

【1】 原状回復特約

事例 賃借人が負担すべき補修費が修繕費負担区分表に記載されているが、その中に定められている通常損耗についても、賃借人は当然にその補修費を負担しなければならないか

最(二)判平17・12・16裁時1402・6、判時1921・61、判タ1200・127

判決要旨

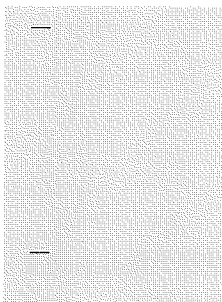
賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費を負担することになる上記損耗の範囲につき、賃貸借契約書自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である。

事案の概要

Xは、Yとの間で、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の適用を受ける特定優良賃貸住宅の賃貸借契約を締結し、同住宅を賃借した。同賃貸借契約書には、賃借人は賃貸人に家賃3か月分相当額の敷金を差し入れ、契約が終了して賃借住宅を明け渡すときは、同契約書の別紙修繕費負担区分表に基づいて補修費を負担するとの条項が定

められていた。

Yは、Xとの賃貸借契約の終了に際し、右修繕費負担区分表において、賃借人の負担とされる補修費のうち、襖紙、障子紙に関する「汚損（手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む）・汚れ」、各種床仕上材・各種壁・天井等仕上材に関する「生活することによる変色・汚損・破損」とするもの等について、通常損耗を含むものであるとして、これらの補修の対象、部位に係る通常損耗の補修費を含めた補修費相当額を、敷金から控除して、その残額をXに返還した。そこで、Xは、右補修費には通常損耗は含まないものであり、仮に右修繕費の負担条項が通常損耗を含むものである場合には、右定めは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律3条6号、同法施行規則13条等の趣旨に反し、賃借人に不当な負担となる賃借条件を定めるものとして公序良俗に反し無効であるなどとして、敷金の未返還分の支払を求めて本訴を提起した。1審及び原審は、いずれもXの請求を認めなかったため、これを不服として上告したのが本事案である。



XはYから特定優良賃貸住宅を賃借

敷金は賃料3か月分とし、契約終了したときは、別紙修繕費負担区分表において賃借人の負担と定められている修繕費相当額を控除して返還する旨の特約付

賃貸借終了。YはXに修繕費相当額を控除した後の敷金を返還



・XはYに対し、敷金残額の返還請求

裁判所の判断

原審は、「(1) 賃借人が賃貸借契約終了により負担する賃借物件の原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる。(2) 本件負担区分表は、本件契約書の一部を成すものであり、その内容は明確であること、本件負担区分表は、前記補修の対象物について、通常損耗ということができる損耗に係る補修費用も退去者が負担するものとしていること、Xは、本件負担区分表の内容を理解した旨の書面を提出して本件契約を締結していることなどからすると、本件補修約定は、本件住宅の通常損耗に係る補修費用の一部について、本件負担区分表に従ってXが負担することを定めたものであり、XとYとの間には、これを内容とする本件契約が成立している。」旨判示した。

これに対し、本判決は、「賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に入れてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、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記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要である」としたうえ、本件契約書には通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はなく、また、このことを口頭で説明したことは認められないから、本件においては通常損耗補修特約は成立しているとはいえないとして、通常損耗に係るものを除く本件補修約定に基づく補修費用の額を更に審理させるため、原判決を破棄して原審に差し戻した。

コ メ ン ト

本判決は、通常損耗についても原状回復義務を負う旨の特約がある場合について、本来的には通常損耗分は賃料に含まれて賃貸人が回収しているという実態を前提とし、それでもなお、賃借人が通常損耗についても原状回復義務を負うべき場合について、要件を明確にしたもので、実務に与える影響は大きい。

参考判例

- ①貸室契約における原状回復条項が、通常の使用による損耗汚染を原状に回復する費用も賃借人が負担する特約ではないとされた事例（大版高判平12・8・22判タ1067・209）