

平成17年2月17日判決言渡, 同日判決原本受領 裁判所書記官

平成16年(イ)第2107号 敷金返還請求事件

平成17年1月20日弁論終結

判 決

大阪府

原 告

大阪府

被 告

同代表者代表取締役

主 文

- 1 被告は, 原告に対し, 金63万3000円及びこれに対する平成16年8月1日から完済まで年6パーセントの割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文と同旨。

第2 事案の概要

- 1 原告は, 被告との間で, 次のとおり賃貸借契約を締結し引渡を受け, その後契約終了し, 明け渡しも済んだので, 敷金の返還を求めるものである。(以下の事実は争いがない。)

(1) 契約日 平成13年8月20日

賃借物件 堺市

交付した敷金の額 金60万円

敷金返還の約定 建物明渡月の翌月の末日に返還する

賃貸借契約終了日 平成16年6月30日

物件明け渡しの日 平成16年6月30日

(2) 契約日 平成15年1月27日

貸借物件 ..... の駐車場

交付した敷金の額 金3万3000円

その余は、上記(1)と同じ

## 2 被告の主張

(1) 本件賃貸借契約には、保証金について、解約引きの約定があり、契約(1)については、保証金60万円、解約引き金50万円であり、契約(2)については、保証金3万3000円について、20パーセント6600円を償却して返還することになっている。

(2) 被告は、原告の故意・過失による損傷として、リビングの壁クロスの張替費用4万9500円(消費税込み金5万1975円)、インターホン修理代金2100円(消費税込み金2205円)を別途請求する。

(3) よって、原告に返還する敷金等は金7万2220円である。

## 3 主たる争点

本件賃貸借契約の敷引の条項が、消費者契約法10条によって無効と認められるか否か。

## 第3 争点に対する判断

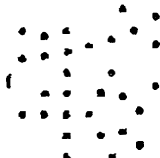
1 本件敷引は、被告の損害の有無にかかわらず、建物の契約については、敷金の約83パーセントを控除して返還するものであり、原告賃借人にとって不当に不利であると認められる。駐車場の保証金の2割の償却費についても同様である。

2 本件同様の敷引契約が、一般的に行われていたことは、当事者間に争いが無い。このような状況の下では、賃借人が、敷引条項を削除して、若しくは、同条項の有無を選択して賃貸借契約を締結することは、事実上極めて困難であると認められる。被告は、原告が、敷引条項を承知の上で、納得して契約した旨主張するが、これを認めるに足る証拠はない。

- 3 以上によれば、本件敷引契約条項は、消費者契約法10条に該当し無効と認められる。
- 4 被告の主張(2)の損害の発生及びこれが原告の故意又は過失に基づくものであると認める証拠はない。

堺簡易裁判所

裁 判 官 小 林 七 六



これは正本である。

平成17年2月17日

榎橋易裁判所

裁判所書記官 東垂水

孝