

不動産取引における契約の有効性

消費者契約法関連の裁判例を中心として その①

弁護士 佐藤貴美

平成13年4月1日に消費者契約法が施行されてから4年強が経過しました。この間、不動産取引についても消費者契約法を適用して紛争解決を図ろうとする動きも増えてきており、とりわけ賃貸借の場面では、原状回復や一時金の扱いなどにつき、耳目を集める裁判例も散見されるような状況にあります。今回及び次回の誌上研修では、消費者契約法施行4年間の不動産取引における消費者契約法の適用事例を中心に、不動産取引における契約の有効性等につき概観し、消費者契約法及び契約手続きにおける情報提供のあり方の重要性を再確認いただきたいと思います。

I

法施行4年間の消費者契約法をめぐる相談及び裁判の実態

1 相続件数

国民生活センターや全国の消費者センターにおける消費者契約法に関連する消費者相談件数については、毎年、国民生活センターの方から発表されています。その内容を見てみると、4年間で6,774件の相談が寄せられ、そのうちの85.4%が契約締結手続きに係る問題（不実告知、断定的判断の提供など）についてであり、13.9%（940件）が契約条項の問題となっています。そして、その契約条項に係る相談では、「賃貸アパート」「教室・講座」「電話情報提供サービス」「結婚式」などが目立っているとされています。

しかも、このデータはあくまでも国民生活センター、消費者センターに寄せられたものに限るため、自治体や業界団体への相談件数などを考えれば、不動産取引をめ

ぐる消費者契約法の問題は、ある程度のシェアを占めているということができるでしょう。

2 裁判例

そして、最近では、司法の場で積極的に消費者契約法を活用しようとする動きも多くなってきています。

国民生活センターで収集した消費者契約法に関連した訴訟のうち、判決があったのは、平成17年8月31日現在で71件（控訴されたものは、原審と控訴審をあわせて1件とカウント）となっており、そのうち9件が不動産取引をめぐる紛争です。その内訳は、次のとおりです。

- ①賃貸借における敷金返還関係（敷引きを含む）……7件
- ②中途解約における敷金返還関係……1件
- ③売買の仲介における不利益事実の不告知……1件

II

消費者契約法の概要

ここで、改めて消費者契約法の概要を整理しておきます。

1 消費者契約法とは（図表1参照）

消費者契約法は、「事業者」と「消費者」との間で締結される契約（これを「消費者契約」といいます。）につき、事業者と消費者では、情報の質・量、交渉力に大きな差があるという前提に立ち、消費者側に契約を取り消せる権利を与えることと、不当な内容の条項を無効とすることにより、消費者の利益を護ることを目的としています。

2 不動産取引は消費者契約か？

消費者契約は、「事業者」と「消費者」との間の契約です。

①事業者は、「法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人」と定義されます。ここでいう「事業」とは、「一定の目的を

もってなされる同種の行為の反復継続的遂行」と理解されますので、不動産賃貸借においては、経営規模や専門的知識の有無を問わず、オーナーは事業者に該当します。また、売買の当事者が法人その他の団体であれば事業の目的を問わず、個人であれば事業目的で取引する場合に、事業者該当します。

②消費者は、「個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）」と定義されます。したがって、当事者が法人である場合、または事業目的で取引する個人である場合を除き、消費者に該当しますので、たとえば居住用物件の取引で、売買当事者又は賃借人が個人である場合には、一般的に消費者契約法上の消費者ということになります。

③したがって、消費者契約法が適用される取引は、以下のようなものになります。

売買	個人（事業目的）対個人（事業目的）	×
	個人（事業目的）対個人（事業目的なし）	○
	個人（事業目的なし）対個人（事業目的なし）	×
	法人対個人（事業目的）	×
	法人対個人（事業目的なし）	○
賃貸借	賃借人が個人（事業目的）	×
	賃借人が個人（事業目的なし）	○
	賃借人が法人	×
※○適用あり ×適用なし		

3 消費者契約法による規制

(1) 特約の内容にかかる規制

不動産取引、とりわけ賃貸借契約について、とくに注意が必要なのが消費者契約法第10条です。この規定は、ある契約条項が、法律の規定よりも消費者（この場合は賃借人）の権利を制限したり、義務をより多く課したりするような内容で、それが当事者間の信義則に反し、消費者に一方的に不利である場合に、その契約条項を無効とするものです。

したがって、例えば原状回復に係る負担区分の特約や敷金返還に係る特約などで、それがガイドラインや過去の判例に比べて賃借人に不利であり、それを正当化する理由がないと考えられる場合には、当該特約は無効である、という形で主張されることとなります。

(2) 契約手続にかかる規制

さらに、消費者契約では、契約締結の際の手続面に着目し、次のような場合には、消費者は契約を取り消すことができるとしています。

- ア 重要事項について不実の告知により契約を締結した場合
- イ 断定的判断の提供により契約を締結した場合
- ウ 不利益事実の故意の不告知により契約を締結した場合
- エ 不退去又は監禁により消費者が困惑し、それにより契約を締結した場合

そして、これは、事業者本人が行った場合だけでなく、契約の締結について媒介を委託された者や、代理人が行った場合も、同様に、消費者は契約を取り消すことができるとしている点にも注意が必要です。

これらの事項は宅建業法上でも業務に関する禁止事項として規定されているところですが、宅建業法上は、直接は、当該規定に反すれば行政監督の対象となるなどの業者へのペナルティが生じるのみですが、消費者契約法を通すことにより、不動産取引契約そのものが容易に取消されることになり、その場合あらたに依頼者との関係で、民事上の責任問題が生じかねないことにも注意が必要です。

●図表1 消費者契約法の概要



III 不動産取引をめぐる消費者契約法の裁判例① (消費者契約法第10条)

1 原状回復特約にかかるもの

居住用の賃貸借契約における原状回復については、国土交通省が示しているガイドラインにおいて、通常損耗分は貸主負担が原則であるとしています。しかし、実際上は、それを超えて借主負担とする契約内容も多くあり、その点をめぐって司法の場で争われることがあります。

もともとこの問題は、消費者契約法施行以前から裁判例が集積されてきました。その際の判断枠組みは、概ね、借主が負うべき原状回復の範囲は通常損耗分を超えたものに限るとし、それを超えて賃借人に負担を求めるとは、特約を設ける必要があるとしています。そして、その特約が有効であるためには、次の要件が必要であるとしています。

- ア 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- イ 賃借人が特約によって通常原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ウ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

従前は、このうちのイ、ウの要件を欠くことから特約は無効であるという形で判断がなされていました。

現在も、イ・ウの部分で特約の有効性につき決着が図られる例も少なくありません。ただ、最近では、契約時の説明を十分に行うこと等により、少なくともイ、ウのところでは有効性を否定しえないケースも多くなっているように思われます（例えば東京ルールによる説明がなされた場合には、賃借人が、「認識していなかった」と反論することは困難であると考えられます。）

そうすると、今後は必然的にこの問題は、アの部分で争われることが多くなり、その際に、消費者契約法第10条が使われることが予想されます。

そういった中で、最近、高裁で次のような判決がましました。

○大阪高裁平成16年12月17日判決

(事案の概要)

賃貸マンションの解約時にクロス汚れなどの自然消耗部分の原状回復費用を賃借人に負担させる特約のもと、当該費用を差し引いたところ敷金全額に充ちたために敷金を返還しなかったところ、賃借人が、当該規定は消費者契約法第10条により無効であるとして、賃借人に対し、敷金の返還を求めた事件です。

これは、原審の京都地裁でも、消費者契約法第10条に反

し無効との判断がなされました（この判決については、リアルパートナー紙上研修編第44号でも紹介されています）。（裁判所の判断）

控訴審である大阪高裁は、①通常の使用による損耗（自然損耗）による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の二重の負担の問題が生じ、賃借人に一方的に不利であり、信義則にも反すること、②居住用賃貸借の場合、当事者間に情報力及び交渉力に差があるのが通常であることを前提に、原状回復義務負担の合意は、賃借人に必要な情報が与えられず、賃借人が自己に不利益であることが認識できないままされたものであって、賃借人に一方的に不利であり信義則にも反することから、当該契約条項は消費者契約法第10条により無効として、賃貸人に敷金全額を返還するよう命じました。

これは、原状回復特約の内容面を中心にその効力を否定したものです。ただし、単に内容だけではなく、賃借人において十分に契約の損得を判断できる材料がなかったといった、契約締結時の手続き面での情報開示、説明内容の不備等もとらえて、信義則に反するとしている点（②の点）にも注意が必要です。

すなわち、消費者契約法の適用の前提が、当事者間の情報量、交渉力の差にあるわけですから、契約締結時の情報提供量のあり方、交渉の余地の有無等につき、手続き面のあり方を再整理することが必要と考えられます。一方で、この問題の根幹は、「通常損耗分の修復費用は家賃に含まれているのだから、それを退去時に求めるのは、費用の二重取りである」というところをどうクリアするかにあります。したがって、家賃に何が含まれるのか、その金額はその構成要素との関係で妥当なのかといった分析も必要となるでしょう。

2 敷引特約にかかるもの

最近では、原状回復とからめて、関西地方の商慣習である敷引きについても、消費者契約法による裁判が散見されます。地裁レベルでは、全面的に否定するものと、一部は認めるものとに分かれているようです。

①全面的に否定するもの（神戸地裁平成17年7月12日判決） （事案の概要）

居住用賃貸借契約につき、契約期間を2年間とし、賃借人は契約締結の際、契約終了時に敷引金として25万円を差し引いた残額の返還を受ける旨の合意のもと、保証金として30万円を預け入れました。賃借人が契約期間7か月目で中途解約し本物件を明渡したので、賃貸人が本件敷引特約に基づき、保証金30万円から本件敷引金25万円を差し引いた残額である5万円を返還したところ、賃借人が、本件敷引特約が消費者契約法第10条により無効であるとして、敷引金に対応する保証金25万円などの返還を求めた事案です。（裁判所の判断）

裁判所は、本件敷引金の性質を分析してその合理性を検討した結果、「賃借人に本件敷引金を負担させることに正当な理由を見出すことはできず、一方的で不合理な負担を強いていると言わざるを得ない。」としています。

また、あわせて、敷引特約は、「賃貸目的物件についてあらかじめ付されているものであり、賃借人が敷引金の減額交渉をする余地はあるとしても、賃貸事業者（又はその仲介業者）と消費者である賃借人の交渉力の差からすれば、賃借人の交渉によって敷引特約自体を排除させることは困難である」こと、「関西地区における不動産賃貸借において、敷引特約が付されることが慣行となっている」ことを考えれば、「賃貸事業者が消費者である賃借人に敷引特約を一方的に押し付けている状況にあるといっても過言でない。」と述べて、「本件敷引特約は、信義則に違反して賃借人の利益を一方的に害するものと認められる。」とし、消費者契約法第10条に違反し、無効としました。

②一部肯定するもの（大阪地裁平成17年4月20日判決） （事案の概要）

11か月居住した建物を退去した際、敷引特約と補修費用のため敷金が返金されなかったため、賃借人が、当該敷引特約は消費者契約法第10条により無効であることを主張し、返還を求めた事案です。

（裁判所の判断）

裁判所は、入居者の入居期間の長短にも関わらず一律に保証金50万円から40万円を差し引くことは、本件敷引特約の趣旨が、通常損耗分の修繕費に充てるためのものであるとしても、金額が大きく敷引特約の趣旨を逸脱しており、消費者契約法第10条に反するとしました。

しかし一方で、京阪神地方における敷引の慣行は、敷金の額が相当で、賃料額が敷引金を考慮して適正額に抑えられている限り、長年の慣行であることから必ずしも不当とは言えず、本件敷引特約条項の全部を無効とするのは当事者の合理的意思に反するものと考えられるとし、敷引分40万円のうち30万円につき無効としました。

①の判決は、敷引金の合理性を論じる中で、礼金や更新料にも通じる根拠も否定しており、一時金一般についても波及しうる内容にもなっています。

ただ一方で、この判決も、契約内容のみならず、消費者契約法が当事者間の情報量、交渉力の差を前提としているため、契約内容とともに、賃借人に契約内容の有利不利の十分な情報が提供されているか否かや、契約段階での交渉手続きの余地などの手続面も問題とし、それらを総合的に判断して「信義則」に反するとしていることにも注意が必要です。

3 中途解約に伴う敷金返還にかかるもの

中途解約の際のパナルティ特約の内容につき、消費者契約法違反とされた例があります。

○東京簡裁平成16年7月5日判決

(事案の概要)

賃貸アパートの入居に際し、賃貸人に対し内部の修繕を求めたが、補修されなかったために契約を解除し、支払った敷金の返還を求めた事件です。

賃貸人側は本契約において、賃借人の都合により解約するときには「解約日の3か月前に書面により賃貸人に解約届」を提出しなければならず、「これに従った解約をしない場合には、賃借人は、賃貸人に対し、賃料と共益費の合計6か月分を補償する」旨の合意がなされており、賃借人はこれに沿った解約をしていないので、返還義務はないと主張した事案です。

(裁判所の判断)

裁判所は、当該条項は消費者契約法第10条により無効とし、手付金以外の一時金の返還を命じました。

4 更新料に関するもの

裁判所が別な論点で結論を出したため、消費者契約法により無効となるかの判断はなされませんが、賃借人が消費者契約法違反を問題としたものとして、更新料特約の事例があります。

これは、法定更新につき更新料を請求したところ、その支払を拒否されたので、賃貸人が更新料の支払等を請求した事件です。

裁判所は、法定更新においては更新料特約の規定は適用されないとして、消費者契約法につき判断することなく賃貸人側の請求を退けました。(京都地方裁判所平成16年5月18日判決)。

しかし、その過程で賃借人側が、更新料約定は、更新

に当たって民法や借地借家法の適用上は存在しない更新料の支払義務を借主(消費者)に課すものであって合理性はなく、賃貸借の期間が1年であるのに賃料の2か月分という高額な更新料を課すという暴利的なものであり、貸主が一方向的に作成した賃貸借契約書に記載されているものであるから信義則に反するものであると主張していました。今後も同様の問題について同じような主張がなされることが十分予想されます。

5 裁判例の傾向と対策

以上のように、賃貸借関係をめぐっては、司法においても消費者契約法第10条関係での踏み込んだ判断も増えてきています。

裁判例の傾向としては、消費者契約法第10条違反で無効とする場合、「信義則に反し消費者に一方向的に不利である」とする要件を満たすため、単に契約条項・内容だけではなく、契約締結段階における情報提供や交渉のあり方などの手続面の配慮も考慮に入れて判断していると評価することも可能であるように思われます。

したがって、原状回復特約のところでも述べたように、賃貸借契約における賃借人の金銭的負担につき賃料とそれ以外の金銭とを十分に整理し根拠づけを行うとともに、契約締結段階における情報提供や交渉のあり方などの手続面についても、そのあり方を十分に再検討しておくことが必要であるといえることができるでしょう。

次回は、売買関係をめぐっての消費者契約法の適用を見た上で、不動産取引に係る契約条項の有効性につき整理していきます。

●図表2(参考) 本文で取り上げなかった消費者契約法第10条関係の裁判例

		事案の概要	裁判所の判断
原状回復特約	大阪高裁 平成17年1月28日判決	通常の使用法に伴う自然損耗も含め賃借人負担で原状回復する特約を理由に敷金を返還しないのは、消費者契約法第10条に反し無効とし、敷金の返還を求めた事件	裁判所は、本件特約は、民法の任意規定による賃借人の目的物返還請求義務を加重し、信義則に反する程度に消費者の利益を一方向的に害するものと認め、消費者契約法第10条により無効としました。
敷引特約	大阪簡裁 平成15年10月16日判決	6か月間入居した物件の解約をしたところ、本件賃貸借契約の特約に基づき、敷金40万円のうち30万円を差し引かれた賃借人が、敷金の返還を求めた事件	裁判所は、入居の長短にかかわらず一律に保証金を差し引くこととなる敷引特約は、民法等他の関連法規の適用による場合に比し、消費者の利益を一方向的に害する条項であり、法第10条により無効であるとし、敷金の返還を命じました。
敷引特約	佐世保簡裁 平成16年11月19日判決	賃貸借契約終了後、敷引特約による未返還分の敷金の返還を求めた事件	裁判所は、契約締結時に十分な説明がないまま、敷金4か月分のうち一律に3.5か月分の敷引を行う旨の本件敷引特約は、消費者契約法第10条に反するとし、請求を認めました。
敷引特約	堺簡裁 平成17年2月17日判決	賃貸借契約が終了し、明渡が済んだ後、敷金の返還を求めた事件	裁判所は、敷引条項は、賃借人の損害の有無にかかわらず、敷金の約83%を控除して返還する内容であり賃借人にとって不当に不利であること、賃借人が敷引条項を削除して、若しくは、同条項の有無を選択して賃貸借契約を締結することは事実上極めて困難であるから、賃借人が敷引条項を承知の上納得して契約したとは認められず、消費者契約法第10条により無効にしました。

※国民生活センターHP掲載の資料をもとに作成

●ご質問について● リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。
ご送付先● (社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 / 〒101-0032 東京都千代田区若本町2-6-3