



最新の賃貸経営お役立ち情報

USAGI通信

敷引き特約 判例記事

「敷引特約は正当でない」

大阪地裁で判決

アパートの賃貸契約の際に、敷金の一部を退去時に差し引くことを約束する「敷引特約」は無効だとして、大阪市女性が大阪市北区の不動産業者に20万円の返還を求めた訴訟の判決が28日、大阪地裁であった。阿多麻子裁判官は「全額返還すべき敷金の80%を返還しない」との特約は、借入人の義務を不当に重くする」として、業者に全額の返還を命じた。

判決によると、女性は大阪市内のアパートを月額6万3千円で借り、契約を不動産業者と結び、敷金25万円を預けた。約2年半住んで退去したが、業者は「敷引特約」を理由に5万円しか返さなかった。

業者は「特約は京滋地

朝日新聞2006.06.29

学生ハウジングは、今後も、敷引き(解約引き)特約に関する記事を取り上げていきます。

区の前払いで、賃料の一部が、阿多裁判官は「(前払いの)説明はされておらず、慣行といっただけでは正当な理由にならない」として消費者契約法に違反すると判断した。敷引きをめぐるトラブルの相談を受ける「京都敷金・保証金弁護団」によると、「敷引特約」の全面無効を認めた地裁判決は、神戸地裁、大阪地裁に続き3例目という。

129日 木曜日 17版 社会2 30

敷引特約は無効

京滋初、業者に返還命令

大阪地裁

大阪市内の賃貸アパートに入居していた女性が解約時に「敷引特約」として敷金の一部を差し引かれたのは無効だとして、不動産業者に20万円の返還を求めた訴訟の判決が二十八日、大阪地裁であり、阿多麻子裁判官は「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」と判断した。京滋地区ではここ数年、敷引特約を設けるケースが増えているが、よほどの特殊事情がない限り、違法な契約として無効になる」としている。判決によると、女性は二〇〇三年一月、敷金二十五万円のうち退去時に二十万円控除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。敷引特約は賃料の一部前払いだと主張する

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。

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。

京都新聞2006.06.29

業者に対し、阿多裁判官は「その分、月々の賃料を低くしていること、具体的な立証がない」と退けた。

学生ハウジング06.07.19



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