

# 敷引特約「無効」判決 “京都地裁では初めて”

2006年11月9日(木) 朝日・読売・京都新聞記事

朝日新聞

## 「敷引特約」訴訟 業者の控訴棄却

地裁、全額返還支持

住宅の賃貸契約の際、退去時に敷金を差し引く「敷引特約」は消費者契約法違反だとして、京田辺市の男性が大阪市の不動産業者に30万円の返還を求めた訴訟の控訴審判決が8日、京都地裁であった。田中義則裁判長は「敷金の約85%を返さない特約は合理性を欠き、賃借人の利益を害する」として、業者に全額の返還を命じた木津簡裁の判決を支持し、業者の控訴を棄却した。

判決によると、男性は02年11月、城陽市のアパートを月額7万円で借りる契約を不動産業者と結んだ。敷金35万円を預けたが、業者は05年8月の退去時、特約を理由に5万円しか返さなかった。

## 賃貸住宅の「敷引特約」無効 京都地裁 初の判決

城陽市の賃貸アパートに入居していた男性が解約時に「敷引特約」として敷金の大半を差し引かれたのは無効だとして、不動産業者に30万円の返還を求めた訴訟の控訴審判決が8日、京都地裁であった。田中義則裁判長は「特約は賃借人の利益を一方的に害し、消費者契約法により無効だ」として、業者に30万円の返還を命じた一審の木津簡裁判決を支持し、業者側の控訴を棄却した。京都敷金・保証金弁護団によると、敷引特約を無効とした判決は京都地裁では初めて。

## 「敷引特約は無効」

控訴審判決  
地裁初判断

マンション退去時に「敷引特約」を根拠に敷金の一部しか返さなかったとして、京田辺市の男性が大阪市北区の不動産会社を相手取り、30万円の返還を求めた訴訟の控訴審判決が8日、地裁であった。田中義則裁判長は「賃借人の利益を一方的に害する特約は、消費者契約法により無効」として、原告側請求を認め、被告の控訴を棄却した。敷引特約を無効と判断したのは地裁では初めて。

読売新聞

判決によると、男性は2002年11月に契約を結んで敷金35万円を払い、05年8月に退去した。この際、同社は敷金のうち5万円だけしか返さなかった。被告側は「敷引金は、月

判決によると、男性は二〇〇二年、敷金三十五万円のうち三十万円を差し引いて解約時に返還することなどを条件に、大阪市の不動産業者と賃貸契約を結んだ。業者側は「賃料の一部前払いで、謝礼の性質も兼ねていて不合理ではない」などと主張したが、田中裁判長は「前払いさせることに合理的な理由はなく、謝礼についても趣旨が明示されていない」として退けた。

京都新聞



賃貸住宅 仲介・管理のコンプライアンス企業  
学生ハウジング 3215.CO.JP

学生ハウジングでは、敷金の精算に関して、国土交通省発行の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』に基づき、退去後の原状回復費用について、その負担割合の査定を行っております。査定は、5名の敷金保証金診断士(NPO法人日本住宅性能検査協会認定)が行っております。当社では、敷引き(解約引き)特約で入居者募集をされている物件(居住用賃貸物件)は、取り扱っておりません。