



不当に高い「敷引」無効、家主側の上告棄却…大阪高裁

「敷引は自然損耗の修繕費用として関西で長年の慣行と認識されているが、敷金の83%、賃料の6か月分以上に及ぶ本件の敷引は消費者契約法にある住人の利益を一方的に害するもので無効」との大阪地裁判決を支持し、大阪高裁は7月26日、貸主側の上告を棄却した。

借主は平成13年8月、賃料8万3千円、敷金60万円(実際の預入金は63万円)、敷引金50万円などを条件に、貸主(不動産会社)と大阪府堺市のマンションの賃貸借契約を締結。約3年居住して退去したところ、修繕費が13万円と査定され、敷金が返還されなかった。

借主は敷金全額の返還を求め、1審(堺簡易裁判所)で全面勝訴。2審(大阪地裁)は上記理由で敷引特約を無効とし、修繕費を12万円と算定して貸主に51万円の返還を命じていた。そして先般、大阪高裁が貸主の上告を棄却したことにより、地裁の判決が確定した。消費者契約法により敷引特約を無効とする判決が、またひとつ増えたことになる。

参考: 消費者契約法による敷引特約無効の判決

昨年7月、神戸地裁は敷引特約を消費者契約法に違反し無効と判決した。(敷引金の性質を5つに整理した上で、個々の性質について合理性を判断。結果、無効との判決)

昨年10月、福岡地裁は「敷引金のうち、敷金の25%を超える部分は消費者契約法に違反し無効」と判決した。

今年6月、大津地裁は敷引特約を「敷金の80%を返還しないという特約は、賃借人の義務を不当に重くする」として敷引金全額の返還を命じた。

今年7月26日、「敷金の83%、賃料の6か月分以上に及ぶ敷引は消費者契約法にある住人の利益を一方的に害するもので無効」と大阪高裁が判断(上告を棄却)。

(日本賃貸住宅管理協会発行記事より)

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、取り扱いしておりません。