

# 「特約は無効」と判決下す

## 「全国賃貸住宅新聞記事（2005.02.28）より抜粋

平成15年6月、京都市内の賃貸マンションに入居していた男性が、敷金20万円の返却を求めて裁判を起こした。賃貸借契約が結ばれたのは、平成11年11月。契約期間は2年間、月額賃料を6.5万円、敷金20万円、礼金なし。平成13年11月には契約を更新した。

この賃貸借契約では、契約開始当時の状態に入居者の費用負担で原状回復する旨の特約が定められた。この部分に下線が引かれており、さらに、その条文の横の余白部分には、「第9条1項を一読し、了解しました」との一文とともに、賃借人が署名捺印していた。したがって、賃借人は特約の内容を十分に理解していたとみなされた。

しかし、経年劣化による自然消耗分は、民法601条「使用収益させる義務」に照らして、賃借人が負担すべきであり、特約は「賃借人の義務を加重するもの」と判断され、また原状回復工事が必要かどうかの判断を賃貸人に委ねていることから、客観性、公平性を欠くなど以上から、このケースの特約は、

消費者の利益を一方的に害するので消費者契約法10条により無効

と結論づけられた。

## 特約の成立と有効性は別問題

敷金問題研究会共同代表 増田弁護士

特約に関する合意が成立しているかどうかと、その特約が有効かどうかは別の話です。

いかに契約書上で分かりやすく説明していとしてもです。今回の京都での判例は、賃借人が特約の内容に合意したことは認めましたが、その特約の内容は消費者契約法第10条に反するという結論を出しました。

自然損耗を含めた原状回復費用を入居者に負担させることを、消費

者契約法違反とする判決は、当然の判断だといえるでしょう。

今後もこのような流れが続いていくのではないのでしょうか。

これから課題になるのが更新と特約の問題でしょう。

今回の場合は、合意更新だったので、更新時に新たに賃貸借契約を締結したと解釈され、消費者契約法が適用されました。今後も同じような流れになっていくかもしれません。