

第383月例会・報告概要

日時：2020年10月17日 10:00～ Zoom™会議による開催
報告者：吉本達哉 会員（弁護士、栄光綜合法律事務所）
テーマ：敷引特約の有効性について

報告概要

第1 はじめに

- ・敷引特約は消費者契約法10条との関係で有効性が問題になる。
- ・敷引特約と通常損耗の賃借人負担特約との平仄

第2 通常損耗補修特約について

1 はじめに

- ・最判平成17・12・16集民218号1239頁

2 平成17年判決について

(1) 事案の概要

(2) 本件補修約定に関する事実

- ア 本件負担区分表の内容。
- イ 契約締結前の事前説明
- ウ 念書の提出

(3) 控訴審の判断

(4) 判決の要旨

(5) 判例の検討

第3 敷引特約の有効性について

1 はじめに

- ・最判平成23・3・24民集65巻2号903頁
- ・最判平成23・7・12集民237号215頁

2 3月判決について

(1) 事案の概要

(2) 判決の要旨

- ア 敷引特約の性質について
- イ 消費者契約法10条前段該当性について
- ウ 消費者契約法10条後段該当性について

3 7月判決について

(1) 事案の概要

(2) 判決の要旨

- ア 消費者契約法10条前段該当性について
- イ 消費者契約法10条後段該当性について

第3 敷引特約と通常損耗補修特約との比較

1 はじめに

2 敷引特約の性質からは説明がつかないこと

3 経済的に敷引特約の方が賃借人に有利であるとはいえないこと

第4 私見

- ・3月判決及び7月判決はどちらも現在まで維持
- ・下級審判決においても通常損耗補修特約に比べて容易にその有効性が認められている
- ・敷引特約の有効性が通常損耗補修特約に比べて緩やかに認められている理由は脆弱
- ・将来的には3月判決及び7月判決を覆す判決が出る可能性も十分にある

以 上