

最近の判例から (5)

## 原状回復に係る特約が公序良俗に反し 無効であるとされた事例

(大阪高判 平16・7・30 判時1877—81) 吉田 智樹

住宅供給公社が貸主である特定優良賃貸住宅の解約明渡しがされた場合において、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は、公序良俗に反し無効であるとして、敷金からその負担部分を差し引くことは許されないとされた事例（大阪高裁 平成16年7月30日判決 一部変更 一部控訴棄却 上告判例時報1877号81頁）

### 1 事案の概要

賃借人Xは、平成8年1月、住宅供給公社Yの団地の一室を、賃料月額147,500円、敷金442,500円で賃借した。本物件は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（以下「特優賃貸法」という。）に基づく特定優良賃貸住宅で、Yが直接賃貸するものであった。

本件賃貸借契約には、賃借人が本件建物を明け渡すときは、Yが入居説明会時に配布した「すまいのしおり」に掲げられている「退去跡原状回復負担基準」に基づき、補修費を負担しなければならない旨の規定（以下「本件特約」という。）があった。

Xは、平成14年8月、賃貸借契約を解約し、同室を明け渡した。Yは、本件特約に基づき、原状回復費用を342,378円とし、これを敷金から控除し、残額100,122円をXに返還した。これに対しXは、通常損耗も負担させるという内容の特約は成立していない等として、敷金の残額の支払を求めて提訴した。

一審（大阪地判平成15年7月18日）は、賃借人が賃貸借契約の締結に先立ち、事前の説明会で入居希望者に本件特約を記載した書面を交付し、検討する機会を与えていること、同書面を読めば通常損耗の一部についても賃借人の負担になりうることを理解し得ること等に鑑みれば、特約の効力を否定しなければならないほどの社会的妥当性を欠いているとはいえない等と判断し、Xの請求を棄却したため、Xは控訴した。

### 2 判決の要旨

これに対し、大阪高等裁判所は、一審と同様に、本件特約の合意は成立しているとした上で、特約の効力に関し以下のように判示して、一審判決を変更し、本訴請求を認容した。

(1) 特優賃貸法施行規則13条は、賃貸人は、賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない旨定めている。原状回復義務の範囲に関する民法の解釈を前提に、特優賃貸法の枠組み、特優賃貸法制定前後の国会審議の状況、住宅金融公庫法における規制内容及びその解釈の実情等を総合考慮すると、通常損耗分の原状回復義務を賃借人に負わせることは、同条の禁止する「不当な負担」に当たると解するのが相当である。

(2) 通常損耗分の原状回復義務を賃借人が負わないとの解釈は、立法・行政の分野でも是とされているものであり、現に、平成14

年6月には大阪府から具体的な通知もされている。公法人であり、住宅を必要とする勤労者の適正な利用が確保され、かつ、賃貸料が適正なものとなるように努めなければならないYとしては、これに沿うように努めることが当然要求されているというべきである。

- (3) 多くの特優賃貸住宅を供給しているYと住宅を必要とする勤労者との関係では、Yは優越的な地位にあり、このような立場にあるYが、Xとの間で、通常損耗分を含めた原状回復義務を賃借人に負わせることを内容とする契約書を一方的に定め、これにより一律に契約を締結して、賃借人に対して不当な負担をさせることは、遅くとも平成14年6月ころには、特優賃貸法等の規制を著しく逸脱し、社会通念上も認容し難い状態になっていたと認めるのが相当であるから、その限度で本件特約は公序良俗に反し無効になるというべきである。
- (4) 通常損耗分に係る原状回復費用額を検討すると、Yが敷金から控除した補修費用のうち、合計204,648円は通常損耗分に係るもの、又は原状回復とは関係のない費用と認められるから、同金額はXに返還されるべきである。
- (5) よって、返済額は、消費税相当分を加算した214,880円となる。Xの本件敷金返還請求は、この限度で理由があり、その余は理由がない。

### 3 まとめ

いわゆる「特優賃貸住宅」に関して、通常損耗分の修繕費用等を賃借人の負担とする旨の特約の有効性については、本書No.57 142頁～145頁においても、大阪地判平成15年6月30日及び大阪地判平成15年7月16日を紹介した。

前者は、本判決と同様に、このような特約が公序良俗違反で無効であるとした。一方、後者は、特約が公序良俗違反とまではいえないとし、その控訴審（大阪高判平成16年5月27日）も、特約について、「内容が明示・説明され、十分な考慮期間を経て契約を締結した場合にまでその合意を否定すべきでない。通常損耗の全部までも賃借人の負担としてはいいない等、賃借人に不当に不利益な負担を負わせるものではない。」旨の判示をして、一審判決を支持した。

なお、本号76頁で紹介している事例（大阪高判平成15年11月21日）では、賃借人の合意がなかったとして、通常損耗分の修繕費用等を賃借人負担とすることを否定した（一審では、特約が合意されており、その特約が特優賃貸法等の精神にもとるとしても、私的効力を奪われるほどの強度の不当性を有するまでは認めがたいとして、その効力を認めた。）。

特優賃貸住宅については、特優賃貸法等の法令の規定と当該特約との関係、あるいは、一般的に、特約の合理性や賃借人の合意の有無に照らして特約の成立等を認めるかどうかという点に関して、判断の違いが出ているところである。

(調査研究部次長)