



回答
安藤有理
弁護士

Q 数年前、月額七万円、
敷金三十五万円、礼金な
しで一軒家を賃借しました。そ
のときは気付かなかったのです
が、「三十五万円の敷金のうち
三十万円は、賃料の滞納や家屋
の破損が無くても賃貸借契約の
終了に伴い大家さんは返金しな
い」という内容の特約が付いて
いました。最近、賃貸借契約の終
了期日がきたので期日までに家
をきれいにしておけ渡しをしま
した。私は賃料を滞納したこと
もなく、また借りた一軒家に壊
れたところはなく、ほぼ借りた
当時の状態で明け渡しをしまし
た。しかし、大家さんからは上記
特約を根拠に五万円しか返さな
いということを言われました。

A この事例のように、賃
借借契約を結ぶ際に差し
入れた敷金について、賃貸借契
約終了時にそのうちの一定金額
または一定割合の金額を返還し
ない特約を敷引（しきびき）特
約と呼んでおり、近時、この特
約の有効性が争われるケースが
出てきています。

■ 賃貸契約の敷引特約 ■ 「無効」の判例あり返還も

この点について、裁判所の判
決の中には、敷引特約を「消費
者の利益を一方的に害する条項
の無効」（消費者契約法十条）
を根拠として、全部または一部
を無効とするものが出されるよ
うになりました。

ただ、注意していただきたい
ことは事案によって結論が変わ
ることもあり、常に敷引特約イ
コール全部無効ということでは
ないということです。

別の裁判所では、敷引される
金額のうち敷金全体から見て25
%に相当する金額の敷引は有効
という判断もなされているよう
です。実際にお困りの方は
弁護士に相談してください。

なお、反対に大家さんとして
は、このようなトラブルを避け
るためにも、賃貸借契約終了時
に今後のためにも、一時金が必
要と言う場合には契約締結の際
に礼金や権利金、保証金
などの名目を付けて敷金
とは区別し、家屋の明渡
時に返還しないことを契
約書上で決めておく必要
があると思います。

今回の事例の結論としては、
敷引特約は無効となり、その結
果、通常の敷金として借り主さ
んに家賃の滞納や家屋の破損が
ない限りは、家屋の明渡後に敷
金全額を返還してもらうことが
できます。

近時、敷引特約を
無効とする判決が
出されるケースも
あります



◆ 島根県弁護士会法律相談センタ
ー（電話0852・21・3450、
予約受付時間は平日9-12時、13-
17時）