

最近の判例から (10)

## 退去時の賃借人の補修費負担について、 通常損耗による減価部分は除外されるとした事例

(大阪高判 平21・6・12 判時2055-72) 小野 勉

建物の賃貸借契約の終了に伴う建物明渡後の敷金の返還をめぐる、①賃借人が原状回復義務を負う場合であっても、補修によって、特別損耗のみならず通常損耗をも回復することになるのであれば、賃借人が負担する費用から、通常損耗による減価部分を除外することが相当である、②敷金返還義務の履行期の起算日は、清算完了時でなく、建物明渡時であるとされた事例。(大阪高裁平成21年6月12日判決 控訴棄却[上告・上告受理申立て]判例時報2055号72頁)

### 1 事案の概要

平成12年2月、賃借人Xは賃貸人Yと以下の内容で建物賃貸借契約を締結した。

- ① 家賃 月額11万7千円
- ② 共益費 月額8千円
- ③ 契約期間 平成12年2月1日から平成13年3月31日まで(更新特約有り)
- ④ 敷金 35万1千円(家賃の3か月相当分)

Xは、平成19年6月頃、Yに対し、本件賃貸借契約の解約を通知し、同年7月3日、Yに対し、本件建物を明け渡した。同月31日、YはXに対し、本件住宅の住宅復旧費(28万3368円)を記載した「住宅復旧額明細書」と題する書面を交付し、同年8月10日、Xに対し、本件敷金から日割家賃(7月1日から3日までの分 5992円)及び上記復旧費を控除した残額(6万1640円)を返還した。

Xはこの返金額に納得せず、Yに対し、28万3368円(住宅復旧費相当額)及びこれに対する平成19年7月4日から支払済みまで年五分の割合による金員を支払えとする訴訟を提起した。原審判決は、Xが負担すべき原状回復費用を3万70円と認定し、長期間の喫煙による変色については、Xの善管注意義務違反が認められる余地があるものの、これによってYに生じる損害は原状回復費用と同額であるとした。また、「賃借人は、通常損耗について原状回復を負うとの特約がない限り、特別損耗についてのみ原状回復を負うと解するのが相当である」とした上で、特別損耗を除去するための補修を行った結果、通常損耗に対する補修をも含むこととなる場合には、「賃借人は、当該補修によって回復した通常損耗による減価分を通常損耗に対する補修金額として賃貸人に請求することができ」とし、賃借人Xの負担すべき本件住宅の補修金額は、通常損耗による減価部分を除外した金額となるから、賃貸人YがXに返還すべき敷金の総額は31万4923円となり、このうち既払い分(6万1640円)があるから、YがXに対し返還すべき敷金残額は25万3298円であると判示し、Xの金銭面の訴えをほぼ認めた。賃貸人Yはこれを不服として控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、控訴人である賃貸人Yの請求を棄却した。

(1) 最高裁平成17年12月16日判決を引用して、クロス等の経年劣化が比較的早く進む内部部材は、特別損耗の修復のためその貼替えを行うと、通常損耗部分の修復費について賃貸人が利得することになり、相当ではないから、経年劣化を考慮して、賃借人が負担すべき原状回復費の範囲を制限するのが妥当である。

(2) Yは、Xに対して、原状回復義務の履行に代わる填補賠償請求権として、相当補修費用を請求できる旨主張している。しかしながら、賃貸借契約終了時に賃借人が補修しなければならないのは、当該賃借物件の賃貸借契約締結時の状態から通常損耗部分を差し引いた状態までであり、上記状態までの補修にとどめることが施工技術上、現実的には困難ないし不可能であるため、通常損耗部分も含めた原状回復（クロスでいえば、全面貼替え）まで行う場合には、賃借人は有益費償還請求権（民法602条）を根拠に、賃貸人に対し通常損耗に相当する補修金額を請求できると解される。もし賃貸借契約終了時に、賃借人自ら補修工事を実施しないときは、賃借人としては、当該賃借物件の賃貸借契約締結時の状態から通常損耗部分を差し引いた状態まで補修すべき費用相当額を賃貸人に賠償すれば足りるものと解するのが相当である。

(3) Yは経年劣化考慮説（特別損耗を除去するための補修の結果として通常損耗も回復される場合、当該補修によって回復した通常損耗による減価分は、賃貸人の負担となるべきであり、賃借人の負担は補修金額全体から減価分を控除した残額のみにとどめるべきであるという見解）によると、減価割合について依拠すべき基準がなく、場当たりの判断になるという問題を主張したが、減価割合がどうかは、個別事案における立証の問題であること等からして、Yの主張は採用できない。

(4) Yは、善管注意義務違反の債務不履行責任や不法行為責任がある場合にも、経年劣化考慮説によると、社会通念上不当な結果になる旨主張しているが、賃借人に善管注意義務違反や不法行為責任という債務不履行責任がある場合でも、通常損耗の範囲では損害の発生はなく、善管注意義務違反と相当因果関係が認められる損害は、特別損耗の範囲に限られるものというものというべきであって、原状回復義務の範囲と異なることはなく、この点に関するYの主張も採用できない。

(5) 建物の賃貸借契約の終了に伴う当該建物の明渡後の敷金返還義務の履行期は、清算完了時ではなく、明渡時であるとした上、清算完了時とした原審判決に対する賃借人からの控訴がないので、不利益変更禁止の原則（民事訴訟法304条）により、原審判決の結論を維持するほかない。

### 3 まとめ

本判決は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を引用し、通常損耗については、賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が有効である場合を除き、その補修に必要な費用は賃貸人の負担であること等の認定判断を踏襲しているものである。

敷金の返還時期について、原審と本件判決とで判断が対立したが、実態上、原状回復費用の確定は、建物明渡後にならざるを得ないので、実務では敷金の返還時期を建物の明渡後一定期間（1か月など）経過後とする約定をしている例が多い。したがって、貸主からすると、借主の建物明渡後直ちに敷金等の返還債務が発生するとの判断が一律になされると、上記約定の効力が改めて問題にされる余地もあり、今後の議論が必要と思われる。

（調査研究部調査役）