

本件礼金約定が付された本件賃貸物件を選択したというべきであり、本件礼金約定を含む本件賃貸借契約の契約内容について控訴人に交渉の余地がなかったことは特段問題とするに足りない」

③「控訴人は、本件礼金が賃料の2・95カ月分であること、控訴人は、わずか7カ月あまりで退居したため、結局、7カ月間で9・95カ月分(約1・42倍)の家賃を支払われたこととなることから、本件礼金が著しく過大な負担であると主張する。

しかし、本件礼金は、賃料の前払としての性質を有するところ、控訴人が礼金として前払をしなればならない賃料の額は、18万円(賃料の2・95カ月分)であり、これは、証拠(省略)により認められる京都地域の礼金の平均額(賃料の2・7カ月分)からしても、高額ではない。そして、本件賃貸借契約は、期間が満了する前に解約されているが、(中略)、控訴人は、敷金

と異なり、礼金が賃貸借契約終了時に返還されない性質の金員であることを認識していたといふべきであるから、中途解約の場合であっても、礼金の返還を求めることができないことを承知しながら、自ら、本件賃貸借契約を中途解約したといえる。

④「控訴人は、本件礼金の額(省略)は、首都圏(賃料の1・5カ月分)や愛知(賃料の1・1カ月分)の平均に比して、突出して高率であり、しかも、京都地域における礼金の平均額(賃料の2・7カ月分)を上回っていると主張する。

しかし、礼金を少額に抑えて、その分、賃料を高額に設定することが可能であるから、首都圏や愛知においては、一般的に礼金を少額に抑えて、その分賃料

が高額に設定されている可能性があるため、一概に本件礼金が他の地域と比較して、不当に高額に設定されているということとはできない。また、本件礼金が、京都地域における礼金の平均額(賃料の2・7カ月分)を上回っているとしても、その程度は非常に軽微である。

⑤「本件礼金は、賃料の一部前払としての性質を有するというべきであるから、被控訴人は、自然損耗についての必要経費を、月々の賃料という名目で受領する金員だけではなく、賃料の前払である礼金によっても回収しているものである。

したがって、被控訴人は、本件礼金により、本来毎月の賃料に含まれているべき自然損耗の修繕費用を二重取りしているといえない」

結語

を一方的に害するものであるよ
うな事情は認められない」
本件判決によっても、礼金が「賃料の前払」としての性質を有しないと判断される場合、また、礼金の金額が「不当に高額に設定されている」と判断される場合等には、本件判決と異なる結論になり得る点には注意を要します。

※詳細は、別添の「消費者契約法をめぐる最近の注目すべき判決について」をご参照ください。

主な参照条文

民法614条(賃料の支払時期)
賃料は、動産、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない。ただし、収穫の季節があるものについては、その季節の後に遅滞なく支払わなければならない。