また，その後の賃料も毎月供託していて，被告の資力に不安があるわけでもない。それ以前の賃料支払の遅滞も，上記のとおり，２回にすぎず，かつ，その遅滞日数もせいぜい３日である。

5　結論

以上から，被告の賃料不払には，いまだ背信行為と認めるに足りない特段の事情がある。

よって，原告の請求は，棄却されるべきである。

証　拠　方　法

1	乙１号証	供託書
2	乙２号証	工事代金領収書
3	乙３号証	パスポート

附　属　書　類

1	乙１～３号証の各写し	各１通
2	証拠説明書	１通
3	訴訟委任状	１通

イ　用法違反解除

(ア)　請求原因及びこれに関する攻撃防御方法

建物の賃借人は，目的物を使用収益するには，合意又は目的物の性質により定まった用法に従う義務があり（民616・594①），賃借人がこの用法遵守義務に違反した場合，賃貸人は，これを理由として賃貸借契約を解除することができる（民541）。賃貸人が原告となって，賃借人を被告として，用法遵守義務違反を建物賃貸借契約の終了原因として主張する場合，原告は，

①　原告（賃貸人）と被告（賃借人）とが目的物の使用収益の方法について一定の合意をしたこと又は目的物の性質

②　被告が上記合意又は目的物の性質により定まる用法（以下「本来

の用法」という。）と異なる使用収益をしたこと

③　原告が被告に対して，(A)本来の用法と異なる使用収益の停止を求める催告又は(B)本来の用法と異なる使用収益によって生じた結果の除去を求める催告をしたこと

④　上記(A)催告後相当期間内に，本来の用法と異なる使用収益をやめなかったこと又は上記(B)催告後相当期間が経過したこと

⑤　原告が被告に対し，④の経過後，賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたこと

を主張立証することになる（司法研修所編「民事訴訟における要件事実第2巻」106頁以下（法曹会，1992））。なお，上記②に関し，その義務違反が信頼関係を破壊するに足りるものであることの主張は不要であり，当該義務違反が原告に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情は，被告が抗弁として主張立証すべきものである（最判昭41・4・21民集20・4・720）。

上記③に関し，無催告解除特約がある場合には，原告は，賃貸借契約の終了原因として，上記①②と共に，

③　原告と被告との間で，無催告解除特約を締結したこと

④　原告が被告に対し，②の後，賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたこと

を主張することができる（司法研修所編「紛争類型別の要件事実」106頁（法曹会，改訂版，2006））。

実務上は，用法違反として，被告（賃借人）が行った増改築，使用目的以外の使用，ペット飼育などが問題となる事案が多い。被告が行った増改築について，原告がした解除の効力が認められるか否かは，賃貸人の承諾，無断増改築禁止特約の有無，なされた増改築の程度・規模・原状回復の難易，などの諸条件及び場合によっては賃借人の主観的事情などを相当して判断される（鷹取重信「借家の用法違反」塩崎勤編『裁判実務大系

第11巻不動産訴訟法』265頁（青林書院，1987））。例えば，最高裁昭和36年７月21日判決（民集15・７・1939）は，古家屋の賃貸借で，契約に際し，被告において自らの費用で理髪店向きその他居住に好都合なように適宜改造して使用する旨の約定がある賃貸借契約がされた事案で，被告が建物の裏手の空地に無断でバラック風の仮建築物を増築し，賃借建物の板壁の一部を撤去して両建物を内部で連絡させた行為について，上記増築部分が賃借建物の構造を変更しないでこれに附属せしめられた１日程度で撤去できる程度の仮建物であることや被告が本件賃貸借契約において上記約定の下，借り受けた等の経緯であるときは，賃借人が行った増改築は，建物賃貸借契約を解除し得る背信行為に当たらないとした。他方で，最高裁昭和38年９月27日判決（民集17・８・1069）は，約６坪の建物の賃貸借において，被告（賃借人）が原告（賃貸人）に無断で同建物の敷地又はこれに隣接する同人所有地上に木造瓦葺２階建居宅（建坪６坪）を建築した行為について，これを以て賃貸人の信頼を裏切り，本件建物賃貸借の継続を著しく困難ならしめる不信行為と解し，同行為を理由としてされた無催告の賃貸借解除の意思表示を有効とした原審判決を是認した。また，最高裁昭和40年８月２日判決（民集19・６・1368）は，賃貸人の所有建物の一部の賃借人が，他の部分について賃貸人から賃貸の交渉を受けたにもかかわらず，これに対する諾否を明らかにしないまま，５か月間余り，当該部分を不法に占拠して賃借部分と併用している等の事情がある場合には，賃借人の行為は賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめる不信行為に該当し，賃貸人は，催告なしに賃貸借契約を解除することができるとした。なお賃借人の上記各不法占拠は，形式的には，賃貸借契約外の事実ではあるが，賃借物自体の使用と密接に結びついている場合には，賃借物の通常の使用方法を逸脱した１つの場合として用法違反と位置づけることができると思われる（蕪山巌「判解」昭和40年度58事件）。そ

して，それが賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめる不信行為か否かは，同契約が締結された経緯や不法占拠の程度，態様，目的等の事情を総合考慮して決せられる。同種の事案として，床面積20坪，2階18坪の建物の8畳間一室を除く部分の賃借人が，賃借外の8畳間に改造を加えた上で，賃借部分と併せて使用している行為が著しい不信行為であるとして無催告の賃貸借契約の解除を認めた最高裁昭和44年6月17日判決（判時563・51）がある。

その他，麻雀屋の営業としてのみ使用する目的で賃借した店舗を賃借人が全面的に改装してゲームセンターの営業に転向した行為について，これらは賃貸人に対する背信行為であり，原被告間の信頼関係は，これらの行為によって回復し難いほど破壊されているとして，原告による解除を有効とした東京地裁昭和60年1月30日判決（判時1169・63），逆に，賃借建物を活版印刷工場から写真印刷のための製版の作業場に変更した行為について，これは増改築禁止特約違反及び用法違反に該当するが，活版印刷から写真印刷への転換は印刷業界の趨勢になっており，被告は，この転換を得意先からの働きかけによりやむなくしたものであること，被告がした増改築は，本件建物で写真製版の作業をするために通常必要とされる範囲内の工事であることなど，その目的，内容及び本件建物に及ぼす影響等を総合した場合，未だ当事者間の信頼関係を破壊しない特段の事情があると認めるのが相当であるとして，原告による解除の効力を否定した東京地裁平成3年12月19日判決（判時1434・87）などがある。使用目的以外の使用については，じゅうたんの販売・洗濯等の営業場所として賃借した貸室を暴力団事務所として使用した事案について解除の効力を認めたもの（東京高判昭60・3・28判タ571・73）などもある。

次に，ペット飼育を理由にされた賃貸借契約の解除の効力に関する裁判例には，次のようなものがある。まず，東京地裁昭和58年1月28日判決（判時1080・78）は，賃借人が，「犬猫等の家畜を飼育してはならない」

との特約に違反して猫を飼育した事案について，「本件のような賃貸マンションにおいてかかる特約がなされた以上，賃借人はこれを厳守する義務がある」とした上で，被告が本件マンションの敷地内でも野良猫に餌を与えたり，賃貸借契約中の記載を塗りつぶし，猫の飼育についても原告の承諾を得たかのような工作をしていることなども考慮し，原告と被告との間の信頼関係はすでに失われているとして，原告がした解除の効力を認めた。また，東京地裁平成７年７月12日判決（判時1577・97）は，賃借建物内で犬猫等の飼育を禁止する特約の有無が争われた事案において，同特約の合理性について，「賃貸の共同の住宅においては，犬の飼育が自由であるとすると，その鳴き声，排泄物，臭い，毛等により当該建物に損害を与えるおそれがあるほか，同一住宅の居住者に対し迷惑または損害を与えるおそれも否定できないのであって，そのような観点から，建物内における犬の飼育を禁止する特約を設けることに合理性がある」とした上で，上記特約違反に基づく解除（無催告解除）の効力を認めた。その他，名古屋地裁昭和60年12月20日判決（判時1185・134）は，被告が賃借建物の屋根上に鳩舎を設置して約100羽の鳩を飼育した事案について，当該賃貸借契約においては，動物の飼育禁止特約はなかったものの，居住を目的とする建物賃貸借契約において当然に賃貸借契約の内容として許容されるものとはいい難いとして，被告の背信行為を認め，賃貸借契約の解除の効力を認めた。

更新料条項が更新事由を合意更新の場合に限定している趣旨といえるか，当事者双方とも契約の更新を前提としながら更新後の新賃料等の協議が調わないうちに法定更新がされたような事案かどうか等の事情が個別事案の結論に影響を及ぼしているとみられる。

オ　更新料支払義務不履行と契約解除

更新料の支払義務の不履行が賃貸借契約の解除原因となり得るかどうかは，具体的事実関係に即して判断されるべきものである。更新料合意と賃貸借契約とは別であることを理由に前者の債務不履行は賃貸借契約の解除原因とならないという見解もあるが，一般論として解除原因となり得るとした上で当該事案で解除の効力を否定した事例（東京地判昭50・9・22下民26・9～12・792〔賃料1か月に相当する更新料の不払から直ちに信頼関係は破壊されないとされた事例〕）や解除原因となり得るとされた事例（最判昭59・4・20民集38・6・610〔更新料支払の調停が成立していた等の事実関係の下で，更新料の支払が賃料の支払と同様に更新後の賃貸借契約の重要な要素として組み込まれ，その賃貸借契約の当事者の信頼関係を維持する基盤をなしているとされた事例〕）がある。なお，上記最高裁昭和59年4月20日判決は，一般的に更新料の不払が当然に解除原因になることを認めたものとはいえず，調停で合意した更新料であり，しかも，単なる更新料ではなく，借地人のそれまでの不信行為を不問に付すことの対価の意味をも含んだ金銭の事例であったことに留意すべきである（内田貴「民法Ⅱ」191頁（東京大学出版会，第3版，2011））。

2　問題状況

(1)　敷　金

ア　原状回復義務の内容

敷金において担保される賃借人の債務として実務上よく問題となるのは，賃借人の原状回復費用（原状回復義務違反による損害賠償債務）で

ある。賃借人は，賃貸借契約に基づく義務として，賃貸借契約終了により，目的物を原状に回復した上で賃貸人に引き渡すという義務（原状回復義務）を負っていると解される（民616・598・594①・400）（我妻栄「債権各論中巻1」466頁（岩波書店，1957），星野英一「借地・借家法」200頁（有斐閣，1969），山本敬三「民法講義Ⅳ－1契約」438頁（有斐閣，2005））。建物賃借人の原状回復義務は，契約終了時における付属物収去義務（民616・598）と賃借人の故意又は過失による損耗部分の補修義務（民400・616・594①）とから成る。原状回復義務が発生するのは，原則として，通常損耗（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）や自然損耗（経年により自然に生ずる損耗）を超える場合に限られる（通常損耗分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含ませてその支払を受けることにより行われている。）（原状回復義務について実務的観点から検討を加えたものとして，島田佳子「建物賃貸借契約終了時における賃借人の原状回復義務について」判例タイムズ1217号56頁（2006）参照）。

原状回復義務の内容ないし「損耗」の意義に関連して，賃貸住宅標準契約書や国土交通省のガイドライン（国土交通省の委託により財団法人不動産適正取引推進機構が平成10年に取りまとめて，平成16年に改訂され，平成23年8月に再改訂版が公表された「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン」。以下「国土交通省のガイドライン」ないし「ガイドライン」という。再改訂版は，国土交通省のHPに公表されている。）について若干説明する。

第1に，賃貸住宅標準契約書は，貸主には賃貸住宅の使用のために必要な修繕をなす義務があることを明らかにする一方，借主の修繕義務は，借主の故意・過失の場合にのみ生じること，明渡し時の原状回復義務は，通常の使用に伴う損耗については生じないことを規定している（賃貸住宅標準契約書8・11）。

なお，賃貸住宅標準契約書は，賃貸借契約を巡る紛争を防止し，借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として，住宅宅地審議会の答申を受けて平成５年に作成された賃貸借契約のひな形である。もとより，契約自由の原則に照らし，その使用が強制されるものではない。

第２に，国土交通省のガイドラインは，建物の損耗等を建物価値の減少と位置づけ，損耗等を，①―Ａ「建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）」，①―Ｂ「賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）」，②「賃借人の故意・過失，善管注意義務違反，その他通常の使用を超えるような使用による損耗等」の３つに区分し，②を念頭に置いて，原状回復を次のように定義している。すなわち，「原状回復とは，賃借人の居住，使用により発生した建物価値の減少のうち，賃借人の故意・過失，善管注意義務，その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」としており，賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない旨定めている（ガイドライン第１章Ⅱ１(2)）。

なお，国土交通省のガイドラインは，裁判例や取引等の実務を考慮した上で，原状回復の費用負担の在り方等について，トラブルの未然防止の観点からあくまで現時点（平成10年公表，平成16年改訂，平成23年再改訂）において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてとりまとめたものである（ガイドライン前書き）。したがって，原状回復の内容・方法等については，最終的には契約内容，物件の使用状況等によって，個別に判断・決定されるべきものであると考えられる。もっとも，国土交通省が平成22年１月に実施した民間賃貸住宅に関する実態調査（以下「平成22年実態調査」という。）によれば，賃貸住宅管理会社の約９割が上記ガイドラインを知っており（国土交通省のHP内の「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について」（平成22年12月国土交通省住宅局）），このような実情をも踏まえて考えれば，上記ガイドラインは，裁判におい

て原状回復の内容・方法等を判断する際においても一定の参考資料にはなるものと考えられる（前掲大阪高判平21・6・12判時2055・72〔原状回復の範囲・内容についての一般的な考え方を示した上で，上記ガイドラインの見解はこれと同旨の見解に立脚するものであるから相当であるとしたもの〕）。

イ　通常損耗補修特約

従来，通常損耗分に関する修繕費用を賃借人の負担とする特約（通常損耗補修特約）がされることがあり，その効力等が争われてきた。

裁判例は，通常損耗補修特約の成立を否定するもの（大阪高判平12・8・22判タ1067・209），同特約を公序良俗違反（大阪高判平16・7・30判時1877・81）ないし消費者契約法10条（大阪高判平16・12・17判時1894・19）により無効とするものなどに分かれていた。

このような中で，最高裁は，原状回復義務について，通常損耗についての原状回復義務を賃借人に負わせるのは，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，賃借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，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（最判平17・12・16判時1921・61〔通常損耗補修特約が成立していないとされた事例〕）。上記判決は，特定優良賃貸住宅の賃貸借契約の事案であるが，同判示部分は，民間の賃貸住宅の賃貸借契約一般に通じるものであると解される。

上記最高裁平成17年12月16日判決により，実際上は，通常損耗補修特約の成立は容易には認められないと思われるとの指摘もある（荒木新五「要約借地借家判例154」278頁（学陽書房，2009））。ただし，最高裁平成23年3月24日判決（民集65・2・903）は，敷引特約の有効性を判断する中で，それが原則として通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むとした上で，その内容を検討し，当該敷引特約が消費者契約法10条に違