

## 最近の判例から

(2)

## 賃借人負担となる原状回復費用について

## 経過年数が考慮された事例

(東大阪簡判 平一五・一・一四 判例集未登載) 山田 英夫

賃貸借契約終了時の敷金精算において、特約に基づく原状回復費用について、経年変化を考慮した額を負担する旨の賃借人の主張が認められた事例（東大阪簡裁平成一五年一月四日判決・確定 判例集未登載）

## 一 事案の概要

平成九年五月、賃貸人Yと賃借人Xの間で、大阪府東大阪市の本件物件を期間二年、賃料月額九万円余、共益費月額八千円で賃貸借する契約が締結された。Xは、Yに対し敷金二七万円余を差し入れた。

本件賃貸借契約には、畳の表替え又は裏返し、障子又はふすまの張替え、壁の塗替え又は張替え等は賃借人の負担とする旨の条項（以下「本件特約」という。）があった。

Xは、平成一四年一月、更新後の賃貸借契約の解約を申し出、同年二月、本件物件を明

け渡した。

Yは、X退去後の本件物件には、壁クロスに多数の落書き、破損があり、ビス穴等があったとして、本件特約を前提に、原状回復費用として三五万円余及び延滞賃料等五万円余の合計額四二万円余を敷金返還債務と対当額で相殺した後の、差し引き一三万円余の不足分について、Xに支払を求めたが、拒まれたため、提訴に及んだ。

これに対しXは、反訴し、Xの負担すべき費用は、壁クロスのうち、子供が落書きした一㎡部分のみであり、入居時新品であったクロスでも、五七カ月経過後の退去時には、残存価値は二八・七五%になるから、クロスの㎡単価一、〇五〇円に一一を乗じた後の二八・七五%である三、三二〇円がXの負担すべき費用であると主張した。そして、敷金からXの負担部分及び延滞賃料等を控除した残額二

一万円余の返還を、Yに求めた。

（注：判決文では事実関係が略記されているため、本項については、訴状をもとに争いのない事実及び各当事者の請求内容を記載しております。）

## 二 判決の要旨

これに対し簡易裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 証拠等によれば、Xの自認する過失（子供の落書き）による損害及び争いのない延滞賃料を除くと、Yが原状回復費用として請求する金額は、経年変化及び通常使用によつて生ずる減価の範囲のもと認められる。

(2) したがって、Yの請求は理由がなく、Xの請求は理由がある。よつてYは、Xに対し二万円余を支払え。

## 三 まとめ

本件賃貸借契約には、賃借人の修繕義務に関する本件特約があった。このような特約の解釈については、特約の必要性、合理的理由、当事者間の意思などを考慮して判断されることになるが、判例では、「原則として貸主の修繕義務を免除したにとどまり借主に修繕義

務を負わせる趣旨ではない」(最判昭四三・一・二五)としている。なお、本判決は、従来の判例に一例を加えるものであるが、賃借人側が行った、経年変化及び通常使用によって生

ずる減価の事実に関する主張をすべて認容している点が注目される。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(3)

ペット飼育後の消毒費用を賃借人負担とする

特約が認められた事例

(東京簡判 平一四・九・二七 ホームページ下級裁主要判決情報) 山田 英夫

賃貸借契約の敷金精算について、ペット飼育に起因する室内消毒費用を賃借人負担とする特約が有効であると認められ、実質的に消毒効果が代替される室内クリーニング費用全額が賃借人負担とされた事例(東京簡裁平成一四年九月二七日判決・確定 ホームページ最高裁判所―各地の裁判所―主要判決速報―下級裁主要判決情報登載)

一 事案の概要

平成一二年四月、賃借人Yと賃借人Xの間で、東京都港区の本件物件を期間二年、賃料

月額一三万円余で賃貸借する契約が締結された。Xは、Yに対し敷金四一万円余を差し入れ、権利金二七万円余を支払った。本件賃貸借契約には、「本契約、解約時における①室内のリフォーム、②壁・付属部品等の汚損・破損の修理、クリーニング、取替、③ペット消毒については、賃借人の負担でこれらを行うものとする。なお、この場合専門業者へ依頼するものとする。」との特約(以下「本件特約」という)があった。なお、本件物件はペット飼育可であったので、Xは、居住期間のうち約三カ月にわたり、小型犬であるチ

ワワを、ほとんど飼育用のケージ内で飼育していた。

平成一三年一二月、本件賃貸借契約はXからの解約申入れにより終了し、Xは本件物件を明け渡した。

Yは、本件特約等に基づく原状回復費用として、クロス、クッションフロアー張替費用、クリーニング費用等の合計五〇万円余の支払を、Xに対して求めた。

これに対しXは、通常損耗以上の損害を与えた事実はなく、Xの負担すべき費用はないとして、敷金全額の返還を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対し、簡易裁判所は以下のような判断を下した。

(1) 通常の建物の賃貸借において、賃借人が負担する「原状回復」の合意とは、賃借人の故意、過失による建物の毀損や、通常の使用を超える使用方法による損耗等につい