

# 礼金の返還義務の有無について

## 事例

京都市所在の甲所有の建物につき、甲と乙は、期間1年、賃料月額6万1000円として、次の内容の約定(以下「本件礼金約定」といいます)を含む賃貸借契約を締結し、その際、礼金18万円を授受しました。

### 第X条「礼金」

礼金は18万円とし、本件賃貸借契約締結後は、賃借人は、賃貸人に対し、礼金の返還を

求めることはできない。

その後、乙は甲に対し本件賃貸借契約の解約を申し入れ、同契約はその締結から約7ヵ月後に終了しました。すると、乙は甲に対し、本件礼金約定は消費者契約法10条に反し無効であるとして18万円の返還請求をしました。

この乙の甲に対する請求は認められるでしょうか。

本件礼金約定が、①「消費者の義務を加重する条項」であり、かつ、②「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」である場合には、消費者契約法10条に反し、

無効となるどころ、設問と同様の事案において、京都地方裁判所は、前述の①については「本件礼金は、少なくとも賃料の前払としての性質を有するものというべきである

ところ、このことは、建物賃貸借において、毎月末を賃料の支払時期と定めている民法614条本文と比べ、賃借人の義務を加重していると考えられる」としつつ、②につき、次のように述べて(要旨のみ)、結局、本件礼金約定は「消費者契約法10条に違反し無効である」ということはできない」と判断しました(平成20年9月30日判決(以下「本件判決」といいます))。よって、乙の甲に対する請求は認められないとの結論になります。

本件礼金約定は「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」かどうか

①「(当事者の意思を合理的に解

釈すると)礼金は、賃貸人が賃借物件を賃借人に使用収益させる対価として、賃貸借契約締結時に賃借人から受領する金員、すなわち、賃料の一部前払としての性質を有するといふべきである」

②「賃借人(一般の)は、礼金などの一時金も含めた上で算定された経済的負担を負うとしても、当該賃貸物件が、複数の賃貸物件候補の中で、自己の要望に最も合致すると考え、賃貸借契約を締結するのであり、そして、控訴人(乙のこと。以下同じ)にしても、これと異なる意思を有していたことを認めるに足りる証拠はない。したがって、控訴人は、自由な意思に基づいて、