

事務所だより



写真：平山弁護士

第55号

発行

黒崎合同法律事務所
北九州市八幡西区黒崎三一七アースコート黒崎駅前BLDG.
電話■093(642)2868・FAX■093(642)2856

4F

暑中お見舞い申し上げます

憲法審査会の参考人質疑で、3人すべての憲法学者が「戦争法案は憲法違反」と表明しました。

安保特別委員会の質疑では、二人の元内閣法制局長官が「憲法違反」「従来の憲法解釈からの逸脱」と厳しく批判しました。

福岡県弁護士会では六月一三日、市民を含めて一八〇〇人で反対集会を開き、パレードを行いました。

戦争法案を廃案にしましょう。

皆様のご健康とご繁栄を心よりお祈りいたします。

一〇一五年七月



弁護士
事務局長
原朝平 溝東 横田 安
田 隈山口 光邊部
事務局員
一祥 朱博 史敦 幸匡 千
同昌 絵久子 子雄 彦春

総選挙での 自民党大勝の原因

弁護士 安部 千春



小選挙区制の問題点

平成二六年（二月一四日投票）の第四七回総選挙では自民党は二九〇議席を獲得し、マスコミは「自民党が大勝」と報道しました。しかし、自民党の比例代表制での得票率は三三・一にすぎず、総議席数四七五議席で分配すると一七五議席にしかなりません。なぜ三三・一一%しか獲得していない自民党が六一・〇五%もの議席を獲得できたかといえば、いうまでもなく小選挙区制のためです。

小選挙区制は一九九四年に政党助成金と一緒に導入されました。福岡政行などの学者がニュースステーションで久米宏と一緒にになって、小選挙区制を導入すれば政治とカネの問題は解決すると偏向した報道をくり返し、批判的な学者はマスコミからシャットアウトされました。当初から自民党に有利な選挙制度であることは明白なのに、そのことについては全く触れずにあたかも小選挙区制は理想的の選挙制度であるかのように宣伝され、実施されました。

しかし小沢一郎議員の強制起訴や小渕優子議員の例のように、小選挙区制になつても何ら政治とカネの問題は解決していません。

日本共産党が躍進した理由

今回の選挙では自民党はわずかで

も議席を減らしています。一方日本共产党は改選八議席から二一議席に躍進しました。これは日本共産党だけが自民党と正面から対決している政党であり、自民党政治に代わる別な道を示しているからです。

自民党の谷垣幹事長が選挙の終盤に京都でおこなった演説で「どの政党が国民のためにしっかりと自分たちのやりたいことを示せるか。一つ示せる党があります。それは共産党です」と述べています。

たとえば日本共産党は「消費税にたよらない別な道がある」と主張しています。

消費税創設以来の二四年間（一二〇二年度で）で消費税の税収は二五兆円に達しましたが、ほぼ同じ時期の法人三税の減収額は二三三兆円、所得税・住民税も二〇二兆円減っています。これまで国民が負担した消費税はこれらの税収減の穴埋めに消えてしまつたのです。

消費税とセットで富裕層への減税が進められてきました。一九八三年まで所得税の最高税率は七五%でした。それが四〇%に下げられました。

大企業には様々な優遇税制がありて税金を支払っていません。三井住友ファイナンシャルグループは税引前純利益が三三七〇億円あるのに支払った税金は六〇〇万円、ソフトバンクは純利益が三一七三億円あるのに支払った税金は六〇〇万円しか支払っていません。

早急に選挙制度を改めるべきです。

富裕層や大企業への優遇をあらため、「能力に応じた負担」の原則をつらぬく税制改革をすれば消費税は廃止できるのです。

安倍首相は「アベノミクス」で景気回復をさせるといつていますが、実質賃金は一七ヵ月連続減少し、二〇一四年度のGDPはマイナス一%となりマンショック後の二〇〇九年度以来のマイナスを記録しています。一方一部の大企業はもうけ続け、内部留保は二八五兆円になっています。この一部を活用し、大幅賃上げ、中小企業の単価引上げなどして国民の所得を増せば景気は回復し、税収も増します。

比例代表制にすべき

このような日本共産党の訴えに国民が賛成して、八議席から二一議席に躍進しました。比例代表で日本共産党が獲得した一一・三七%で四七五議席を配分すれば五四議席になります。

比例代表制が国民の支持率をそのまま反映する最も民主的で公平な選挙制度です。私が加盟している自由法曹団は現在の一七ブロックを一七ブロックにした上ですべての議席を比例代表制で選挙を行うことを提案しています。

今回の選挙では自民党が圧勝しましたが、その原因は不公正な選挙制度にあります。

兵の日の短歌

弁護士 横光 幸雄



はじめに

今国会では戦争法案が国会上程され、審議の真っ最中ですが、先日私の手元に「兵の日の短歌」という本が送られてきて、大変感動しましたので、御紹介をしたいと思います。

戦後70年

—白寿を記念して—

作者の岡林勝芳さんは、私が弁護士に成り立てのころに担当したカネミ油症事件の第1陣原告団の事務局長として、原告のとりまとめ役だった人で、今年99歳になります。本の添え書きで「戦後70年は、私の白寿の年となりました。戦時に詠み遺した短歌を整理して兵の日の短歌にまとめました。拙作ですが、お読みいただければ幸いです」と書かれています。

岡林さんは、戦前から新日鉄に機械整備工として勤務していたのですが、昭和20年、29歳の時に補充兵として召集され、満州に出征させられました。しかし、その年の8月に終戦となり、捕虜となつて3年間シベリアに抑留されました。

この「兵の日の短歌」は、出征から現在までその時々に友人から送られた歌や、自分が作った歌などを順次とりまとめたものです。

順を追つて、いくつか紹介させて戴こうと思います。

戦友との交友の歌

「古新聞の皺をのばして読み合いし
浮慮の戦友三人となりぬ」

などなどです。

「駅頭の小旗のなみにもまれつ
涙かくして君おくるあさ」

次に、満州に派遣になり船に乗船するときの歌

「還る日のあると思えぬ乗船に
最後の一歩をためらいて踏む」

満州で従軍中の歌

「凍てる夜の月牙え渡る營門に
歩哨にて聞くは犬の遠吠え」

シベリア抑留中の歌

「大いなる祖国の動きを案じつ
われひたむきに今日を生き抜く」

戦後、シベリア抑留中のことを思つて
作った歌

「シベリアを鶴も離るるこの季節
雪に埋もれしか戦友の墓標は」

カネミ油症事件の原告団として運動
していたころを思い出しながら作った
1首

「反核の署名の列に順を待つ
かつては署名を請いし街かど」

平和への想い

これらの短歌は、自分の体験した事実をそのまま歌つたのですが、体験した事実そのものが重く、その内容は戦争の愚かさ、平和の大切さを歌つたものになっています。そして、何よりも平和憲法が脅かされようとしている

戦後70年のこの時期に、99歳の岡林さんがこのような歌集をまとめて出版されたその行動力に深い敬意を表したいと思いました。

私が最初にお会いした岡林さんは、既に定年後で、ちょうど今の私と同じ年ごろでしたので、その後35年間も様々な活動をされてきたのだと思うと、私たちの年代の者もまだまだ老け込む訳にはいきません。

岡林さんら悲惨な戦争を体験した人たちの平和への強い想いを受け継ぎ、私たちも自分のできる範囲でいろんな創意・工夫をしながら運動を拡げ、自分の生きている間に日本が戦争をする國にならないように頑張つて行こうではありませんか。

戦争法案について考えてみた

弁護士 東 敦子



自衛権は憲法に違反しない、集団的自衛権行使して、米国の戦争のお手伝いをしなくては！日本の存立に関わるんだから」と11個もの法案を通すことに躍起になっている。自分たちが推薦した憲法学者に「違憲だ」と言われても、「人選ミスだった。合憲だという学者はたくさんいる」（→数えただけど3、4人？）「違憲かどうかを判断するのは最高裁」と開き直る。護憲か改憲かによらず「憲法を解釈で変えるなど許されない」という正論も全く届かない。「東弁護士は9条があれば平和という頭がお花畠のバカ」というレッテルを貼られるだけである。

しかし、安倍首相は米艦が朝鮮半島から母子を乗せて救出するとき、日本が防護しないでどうするつてパネルで説明していたが、そもそも米艦が日本の民間人乗せるのか？助けられるタイミングや方法も他にあるし、あり得ない事例設定をして感情に訴えようとしている。さらに、自衛隊員が戦闘地域に行つても、戦闘が始まつて危険になつたら、退避するから安全だという。そんな無茶な、頭がお花畠のはどつちだ？

最近は理屈で勝てないと思って、戦争法案を検証する場を避け、都合の悪いマスコミは「懲らしめないといえない」と平気で言う議員まで出てきた。反論に耳を傾け、面倒くさい議論や意見調整をするのが嫌いとうかできないみたいだ。うるさいマスコミはスポンサーを奪つて力づくで抑えたい、中国には「日本の方が強い、舐めんなよ」と優位に立ちたい、反対デモには「戦争反対！ってバカじやね。誰でも戦争はしたくないよ。そのためには日米同盟を強化してパワーバランスで勝つ。政治情勢なんだから、俺たち政治エリートに任せとけ。憲法がどうとか、法律がどうとか、ちまちましたこというな。」と見下して終わり。安部首相をはじめ、生まれたときから周囲の人にはちやほやされて、人から意見されるのも、人に謝るのも嫌いな人たちが多いな。「早く質問しろよ」だもんね。こんな面倒くさがりの人たちが紛争に対処するなどできるのか？

ある意味、日常は紛争だらけ。取引先とのトラブルやパワハラ上司に苦労するサラリーマン、子ども同士のケンカ、先生や保護者との関係に悩むパパやママ、利害対立と予算の配分に頭を悩ませる公務員、誰だつて紛争と向き合つて、何とか折り合

いついている。紛争予防のために「武器を買って、筋トレします。」つていう人いたら怖くないですか？紛争を力で抑えようとしたら、ますます悪化するだけ。目的が「日本の安全を守ること」ならば、その手段が「集団的自衛権、日米同盟の強化」という発想に凝り固まるのはなぜ？どんなにきれいごとを並べても、今回の法案は自衛隊員の命、紛争地域の人々の命、報復やテロの危険にさらされる私たちの命にかかる。面倒くさい議論ではすまされない。国と国との紛争は違うって？でも戦争を起こすのは国指導者です。

9条だけあれば平和だなんて誰も思っていない。貧困や恐怖など紛争の種を取り除く地道な活動、先を見通した外交力や粘り強い交渉力、不信感の塊になつて他人を排除するのではなく、まずは自分から歩み寄る勇気、そんな積み重ねが平和だと思う。この実践を続けているペシャワール会の中村哲医師の講演が8月2日午後1時30分からウエル戸畠で開催される。この夏、真剣に考えたい。平和のために何ができるのかを。私の子どもだけでなく、日本中の、世界中の子どもたちのため、そして現役の兵士のために。

事務所ホームページをリニューアルしました！

弁護士 溝口 史子



黒崎合同法律事務所
Kurosaigoudo Law Office

弁護士をもっと身近に
法律相談をもっと気軽にして

電話番号: 093-642-2868

<http://kurosakigoudo.jp/>

トップページに、各種集会や裁判傍聴のお知らせを掲載しています。当事務所押しのイベントを掲載しております。

1 トップページで新着情報をチェック！

このたび、朝隈弁護士が入所したのをきっかけに、事務所ホームページをリニューアルしました。主な変更点は以下のとおりです。皆様のご来訪を楽しみにしております。

「ひょうきん弁護士」を楽しみに、ご来訪くださいました皆様、ありがとうございます。

黒崎合同法律事務所のホームページを立ち上げてから、3年6ヶ月が経ちました。これまで、事務所情報を目的に、あるいは安部弁護士が連載する

ので、チェックの上、ぜひご参加ください。

また、季節毎にショートコラムを掲載できるように、事務所一同頑張るつもりです。

2 「法律問題Q&A」を始めました！

借金、交通事故、労働、離婚、相続、刑事・少年、後見の各分野について、Q&Aを掲載しました。当事務所の弁護士が頭を捻って考えたオリジナルのQ&Aです。表現のかたさ、柔らかさに、多少の差があるのはご愛敬・・・。

あくまで一般論としてのQ&Aですので、具体的な事件については、ご来所の上ご相談ください。

3 「労働法コラム」の掲載を始めました！

東弁護士、平山弁護士、溝口の3人は、平成25年6月から、北九州地区労連の機関誌「北九州地区労連ニュース」の労働法コラムを執筆させていただいている。このたび、北九州地区労連のご厚意により、このコラムをホームページに転載させていただくことになりました。毎月1本ずつ追加されいく予定ですので、ご期待ください。

4 署名活動にご協力ください！

「ダウンロード」ページから、これまでホームページに掲載してきた「事務所だより」のほか、各種署名用紙をダウンロードすることができるようになりました。「社会的意義のある活動に参加・協力したい！」、そんな志の高い皆様、署名用紙をダウンロード、

印刷の上、ぜひ署名活動にご協力ください。

また、季節毎にショートコラムを掲載できるように、事務所一同頑張るつもりです。

5 引き続き「ひょうきん弁護士」を

お楽しみください！

タグから「ひょうきん弁護士」が消えている・・・。そうご心配の皆様、大丈夫です。ホームページリニューアルにより、「ひょうきん弁護士」は、ホームページ右方バナーにお引っ越ししています。当事務所ホームページのどのページを開いていても「ひょうきん弁護士」を読むことができます。当事務所の人気連載を、引き続きご愛読ください。

「中国残留孤児」の生活と権利を守る裁判の弁護団として、私達も参加しました。



**戦後70年
亡郷の鐘**
前売り券1000円
上映会 9/11 金 ウエルとばた
9/12 土 黒崎コムシティ

「中国残留孤児の父」と言われた山本慈昭。みずからも満州で過酷な体験をしながら、生涯を残留孤児たちの肉親探しにささげ、献身的な愛でさえた。その山本慈昭の生涯を、生い立ちからたどった感動の物語。

お問合せ=事務局（原田= 090-6892-7715）



石木ダム弁護団報告

弁護士 平山 博久

1 今回は、私が事務局長をさせていただいている石木ダム弁護団事件について報告します。

2 長崎県東彼杵郡に建設が予定されている石木ダム計画の始まりは1962年、実に今から50年以上前に遡ります。

その当時、長崎県は、ダム建設を目的とした現地調査・測量を行おうとしましたが、地元住民の強い抗議を受け中止に追い込まれます。

その後、1972年、地元住民と長崎県との間で、地元の強い反対運動を受け、「地元の了解なしにはダムは作らない」との合意書が交わされました。

しかし、その後も、長崎県は、合意書の趣旨に反して、機動隊を導入するなどして強制測量を行いますが、地元住民・県民の強い反対により中止に追い込まれます。

3 その後も現在に至るまで現実にダム本体工事の着工はなされておりませんが、2013年9月に事業認定がなされたことを受け、同年12月に馬奈木昭雄弁護士を団長、板井優弁護士を副団長とする石木ダム対策弁護団が結成されました。

その後、ダム建設予定地の土

地所有者・弁護団・支援者が団結して、2013年12月以降、長崎県に対して、複数回にわたって石木ダムの必要性に関する質問状を送り、書面による回答及び報道に公開された場所において説明会を実施させてきました。

そこで、(2)に関しても、(ア)佐木川の流水を一時的にダムに溜めることによって大雨時に石木川の本流である川棚川の氾濫を防止する治水目的、(②)佐世保市民の水道用水を確保するなどの利水目的とされています。

しかし、弁護団結成後に何度も行われた説明会を通じて、(1)に關して、(ア)県がホームページ上で強調していた過去の水害は現時点で予定されている川棚川の河川工事で全て防止することができます。(イ)川棚川の上流と下流で治水計画の基準となる治水安全度に差異を設けるなど治水計画の連続性がなく、殊更下流の治水安全度基準を上げることによって水が不足しているという事実を作出していること等の問題点が明らかとなりました。

この度、当事者、支援者、弁護団が一体となつて、皆様に広く石木ダム事件の問題の本質、そして、今後の展望等を知つていただきたいとの想いで約140頁に亘るブックレットを作成しました。

さらに、(2)に関しても、(ア)佐木川の流水を一時的にダムに溜めることによって大雨時に石木川の本流である川棚川の氾濫を防止する治水目的、(②)佐世保市民の水道用水を確保するなどの利水目的とされています。

しかし、弁護団結成後に何度も行われた説明会を通じて、(1)に關して、(ア)県がホームページ上で強調していた過去の水害は現時点で予定されている川棚川の河川工事で全て防止することができます。(イ)川棚川の上流と下流で治水計画の基準となる治水安全度に差異を設けるなど治水計画の連続性がなく、殊更下流の治水安全度基準を上げることによって水が不足しているという事実を作出していること等の問題点が明らかとなりました。

この度、当事者、支援者、弁護団が一体となつて、皆様に広く石木ダム事件の問題の本質、そして、今後の展望等を知つていただきたいとの想いで約140頁に亘るブックレットを作成しました。

書店等でお見かけの際にはぜひ手に取つて、目を通していただきたいと思います。

よつて導かれた暴論であり、県の計算は到底100年に1回という頻度で想定される雨量ではなく、これまで観測された最大降雨量の約1・4倍にも及ぶことが明らかとなりました。

この「初めに事業ありきで世保市民の生活用水に関する水需要予測において現実のそれと大きくかけ離れた需要予測をしており、ダムの必要性を作出すための恣意的な需要予測では、(イ)過去の渇水の存在を指摘して佐世保市民の不安を抽象的に煽る一方、過去の渇水を現実の人口等に引き直したこと、(ウ)佐世保市の企業に要する水需要予測も恣意的な計算になつております。現実のそれと大きくかけ離れていること、(エ)佐世保市の保有水源量についても取えて低く算定することによって水が不足しているという事実を作出していること等の問題点が明らかとなりました。

この度、当事者、支援者、弁護団が一体となつて、皆様に広く石木ダム事件の問題の本質、そして、今後の展望等を知つていただきたいとの想いで約140頁に亘るブックレットを作成しました。

「初めに事業ありきであつてはならない。住民が納得がいくようべき引き伸ばし計算に

よつて導かれた暴論であり、県の計算は到底100年に1回という頻度で想定される雨量ではなく、これまで観測された最大降雨量の約1・4倍にも及ぶことが明らかとなりました。

この「初めに事業ありきで世保市民の生活用水に関する水需要予測において現実のそれと大きくかけ離れた需要予測をしており、ダムの必要性を作出すための恣意的な需要予測では、(イ)過去の渇水の存在を指摘して佐世保市民の不安を抽象的に煽る一方、過去の渇水を現実の人口等に引き直したこと、(ウ)佐世保市の企業に要する水需要予測も恣意的な計算になつております。現実のそれと大きくかけ離れていること、(エ)佐世保市の保有水源量についても取えて低く算定することによって水が不足しているという事実を作出していること等の問題点が明らかとなりました。

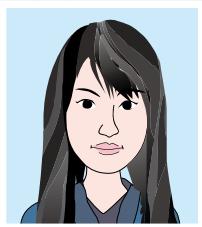
この度、当事者、支援者、弁護団が一体となつて、皆様に広く石木ダム事件の問題の本質、そして、今後の展望等を知つていただきたいとの想いで約140頁に亘るブックレットを作成しました。

書店等でお見かけの際にはぜひ手に取つて、目を通していただきたいと思います。

この「初めに事業ありきで世保市民の生活用水に関する水需要予測において現実のそれと大きくかけ離れた需要予測をしており、ダムの必要性を作出すための恣意的な需要予測では、(イ)過去の渇水の存在を指摘して佐世保市民の不安を抽象的に煽る一方、過去の渇水を現実の人口等に引き直したこと、(ウ)佐世保市の企業に要する水需要予測も恣意的な計算になつております。現実のそれと大きくかけ離れていること、(エ)佐世保市の保有水源量についても取えて低く算定することによって水が不足しているという事実を作出していること等の問題点が明らかとなりました。

この度、当事者、支援者、弁護団が一体となつて、皆様に広く石木ダム事件の問題の本質、そして、今後の展望等を知つていただきたいとの想いで約140頁に亘るブックレットを作成しました。

書店等でお見かけの際にはぜひ手に取つて、目を通していただきたいと思います。



憲法市民集会

弁護士 朝隈 朱絵

- 1.** 6月13日（土）、天神で、集団的自衛権に反対する市民集会が行われました。集団的自衛権をめぐる現状について学び、反対の声を上げようという集会です。
- 2.** 福岡県弁護士会は、昨年7月1日の集団的自衛権の行使を容認する閣議決定と、それを具体化しようと進められている安保法制の改変等に反対しています。大企業や県・市の顧問弁護士をも含む弁護士会が、会としてこのような意見表明をするのは、集団的自衛権行使の是非は措くとして、その手続きに問題があるからです。日本が攻撃されていなくとも、他国が攻撃された場合に、援助のためには、武力行使ができるという集団的自衛権は、憲法に明らかに反します。なので、そもそも集団的自衛権行使しようとするのなら、きちんと憲法改正の手続きを踏み、国民投票を行つてからでないといけないのです。にもかかわらず、憲法解釈の問題として、国民の意見を聞くことなく推し進めようとしている、まづこの点に問題があるのです。

- 3.** 私は、今でこそ、このような集会に実行委員なんていって、立場で参加しているのですが、数

- 4.** 若手弁護士で結成する「あすわか」という会の取り組みの1つとして、一般の方に憲法や



- 年前までは恥ずかしながら、政治に無関心な若者の一人でした。選挙の時はいつも母親に、「あんたも選挙くらい行き!」と言われ、「え、めんどくさいけ、お母さん、私の分も入れてきてえ!」なんて答えていました。以前の私のように、自分の日々の生活で手いっぱいでの政治のことなど考える余裕はない、周りに任せておけば何とかなるだろうという気持ちでいる人は少なくないと思います。しかし、そのような無関心な国民が多く抑止力が効かない状態であるのに乘じて、今、内閣は集団的自衛権行使に向けての制度作りを推し進めようとしているのです。

- 5.** 今回1700人規模のパレードでは、列も非常に長くなつて、前も後ろも終わりが見えない程でした。こんなに多くの人々が、それぞれ自分の意思をもつて大きな声を上げ、国を動かしていこうとしているといふ迫力に圧倒され、とても胸が熱くなりました。

- 私は今後も憲法カフェ等を通じて、講師として一般の方々に憲法や社会問題を伝えていく立場にあるのですが、正直まだそから寄せられる声の多くは、「TVでニュース等を見ていると、今の日本の状況にとても不安を感じる」「自分も何かしなければならないと思うけど、何をしたらいいのかわからぬ」「個人人が何かアクションを起こしてみたところで、国はそんなことが多いくらいです。まだ弁護士として働き始めて半年、分からぬことができるような自信がない、逆に教えることもの方が多いくらいです。まだ弁護士として働き始めて半年、分からぬことがあるだけで、これからどうでもいいのかわからぬ」「個人人が何かアクションを起こしてみたところで、国はそんなことに耳を傾けてくれるはずがないのでは……」といったもので。しかし、このような声が集まり、大きくなることで、国を動かす力になります。今回

- 日々、勉強です。
本を読んだり、ネットニュースを見たりしています。

一口法律相談

敷引きの特約は有効なのでしょうか?



弁護士 田邊 匡彦

結論.. 有効な場合も無効な場合もある。ケースごとの判断となる。

1 原状回復義務規定について

賃貸借契約書には「賃貸借契約が終了した場合には、借主は本件建物を原状に復して明け渡さなければならない。」と規定されていることがあります。

ここでいう原状回復とは「借主の義務違反その他の通常の使用の結果と言えない損耗（特別損耗）を回復すること」と解されています。

経年変化や通常損耗の回復は賃貸人の負担であり、特別損耗のみが賃借人と負担となります。具体的に、どのような場合が、特別損耗にあたるかについては、国土交通省がまとめた「原状回復をめぐるトラブル事例ガイドライン」が参考になります。この内容はネットでも見ることができます。

2 通常損耗も賃借人に負担させる という特約は有効か？

強行法規性はないので、特約条項で明確に規定すれば、原則有効であると考えられます。但し、判例上この特約がある

注意義務違反その他通常の使用の結果と言えない損耗（特別損耗）を回復すること」と解されています。

経年変化や通常損耗の回復は賃貸人の負担であり、特別損耗のみが賃借人と負担となります。具体的に、どのような場合が、特別損耗にあたるかについては、国土交通省がまとめた「原状回復をめぐるトラブル事例ガイドライン」が参考になります。この内容はネットでも見ることができます。

3 「敷引特約」は有効か？

するもの）に該当するとして無効になる可能性もあります。

3 「敷引特約」は有効か？

退去時に敷金から一定割合を当然控除できるとする特約のことであり、この特約をもうける趣旨としては、賃貸借契約成立の謝礼、目的物の通常損耗費用填補分、更新料の補充、退去後の空き室賃料の補充などが考えられます。

ここでも、賃貸人が事業者であり、賃借人が個人（消費者）である場合には、消費者契約法10条該当性が問題となります。

判例は「居住用建物の賃貸借契約に付された敷引契約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金その他の有無およ

と認定されるためには「賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明示されている場合」等に限られており、抽象的な規定では足りないとされていました。また、借主が個人の場合、消費者契約法10条（民法1条2項・信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの）に該当するとして無効になる可能性もあります。

3・5倍の敷引特約の事例で有効であるとする判例がありますが、単純に賃料の何倍であれば有効であるとはいません。敷引特約と別に通常損耗を賃借人に負担させると、その効性の判断はより慎重になされると必要があるでしょう。

相談時間を延長しました

相談は事前予約をおねがいします



月曜日 午前10時00分～午後8時00分まで

火曜日～金曜日

午前10時00分～午後6時00分まで

土曜日 午前9時30分～午前11時30分まで

日曜・祝日はお休みです

=相談予約受付時間=

平日（土・日・祝日を除く）午前9時から午後5時までにお電話下さい。