

費用の負担義務等と解される。他方①賃貸期間中の経年劣化、日焼け等による減価分や、②通常使用による賃貸物の減価（例えば、冷暖房器の減価、畳のすり切れ等）は、賃貸借本来の対価といふべきであつて、賃借人の負担とすることはできない。

- (2) もし、上記の原則を削除し通常損耗も賃借人の負担とするときには、契約条項に明確に定めて、賃借人の承諾を得て契約すべきであるが、本件賃貸借契約書第二条の「契約時の原状に復旧させ」との文言は、契約終了時の賃借人の一般的な原状回復義務を規定したものとしか読むことはできない。
- (3) また、本件覚書は、本件契約書第二条を引用しているから、これを超える定めをしたとは言えず、通常損耗を賃借人が負担すると定めたものとは解されない。
- (4) 原判決の判断は契約の解釈を誤つたものであつて、破棄を免れない。そして、Yの支出した費用が通常損耗を超えるものに対するものであつたかどうかについて審理する必要があるので、本件を原裁判所に差し戻す。

三 まとめ

賃貸借契約の終了時における敷金の返還を

めぐる紛争については依然として減少する傾向は見られない。本件は、「賃借人は、本契約が終了した時には、賃借人の費用をもって本物件を当初契約時の原状に復旧させ、賃貸人に明渡さなければならない」との契約条項の解釈をめぐる問題になっており、一番、二番は賃借人に通常損耗まで原状回復義務を負わせるとしたが、本判決では、通常損耗まで賃借人が費用を負担することは定めたものでは

ないと否定された。他方で、「もし、通常損耗も賃借人の負担とする時には、契約条項で明確にそのように定めて、賃借人の承諾を得て契約すべきものである」としている。判例の示す方法による特約ならば賃借人に不利な特約でも常に有効かという問題は残るが、上告審（高裁）の判決として実務上注目すべき判決と思われる。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(2)

建物賃借人の通常損耗分も含め
原状回復義務の特約が有効とされた事例

（東京地判 平二・三・二八 判時一七五八―六六） 伊藤 隆之

建物賃貸借契約について、賃貸人と賃借人との間で、建物明渡し時に、賃借人が畳表の取替、襖の張替、クロス張替、ハウスクリーニングの費用を負担する旨合意したが、賃借人がこの特約条項は公序良俗に違反し無効であるとして、敷金の返還を求めて提訴した事案において、一番（簡裁）は賃借人の請求を

一部認容したが、控訴審はこれらの特約は公序良俗に違反せず有効であるとして棄却した事例（東京地裁平成一二年二月一八日控訴棄却判例時報一七五八号六六頁）

一 事案の概要

賃借人Xは、平成六年三月、賃貸人Yとの

間で、マンションの一室を賃料月額七万円余とする賃貸借契約を締結し、敷金二二万円余りをYに預託し、その後XとYは「Xは、本件建物を明け渡すときは、畳表の取替、襖の張替、クロス張替、クリーニングの費用を負担する」旨を合意した。Xは、平成一一年四月、Yに五月分の賃料七万円を前払したが、賃貸借契約は、平成一一年五月に終了し、Xは、本件建物を明け渡した。Yは、本件建物は新築で賃貸したものであるが、通常の使用では生じない汚損・損耗があり、汚損状況はXの放置によるものとして、本件賃貸借契約の特約条項に基づき畳表の取替費用等を敷金及び前払賃料から相殺し、清算金二万円余をXに返還した。

これに対しXは、Yに対し、本件賃貸借契約に基づく原状回復特約条項は公序良俗に反し、無効である。特約条項に基づく費用額が敷金よりも高額なることを契約時及び更新時にXに一切知らせず、その旨をパンフレット等に記載せずXに著しく有利な物件であると誤認させる誇大広告である。本件建物は住宅金融公庫融資物件であり、住宅金融公庫法は、自然損耗による畳等の原状回復費用をXに負担させることを禁止しており、特約条項は同法に違反しており、また重要事項で特約

条項の説明がなかったのは宅建業法違反であるとして、残金二二万円余の返還を求めて訴を提起した。

一審(簡裁)はXの請求を一部認めたが、Xはこれを不服として控訴し、Yからも附帯控訴がなされた。

二 判決の要旨

これに対し、控訴審(地裁)は次のような判断を下した。

(1) 本件特約条項による負担額を具体的に算出することは契約時には困難であり、また、入居募集パンフレットの記載自体が誇大広告であることも認められない。

(2) 住宅金融公庫法の規定については、Y自身も公庫融資も受けたものではない等により同法違反を理由とする本件特約条項の無効は理由がない。また、賃貸人であるYには宅建業法の規制は及ばない。

(3) 消費者保護の観点も重要であるが、私法上、私的自治の原則が重要な指導原理であつて自己の意思に基づいて契約を締結した以上は、その責任において、契約上の法律関係に拘束されるのが大前提である。

(4) 契約内容を限定するには、当事者の意思自体が当該条項に限定的な意味を与えたに

過ぎないと認められる場合、契約条項の文言から限定解釈が可能である場合、当該契約関係が私的自治の原則を覆滅させてでも修正されなければならないほど不合理・不平等な結果をもたらすものであり、強行法規や公序良俗違反という一般条項の適用が可能な場合等ではなければならない。

(5) 本件特約条項が公序良俗に反するとは認めがたく、特約条項が自然損耗分を含まないと解釈するのは困難であり、本件特約条項は拘束力を持つと言わざるを得ない。

(6) 従つて、本訴控訴は理由がないので棄却する。

三 まとめ

本件は、建物賃貸借契約について賃貸人と賃借人との間で合意された賃借人の原状回復義務の範囲について特約条項の効力が有効かどうかを争った事案である。本判決においては、敷金返還の場合に自然損耗分を賃貸人の負担とすべきとの判断も実質的妥当性の観点からは合理性を持った見解であると評価しつつも、消費者保護の観点のみならず、取引の安全、契約の安定性も重要な観点として考慮されなければならないとして、本件特約条項を有効なものとした。本判決は、このような