

消費者契約法と原状回復の内容 (大阪高裁平成16年12月16日判決)

事案の概要

賃貸マンションの解約時に、クロスの汚れなどの自然消耗（通常損耗）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、賃貸人に対し、敷金の返還を求めた事件です。一審の京都地裁は、借主の主張を認め、消費者契約法違反として当該条項を無効としました。

裁判所の判断

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ること、
 - ②本件原状回復特約を含む原状回復を定める条項は、退去時に、賃貸人が一方的に必要なと認めて賃借人に通知した場合には当然に原状回復義務が発生する内容となっており、**賃借人に関与の余地がないこと**
 - ③賃借人は、自然損耗について明渡し時に原状回復義務を負担すること（賃料はその分安くなる）と、**賃料の中に当該補修費用を含めることとの有利、不利が判断できる情報を欠き、適否を決することができないこと**
- から、当該条項は賃借人に一方的に不利であり、信義則にも反するので消費者契約法第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。

裁判例のポイント

上記判決が当該特約を消費者契約法に反するとして無効とした3つの理由のうち、①の点については、裁判例1の通常損耗補修特約自体は契約自由の原則により認められるとの判断にしたがえば、明確な合意があれば信義則違反とすることはできません。

そうすると、特約を信義則違反で無効とする根拠も、②、③の契約締結時の手続き面での情報開示、説明内容の不備等の「手続」問題として捉えることが可能となります。

なおこれとあわせて、敷引特約につき消費者契約法上無効とした神戸地裁平成17年7月12日判決では、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。**」とし、この点を信義則違反と判断した根拠の一つとしている点も参考になります。

実務での対応

消費者契約法は、事業者と消費者との間に情報量、交渉力の差があることを前提に、消費者側に契約の取消権を与え、または信義則に反し消費者に一方的に不利な契約条項を無効とすることで、消費者の保護を図る法律です。

したがって、原状回復の場面でも、「情報」の提供、交渉の機会を設けることなどにつき十分に配慮する必要があります。具体的には、

- ア 退去時の原状回復範囲については、両当事者立会いのもとで決定していくこと（上記裁判所の判断②に対応）
- イ 契約時に賃借人において契約の損得を判断できる材料を提供するなど、契約締結時の手続において十分に情報開示、説明をすること（上記裁判所の判断③に対応）
- ウ 契約締結段階で、当事者間に契約条件、原状回復の内容等につき交渉の機会を付与すること（上記裁判例のポイントで引用した神戸地裁判決の判断に対応）

などが大切ということになるでしょう。