、その基準をどういように把握していくかという問題が賃貸人側に課され
ています。それが明確にならない内は、最高裁がこれでいいといったところに従っておくのが一番の安全策
になろうかと思います。新たに契約される場合は、その点を含めてご検討頂ければと思います。

(終わり)