

週刊

全国賃貸住宅新聞

2009年 7・6 No. 881 毎週月曜日発行
発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社
東京都中央区銀座 8-12-15 [支局] 大阪
TEL 03(3549)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
06(6200)0075(大阪) zinchin.com
発行人 榎本ゆかり 年間購読料17,000円

大阪高裁で敷引き有効判決



貸主側代理弁護士
田中伸弁護士 (56)

内容の明確化が特約成立の決め手に

大阪高裁の判決に対し、借主側代理人の長野浩三弁護士（京都歯科大学）は、「平成17年12月16日

とすると契約力が足りなくて、9万6千円以上いたことから、「自然損耗の原状回復費用は有無を言わざる家賃負担」という従来の認識を覆すものとなつた。

「被引きき有效」一家の富貴裁判決も、主側は圧倒的に不利と思われていた數引き訴訟だ。契約法の趣旨を理解していない不当判決が、大阪高裁は一審の京上告する構えだ。都地裁判決も続々、入居者側の訴えを退け、數引き特約の有効性を認められた。ところが、自然損耗原因による賃貸料の返戻費用まで借主負担の内訳は貸住宅をめぐらす日々に

「アリエティ」、「アリエティック」など、続いており、非常に珍しい判決となつ

遷を求めた裁判で、6月19日、大阪高
居者側の訴えを棄却する判決を下した
者契約法施行以降、敷引き訴訟は貸主

退去時に保証金から一定額を控除する「引き」は不当として元入居者が家主に

原状回復特約認め家主側勝訴

消費者優位の流れに一石を投じる

表1) 破損・毀損の事例区分(部位別)一覧表	
の負担となる通常消耗及自然消耗	借主の負担となるもの
【床・壁】フローリング・カーペット等	
の裏返し、垂幕等特に破損しないが、次の入居者確保の為に行なわれるもの	1. カーペット等の靴の痕等をこぼした事によるシミ、カビ等 2. 製作過程で生じた引っかき傷 3. フローリングの色落ち 4. (借主の不注意で雨が吹き込んだ事によるもの) 5. キャスター付の椅子によるフローリングの傷へこみ 6. タバコ等によるゴケ跡、落書き
ローリング・ワックスがけ 具の設置によるカーペットの凹凸等	
レジ、冷蔵庫等の後部やけ(いわゆる蒸気ヤケ) に貼ったボスター、カレンダーの 上面の画面、ビンの跡(下地ボートの張り紙等、不要品) アクリル(住主所有)、壁紙による壁 シス、透膜 コスの愛銘 照葉等の自然現象によるもの 飲食器具によるヤケ等	1. 台所の油汚れ 2. 犬糞を借主の放置した事で拡大したシミ、カビ等 3. クーラーから水漏れし、借主が放置した為の壁の腐食 4. タバコ等のヤニで墨替えが必要な場合 5. 壁の穴、ねじ穴(金属物の塗装等を掛けた時にあけたもの)、ボード等下地修繕が必要なものの、 6. 天井に直接着けた借主の照明器具等 7. 落書き及び着色
戸の燃り替え(破損はしていないが、次の入居者確保の為にも行なわれるもの)	1. 間接ベット等による柱の傷 2. 落書き
蓋で破損したガラス に入りガラスの亀裂(構造により生したもの)	
【壁等、その他】	
本のハウスクーリング(専門書等)等(トレイ) 頭部品等(替え)(破損はしていないが、次の入居者確保の為に行なわれるもの) の取替え(破損、鋼粉失の無い場	1. 日常の不適切な手入れ若しくは使用方法違反による破損 2. 離の紛失による取替え、及び破損

の「賃主負担」部分を保証金から控除すると特約に定めている

平成17年12月16日最高裁判決・・・大阪府住宅供給公社が特優賃にて通常損耗の補修費用を販金から控除する特約を定めていたのにに対し、賃借人が控除された費用の返還を求めた訴訟。最高裁は特約の成立を否定し、大阪高裁に審理を差し戻した。

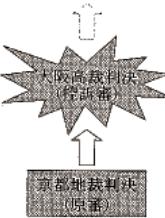
上で契約締結までの間に「一方的に害する」はどちらの物件と比べて有利か不利かを比較検討する時、ということに裁判所も関心を持ち始めているようだ。これからのことから、「借主の利益を著しく侵害している」といはず、「有効に解するほかない」とした。

これまで、特約の内容によらず、「通常損耗・自然損耗分の原状回復費用は家主負担による」と責めтельный争いに、新しい風業界内では理解されが吹き始めてようだ。

(大阪高等裁判所平成20年(ネ)第32256号被
告金返還等請求控訴事件、以下「大阪高裁判決」と
いいます)。 本件保証金は、控訴人
が被告が住宅を明け渡し
平成21年7月4日、敗訴した被告側は最高裁判
所に上告をしています。 二、被告が住宅を明け渡し
た場合に契約締結年数に
より控除額を差し引きさ
る約法違反ではなく、有効と
されており(京都地方裁判所
判決平成20年(ワ)第2号)、それぞれ18万円・21
万円・24万円・27万円・
30万円・34万円とする。
も賃主側が勝訴していくま
に明け渡す場合に、賃主
今回の事案は、原告の指示に従い、本件住宅

大阪高裁敷引有効判決

平成21年7月4日僧主上告



平成20年11月26日判決

従来の消費者側の主張を否定

原状回復費の借主負担正面から認める

変色、電気焼け、画鋲等を額面で回収するが消費者契約法10条により無効かどうかです。

を敷引特約として表現す
回復義務を負う特約が成
と事業者との間にあ
立したか否かであり、他
報・交渉力の格差を生

保証金が敷金の性質を有するようになりました。1つは、要件の該当性を否定した。大阪高裁判決において、した。

抵耗及自然損耗」について、「以下、本件敷引特約」もしくは、「本件敷引特約」について、大阪高裁判決によれば、第3条の保証金控除という。保証金も敷金も消費者の利益を一方で保護する該当性について

「消費者・毀損の事例区論じられている損害が記載されている。」

各の立場に依りて、本件賃貸借契約開始時の世間一般で通常損耗。される点に特色があります。並立場に依ると判明いたします。

中伸法律事務所
(京都府京都市)
中伸弁護士(56)

京都弁護士会
所属。弁護士歴
30年。東京大学
法学院卒業。専
門分野は不動産
法、民事訴訟、
労働法。貸主更新
料弁護団を結
成、代表を務め
る。

上掲題は、
本稿の経
過年数に応じて多くな
ったことから、
この定めとな
っています。
したがって、
本件取
引特約で控除
される數引
り、本件取引特約は

貸主側代理弁護士が解説する 敷引有効 大阪高裁判決

前編



田中伸法律事務所
(京都府京都市)
田中 伸弁護士(56)

京都弁護士会所属。弁護士歴30年。東京大学法学部卒業。専門分野は不動産倒産、民事介入暴力。貸主更新料弁護団を結成、代表を務める。

●控除額は、賃貸借の総年数に応じて多くなる。すい文で記載され、具体的かつ詳細に理解しやすいです。また、その敷引額が、契約書の内容及び範囲が、異なり、本件特約の存在及び内容を十分に告知さずしてしまったことから認定されました。また賃貸借契約書に明記された特約内容が具体的に明記されずしてしまったことから認定されました。

10条違反ではない
それでは、本件敷引特約について、大阪高裁判決について、大阪高裁判決では、次のように述べられています。

次に、大阪高裁判決は、
消費者契約法10条後段要件の該当性を否定しました。
件賃貸借契約において、した。大阪高裁判決は、
控訴人が通常損耗の原因で回復義務を負つ特約が成り立つたが否かであり、他社の一つは、本件敷引特約として、不当事項によつて、消费者的利害を一方的に保護するものではありません。消費者契約法10条により無効かどうかです。

本件敷引特約の同条後段要件の該当性を否定しました。
件賃貸借契約が、消費者の社会情勢や住宅事情による限り、原状回復費用に充當されない。また礼金等の一時金の授受がなされねども、同条後段要件を満たすものではありません。
告する該当性について、裁判例に照らしても、成る利益を、信義的に

最高裁平成17年12月16日判決では、通常損耗の原状回復費用を賃借人負担とするために特約の成立が認められなければならず、そのためには、控訴人と被控訴人の間に通常損耗の範囲的具体的に、信義則上、看過し難いと解釈します。明記または「要説明及び不平等をもたらす程度の明確な合意が必要とされています。本件敷引特約は、最も裁判の通常損耗の原状回復特約の成立要件を満たすかどうかが、大阪高裁判決でも争われました。大阪高裁判決では、本件敷引特約は、本件賃貸借契約書にも記載され、控訴人が原状回復費用を負担することを明確に規定しているが、大阪高裁判決でも争われました。大阪高裁判決では、本件敷引特約は、本件賃貸借契約書にも記載され、また本件賃貸借契約書は、本件敷引特約によって格段に被控訴人に劣つていて格段に不公平であることを明確に規定しているが、大阪高裁判決では、本件敷引特約は、本件賃貸借契約書にも記載され、また本件賃貸借契約書は、本件敷引特約について、判決があり、敷引特約の有効性について、また決着はついていないとされています。次回は、敷引特約について、その特約の成立等について述べます。

