

第14節 原状回復に関する特約

35 借地契約が終了した際には、借地契約締結前の状態に完全に戻させたい

(原状回復)

第〇条 借主は、本契約が期間満了により終了したときは終了時まで、本契約が解除、解約その他の事由により終了したときは終了後直ちに、地上又は地中を問わず、本建物とその附属施設その他本土地上に設置した工作物等一切を自己の費用をもって収去し、本件土地を原状に復し更地にして返還しなければならない。

実務上のポイント

- 1 借地契約の場合には、原状回復という文言のみでは終わらせず、地上に設置された施設だけではなく地中の杭等も含めて原状回復の範囲を決めておく
- 2 原状回復を誰の費用負担で、土地をどのような状態にするかで明確に合意する
- 3 原状回復をいつまでに完了するかを、契約終了原因に即して明示しておく

特約の有効性

現行民法の賃貸借に関する規定は、賃貸借契約が終了した場合の借主の原状回復義務についての規定がなく、使用貸借に関する民法598条を準用しているにすぎません(民616)。民法598条は使用貸借契約の

借主について、「借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。」と規定しており、原状回復と附属させた物の収去は借主の権利として規定されていますが（これを借主の「収去権」といいます。）、義務としては明文では規定されておられません。しかし、この使用貸借に関する民法598条は、借主の原状回復の権利と同時に義務をも規定したものと解されており、それが賃貸借契約にも準用されています。

したがって、賃貸借契約において借主の原状回復義務の条項を設けることは当然ながら有効に行うことができます。また、借地契約の場合には、貸主の土地上に借主が設置した全ての物の収去を借主の費用負担で請求できることは当然のことです。

なお、借地契約の期間が満了し契約を更新することなく終了する場合には、借主は借地借家法13条に基づき建物買取請求権を行使することができます。建物買取請求権が行使された場合には、貸主と借主との間で、借主を売主、貸主を買主とする建物売買契約が成立したと同一の効果が発生します。この場合には、借地上建物の所有権は貸主に帰属しますので、借主は収去義務を免れることになります。その意味において、本契約が期間満了により終了した場合には、建物収去を合意する特約は紳士協定としての意味しか有さないことになります。

作成上のポイント

1 地上に設置された施設の収去だけでなく、地中の埋設物等も含めた原状回復条項となっているか

借地契約においては、貸主所有の土地を借主に利用させることを内容とする契約ですから、契約が終了した際には、借地上に建築された建物を収去し、建物以外にも借主が設置した施設を全て撤去して土地を契約締結前の状態に回復することが原則として要求されます。

したがって、原状回復条項を作成する際には、借地上の建物の取去だけでなく、借主が借地上に設置した物の全てを取去させることを内容とする条項を作成します。

併せて、その際に注意することは、借主の土地利用は地上に限らず地中にも及んでいることです。例えば、地上建物建築のための杭の敷設や地下室等種々のものがあり得ます。よって、借主には地上、地中を問わず借主が設置したものの全てを撤去する義務があることを明記しておく必要があります。

2 原状回復を行う費用は誰の負担であるかは明確になっているか

また、原状回復は借主の法的義務ですから、法的には、原状回復の費用は借主負担であることは当然のことです。しかし、原状回復には高額のコストがかかる場合がありますし、借主にはそうした法的知識がない場合も考えられますので、トラブルを防止するという観点からは、原状回復に要する費用を誰の負担で行うかということも明記しておくことが好ましいといえます。

原状回復費用の負担について強行規定が設けられているわけではありませんので、その費用負担は貸主と借主の間の合意で自由に決めることが可能です。本条項例は全てを借主負担としているものです。

3 原状回復は、契約終了原因に即して、それぞれをいつまでに完了するかを明確に合意しているか

原状回復は借地契約が終了する場合に必要なものですが、借地契約の終了原因には様々なものがあります。原状回復をいつまでに完了する義務があるかは、それぞれの借地契約終了原因により異なります。

もっとも基本的なものは借地契約が期間満了により終了する場合ですが、この場合の条項としては、①期間満了日までに土地を原状に回復して返還するという条項と、②借地契約が終了した後、直ちに原状回復して土地を明け渡すという条項があり得ます。上記①の期間満了日までに原状回復を完了するということが原則です。

これに対し、地代不払い等の契約不履行を理由とする解除や、その他の天災地変等の不可抗力等を原因とする契約終了の場合は、いつ契約が終了するのかはあらかじめ分かりませんので、解除日に原状回復を完了させるということは事実上困難であるということになります。このような場合は契約終了後直ちに原状回復を行うことが義務付けられることになります。

解約の場合には、借地契約の場合には通常は6ヶ月ないし1年程度の予告期間をもって解約通知がなされるのがほとんどですから、当事者はあらかじめ契約終了時期を想定することができます。この場合に、原状回復の期限を契約終了日までとするか、契約終了後直ちにとするかは、当事者間の話し合いで決定することになります。

留 意 点

借地契約終了時の原状回復は、①どこまでの範囲で原状回復をすべきか、②誰の費用で原状回復をすべきか、③いつまでに原状回復を完了すべきかを明確に合意することが必要です。その際には、民法には明示の規定はありませんが、借主は賃貸目的物に設置した物を取去る権利を有すると同時に義務も負っているということを念頭に置いて条項を作成することが必要です。

第2節 更新料に関する特約

第1 更新料支払特約

49 建物の賃貸借契約の更新の際に、更新料が支払われるようにしたい

(更新料)

第〇条 本契約期間の満了の6ヶ月前までに、貸主、借主のいずれからも、相手方に対して更新をしない旨又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。

2 前項の場合には、借主は、貸主に対し、本契約における更新料として賃料の〇ヶ月分を契約更新時に支払わなければならない。

実務上のポイント

- 1 更新料は民法上は支払義務がないので更新料を支払う旨の合意では足りず、更新料として具体的にいくらを払うかを明記する
- 2 居住系賃貸借の場合には、消費者契約法を考慮し、「一義的かつ具体的」に記載する
- 3 居住系賃貸借の場合には、更新料の額が不当に高額となる場合は更新料条項は無効と解されることとなる

特約の有効性

民法には、借主の義務として賃料の支払義務は規定されていますが、更新料の支払義務は規定されていません。このことは借主には民法上は更新料の支払義務がないことを意味しています。

それでは、商慣習ないしは事実たる慣習として更新料の支払義務を認めることができるかについては、最高裁は宅地の賃貸借契約の事例について、宅地賃貸借の期間満了に当たり、貸主の請求があれば当然に貸主に対する借主の更新料支払義務が生ずる旨の商慣習ないし事実たる慣習は存在しない（最判昭51・10・1判時835・63）と判示しています。建物賃貸借においても商慣習ないしは事実たる慣習として更新料の支払義務を認めた判例は現在までのところ見当たりません。

したがって、賃貸借契約における更新料は、契約自由の原則に基づき、賃貸借契約において当事者が更新料の支払を合意することによって初めて可能になると考えられます。オフィスや店舗の賃貸借など、いわゆる事業系賃貸借においては、消費者契約法が適用されないため、更新料に関する強行規定が存しないことは明らかですから、賃貸借契約において当事者が合意することにより有効に更新料支払特約をなし得ることは疑いがありません。

これに対し、住居としての使用を目的とする居住系賃貸借において借主が個人である場合は、借主は消費者契約法上の消費者に該当しますので、当該賃貸借契約は消費者契約に該当します。消費者契約法10条は、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」と定めています。民法には更新料の支払義務は規定されていないのですから、

消費者契約である建物賃貸借契約において更新料を支払う旨の賃貸借契約の特約は、民法を適用した場合に比し消費者の義務を加重する特約であることとなります。そこで、更新料支払特約が信義則に反し消費者の利益を一方的に害すると判断されれば更新料支払特約は消費者契約法10条の適用により無効となります。

この点については下級審の裁判例は、有効判決と無効判決とに分かれていましたが、最高裁は平成23年7月15日に「更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」として、「更新料の支払いにはおよそ経済的合理性がないなどということはできない。」との判断を示し、当該条項が信義則に反して消費者の利益を一方的に解するものであるか否かは、消費者契約法の趣旨、目的に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきであるとの判断基準を示した上で、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう『民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの』には当たらないと解するのが相当である。」と判示し、1年ごとに旧賃料の約2.2ヶ月分の更新料を支払う旨の条項を有効と判断しました（最判平23・7・15判時2135・38）。

作成上のポイント

- 1 更新料は民法上は支払義務がないことを認識して更新料として具体的にいくらを払うかを明記しているか
民法には更新料支払義務が規定されていないため、借主に更新料支

払義務を発生させる根拠は賃貸借契約における当事者間の合意ということになります。したがって、更新料支払条項は、ただ単に「借主は本契約を更新する際には更新料を支払わなければならない。」と記載しても、民法に更新料に関する規定がありませんので、それだけでは、更新料としていくら支払うのか、更新した際に、いつの時点で更新料を支払うのか等の更新料支払請求権の内容が明確ではありません。民法に更新料に関する規定がないということは、更新料の支払請求権の内容を手作りで明確に合意することが必要となります。

2 居住系賃貸借の場合には、更新料条項を「一義的かつ具体的」に明記しているか

居住系賃貸借契約の場合には、消費者契約法が適用されますので、更新料支払条項については、消費者契約法10条に規定する「民法第1条第2項に規定する基本原則〔信義則〕に反して消費者の利益を一方的に害する」ものであるか否かが問題となります。

前記の更新料支払条項の有効性に関する最高裁判決は、「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と貸貸人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と貸貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることもできない。」と判示しており、更新料条項については「一義的かつ具体的」に規定することが必要とされています。

「一義的かつ具体的」ということは、消費者にとって、当該更新料条項が二通りの解釈などはあり得ず内容が明確であること、しかも当該更新料条項により、消費者である借主が負担するリスクがどのようなものが具体的に規定されているということを意味するものと解されます。

したがって、更新料条項は、いつの時点で支払うか、何年分の更新料として、いくらを払うかが明確になっていることが必要であり、これにより「一義的かつ具体的」の要件を満たすことになると考えられます。

3 居住系賃貸借の場合には、消費者契約法10条を考慮し、更新料の額が不当に高額となっていないかを確認したか

消費者契約である建物賃貸借の場合には、更新料条項は、「一義的かつ具体的」に規定していれば常に有効と解されるわけではありません。最高裁は消費者契約法10条との関係で、「一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう『民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの』には当たらないと解するのが相当である。」と判示しています。この事案は更新される期間が1年で、更新料の額を賃料の2ヶ月余りとしたものですが、公序良俗違反については「更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない」との判断をしています(最判平23・7・15判時2135・38)。したがって、更新料の額が上記の範囲の前後におさまっていれば、他に特段の事情のない限り、当該更新料条項は有効と考えてよいと考えられます。

留 意 点

更新料については民法に規定がないため、更新料支払義務の内容を明確に合意することが必要です。消費者契約である建物賃貸借契約の場合には消費者契約法10条の適用が問題となることを認識した上で、最高裁判所が示した判断基準に従い、更新料条項が一義的かつ具体的

に記載され、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情のないこと、という要件を遵守することが何よりも必要なことです。

参考判例

- 宅地賃貸借の期間満了に当たり、賃貸人の請求があれば当然に賃貸人に対する賃借人の更新料支払義務が生ずる旨の商慣習ないし事実たる慣習は存在しないとした事例（最判昭51・10・1判時835・63）
- 更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当であり、更新料条項が信義則に反して消費者の利益を一方向的に害するものであるか否かは、消費者契約法の趣旨、目的に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきであるところ、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできず、また、一定の地域において、期間満了の際、賃借人が賃貸人に対し更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であることや、従前、裁判上の和解においても、更新料条項は公序良俗に反するなどとして、これを当然に無効とする取扱いがなされてこなかったことは裁判所に顕著であることからすると、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する明確な合意が成立している場合に、賃借人と賃貸人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過しえないほどの格差が存するとみることはできず、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するもの」には当たらないと解するのが相当であるとした事例（最判平23・7・15判時2135・38）

第2 敷引特約

63 敷金を割り引いて返還したい

(敷金)

第〇条 賃借人は、本契約締結と同時に、本契約に基づく、賃料債務その他の賃借人の債務を担保するため、敷金として〇〇万円を賃貸人に無利息にて預託する。

2 賃借人が本件建物を明け渡した場合には、本件建物の通常損耗費用填補のため、賃貸人は、賃借人に対し、以下のとおり、契約締結から明渡しまでの経過年数に応じた額を前項の預り敷金から控除し、更に、その残額から賃借人の未払家賃、損害金等の債務相当額を控除した残額を返還する。

- | | |
|---------------|---------|
| (1) 経過年数1年未満 | 控除額〇〇万円 |
| (2) 同1年以上2年未満 | 控除額〇〇万円 |
| (3) 同2年以上3年未満 | 控除額〇〇万円 |
| (4) 同3年以上4年未満 | 控除額〇〇万円 |
| (5) 同4年以上5年未満 | 控除額〇〇万円 |
| (6) 同5年以上 | 控除額〇〇万円 |

3 賃借人は、前項の敷引額の外、通常損耗費用の負担をしない。

実務上のポイント

- 1 目的建物の通常損耗費用を超えない額を控除する

- 2 経過年数と無関係に、敷金から一定率又は一定額を控除するのではなく、経過年数により控除額を変動させる
- 3 礼金・権利金等や家賃額全体をみての相当額を敷引額とする
- 4 敷引特約を合意する場合、賃貸借終了時の原状回復の場合の通常損耗費用を賃借人に別途負担させない

特約の有効性

1 敷引特約とは

敷金の性質を有する敷金や保証金のうちあらかじめ定めた一定額を控除し、これを賃借人が取得する旨の特約をいいます。敷引特約の趣旨としては、賃貸借契約成立の謝礼、目的物の通常損耗費用填補分、更新料の補充、退去後の空室賃料の補償などが考えられます。

2 消費者契約法10条との関係

賃借人の居住を目的とする建物賃貸借契約については、事業主である賃借人と消費者である賃借人との間の消費者契約に当たると考えられますが（消費契約2）、消費者契約法10条は、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって（同条前段）、民法1条2項に規定する基本原則（信義則）に反して、消費者の利益を一方的に害するものは無効とする（同条後段）としています。

敷引特約は、民法等の任意規定に存在しない契約の謝礼・更新料等を賃借人に負担させ、又は、賃借人が負うべき自然損耗についての修繕費用（民606）や空室賃料等を賃借人へ転嫁させるものであって、消費者である賃借人の義務を加重しており、消費者契約法10条前段に該当します。

次に、判例は、居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当であるとして、敷引額の具体的額によっては、消費者契約法10条後段に該当することを示し、当該事案では、賃料の2倍弱から3.5倍に留まる敷引を有効としています（最判平23・3・24民集65・2・903、判時2128・33）。他の性質の敷引についても、本来賃料収入で補充すべき各費用について、他の費用の額や近傍賃料など対比して、消費者契約法10条後段違反に該当するか否かが定まると考えてよいと思われます。

3 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（国土交通省）との関係

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドライン」といいます。）では、通常損耗は、賃料と対価性があることを前提とする考え方をとっています。したがって、賃料額、礼金その他一時金の中から、既に通常損耗費用は負担済みといえる場合に、更に、賃借人に通常損耗についてまで、原状回復費用を負担させると、ガイドラインとは異なることとなります。この点は、上記各判例の考え方と基本的には同一であり、敷引特約をする場合にも、敷引額が通常損耗を賃借人に負担させるものと認められる場合には、当該敷引特約は、ガイドラインとは異なるものと考えられます。

4 通常損耗費用の負担についての判例法理との関係

最高裁平成17年12月16日判決(判時1921・61)は、「建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。」として、通常損耗についての原状回復義務を負わせるには、「通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である」としています。本条項例では、敷引額をあらかじめ通常損耗と連動する形でその額を明示して控除するものとし、それ以外には通常損耗費用を負担させないことを約束していますので、この判例の趣旨には反していないと考えられます。ただし、敷引特約をしつつ、更に、賃借人に通常損耗費用の負担をさせるのであれば、同判例を考慮して、敷引きでは対応できない通常損耗について、その範囲を明確にした上で、合意する必要が生じます。

作成上のポイント

1 実質賃料の観点から高額とならないような額を設定する

賃借人は、賃貸借契約上の賃料以外に、礼金、更新料、敷金・保証金運用益、共益費用の実費超過額など様々な名目の対価を支払っていますが、これら実際に支払われている全ての対価を、実質賃料といいます。敷引額も実質賃料の一部に該当するといえます。敷引特約をする場合、その額の高低は、敷引額や賃料の額だけで検討するのではなく、他の対価も含めた実質賃料が適正な範囲の額となっているかどうかの観点から確認する必要があります。

2 通常損耗費用の填補とみる場合、期間に応じて敷引額を変えることが望ましい

通常損耗費用は、建物の経過年数によってその減価分に対応して発生していくと考えることに合理性がありますので、低額な敷引から始め、経過期間に応じて増額し、5年程度で定額となる合意には合理性があります。

3 通常損耗費用の填補とする場合、通常損耗費を賃借人に別途負担させない

通常損耗費用を敷引額として定額化していることから、更に、通常損耗費をも賃借人の負担とさせる場合、合理性を欠くものと認められやすくなります。もし、別途負担を求める場合には、敷引額を超過する部分に限定するなどの工夫が必要と思われます。

留意点

敷引特約が有効となるためには、その性質を問わず、賃料や敷金・保証金の運用利回り、礼金や更新料などの一時金の額等からみて、適正な額を合意すべきです。

判例の事案では、賃料の3.5倍の敷引を有効としています。具体的な事案ごとに検討していくことが必要です。

なお、契約締結前に、十分な説明により、賃借人に発生する負担についての理解を得ておく必要があります(最判平17・12・16判時1921・61)。

参考判例

○賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借

物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に入れてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当であるとして、賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとされた事例（最判平17・12・16判時1921・61）

- 賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであるから、賃借人は、特約のない限り、通常損耗等についての原状回復義務を負わず、その補修費用を負担する義務も負わないところ、賃借人に通常損耗等の補修費用を負担させる趣旨を含む特約は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものというべきであり、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当であるとした事例（ただし、当該事案では有効）（最判平23・3・24民集65・2・903、判時2128・33）

○賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは賃貸人、賃借人双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきものであるから、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということとはできないとした上で、賃料当初月額17万5000円（更新後17万円に改訂）、保証金100万円、敷引額60万円、契約期間2年との契約について、契約から6年経過後の敷引について、本件契約書には、1ヶ月の賃料の額のほかに、被上告人（賃借人）が本件保証金100万円を契約締結時に支払う義務を負うこと、そのうち本件敷引金60万円は本件建物の明渡し後も被上告人に返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれていたのであるから、被上告人は、本件契約によって自らが負うこととなる金銭的な負担を明確に認識した上で本件契約の締結に及んだものというべきであるとし、本件契約における賃料は、契約当初は月額17万5000円、更新後は17万円であって、本件敷引金の額はその3.5倍程度にとどまっており、高額に過ぎるとはいい難く、本件敷引金の額が、近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して、大幅に高額であることもうかがわれないうとして、本件特約は、信義則に反して被上告人の利益を一方的に害するものということとはできず、消費者契約法10条により無効であるということとはできないとして、敷引を認めた事例（最判平23・7・12裁判集民237・215、判時2128・33）