



# 「敷引き」特約 高額除き有効 最高裁が初判断

29 社会 14版 2011年(平成23年)3月25日 金曜日 享月

## 敷引特約は有効

### 最高裁判決 「不当高額は無効」

賃貸住宅の敷金(保証金)

を返す際、修繕費として一定額を差し引くと定めた契約条項(敷引特約)は消費者契約法に反するか――。この点をめぐって家主と借り手が争っていた訴訟で、最高裁第一小法廷(金築誠志裁判長)は24日、「不当に高額でなければ特約は有効」とする判決を言い渡した。

敷引特約は関西を中心とした商慣習。「消費者の利益を不当に害する契約は無効」と定める消費者契約法が2001年に施行された後、地高裁段階では特約を無効とする借り手側勝訴の判断が相次いでいた。今回の判決は、特約そのものは無効ではないと認めた最高裁の初判断で、同種訴訟に影響を与えそうだ。争われたのは、06年8月、08年4月に京都市内のマンションの1室を借りた男性が、敷金40万円のうち特約で差し引かれた21万円の返還を家主に求めた裁判。家主は月9万

6千円だった。

第一小法廷は、通常の使用による修繕費まで借り手に負担させる敷引特約について、「消費者の義務を重くするものだが、修繕の必要性や金額をめぐるとトラブルを防ぐ意味で不合理とは言えない」と指摘し、一般的な有効性を認め

た。ただし、借り手側は修繕費に詳しくないことや家主側と交渉力に差があることを考慮し、「通常の修繕費、家賃額、礼金の有無などに照らして、差し引く額が高すぎる場合は無効になる」と述べた。

今回の事例については、差し引く額が賃借期間に応じて18万〜34万円の家賃の2倍弱から3・5倍強にあたり、礼金の支払いもなかったとして「高すぎる」とは言えない」と判断した。

借り手側は「通常の使用によって生じる修繕費は家賃に含まれており、敷金から差し引けば二重の負担になる」と

訴えたが、判決は「特約が成立している場合は、修繕費は家賃に含まれていないとみるべきだ」と退けた。

速報として2011年3月25日付け朝日新聞の記事を送信いたします。

※ 詳細につきましては判決文を確認した後となりますことを予めご了承ください。



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**

USAGI通信はメールでの送信も可能です！！

弊社ホームページ<http://3215.co.jp/>からメールアドレスをお知らせ下さい。