



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**

借主に退居時の修繕費用の一部を事前に負担させる  
**「定額補修分担金」は消費者契約法により無効**

**賃貸住宅契約**

**修繕費の事前負担無効**

判 京 地 裁 「 借 主 不 利 益 」

賃貸住宅の借りに主として不利益を負わせる契約で無効」とし、全額を返還を命じた。

「定額補修分担金」は消費者契約法により無効として、京都市伏見区の賃貸マンションの元住人が家主に十六万円を返還を求めた訴訟の判決が三十日、京都地裁であった。中村哲哉判長（代読・辻本利雄裁判長）は「借り主の義務を加重し、一方的に不利益を負わせる契約で無効」とし、全額を返還を命じた。

京都から全国に広がるつつある定額補修分担金制度についての司法判断は初めて。この制度をめぐっては、被害者個人に代わって事業者に差し止め請求できる団体訴訟制度に基づき、京都市の消費者団体が今年三月、京都市の不動産会社に定額補修分担金制度の廃止を求める訴えを京都地裁に起こしている。

両訴訟に取り組む京都敷金・保証金弁護士は「定額補修分担金を無効とする流れを基礎付ける判決」と評価する。家主側の弁護士は「消費者契約法を拡大適用した不当判決」として控訴する方針。

判決によると、住人は二〇〇五年に家賃六万三千円のマンションに入居した際に定額補修分担金十六万円を支払い、〇七年の退居時に返還を受けられなかった。

家主側は「軽い過失による物件の汚損の損害賠償を事前に定額化させる制度で、借り主にもメリットがある」と主張した。これに対し、中村裁判長は「本来、負担義務のない通常汚損の回復費用を強いる契約。軽い過失の発生は少なく、その回復費用が家賃の二・五倍であるとも考えられない」と述べ、「借り主の利益を一方的に害して無効だ」とした。

2008年5月1日（木）

京都新聞より

4月2日 USAGI通信の「消費者団体訴訟制度」による提訴第一号とは別の判決ですが、定額補修分担金制度についての司法判断は初めてとのこと。