

最近の判例から (11) – 通常損耗補修特約 –

賃貸借契約解除に伴う貸主の借主に対する原状回復費用請求のうち通常損耗補修特約に係る請求が否認された事例

(東京地判 平25・8・19 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建物賃貸借契約の借主の債務不履行により契約を解除した貸主が、特約による原状回復費用、未払賃料等及び使用損害金等の損害賠償を求めた事案において、貸主の損害賠償請求のうち原状回復費用請求については、通常損耗補修特約の合意は否認され、特別損耗に係る請求のみが認容された事例（東京地裁平成25年8月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

訴外A（以下「A」という。）は、本件建物部分を含む一棟の建物（以下「本件建物」という。）を所有している。AはB社（以下「B」という。）との間で、平成22年8月1日までに本件建物に係る賃貸借契約を締結し、本件建物を引き渡した。

Bは、Y社（被告）（以下「Y」という。）との間で、平成22年8月1日、本件建物部分を次の約定により賃貸する賃貸借契約を締結し、Yに引渡した。その際、YはBに対し、敷金39万6千円を預けた。

- ・期間：平成22年8月1日から2年間
- ・賃料：月額20万7900円
- ・特約：賃借人が本件賃貸借契約終了と同時に本件建物部分を明け渡さないときは、賃借人は賃料相当額の倍額の使用損害金及び諸費用相当額を支払う。

本件賃貸借契約に係る契約書（以下「本件契約書」という。）には、原状回復義務等に関して定めがあり、次の特約事項がある。

① 退室時の賃貸借室内の、清掃費、補修費は賃借人の負担とする。

② 本物件は事務所使用となっており、解約時の原状回復工事費用は賃借人負担とする。

Aは、平成23年12月31日、Bとの賃貸借契約を終了させ、同日、新たに、X社（原告）（以下「X」という。）との間で本件建物に係る賃貸借契約を締結し、Xに引渡した。

これに先立ち、同年12月7日、B、X及びYの間で、本件建物部分の賃貸人の地位をBからXに移転する旨合意し、Xは、BのYに対する敷金返還債務を承継した。

Yは、平成24年5月分以降の賃料等の支払を怠ったことから、Xは、同年7月25日までに支払うことを催告したが、同日経過により本件賃貸借契約は解除（Yは平成25年1月25日に明渡した）されたため、XがYに対して原状回復費用22万401円を含めた契約上の特約による使用損害金等の合計258万9301円を求めて提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、通常損耗補修特約を否認し、貸主Xの特別損耗に係る請求のみを認容した。

① 建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人の賃貸借終了時の原状回復義務の内容として、通常の建物利用による内装、設備の劣化や汚損・毀損を修繕する義務を負わせることは原則として許され

ず、賃借人に原状回復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、その旨の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り、同特約がない限り、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他建物賃貸借契約の趣旨・内容から想定される通常の使用を超えた使用によって汚損・毀損等が発生させた場合、すなわち特別損耗に限って、賃借人においてこれを修繕して原状を回復すべき義務を負うものと解するのが相当である（最高裁判平成17年12月16日第二小法廷判決参照）。

② 本件賃貸借契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書第14条及び特約事項①②であるが、通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。また、本件ではXがYに対し、通常損耗補修特約の内容を個別具体的に説明し、Yがその内容を明確に認識していたという事実を認めるに足りる証拠はない。

そうすると、本件賃貸借契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできない。

③ 以下(1)～(4)の内容が、通常損耗にすぎないか、それとも特別損耗に当たるかにつき個別具体的に検討したところ、

- (1) リビング・洋室のエアコン内部清掃
- (2) 玄関・LDK、トイレ、洋室の壁塗装
- (3) トイレ・洋室・LDKの引戸、木枠、巾木、膳板塗装
- (4) LD・洋室のフローリング床補修

Yは、トイレの壁面の穴、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡

並びにフローリング床の傷に関する各補修費用を負担すべき義務があると認めことができ、上記補修費用は、トイレの壁面の穴について4872円、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡について3万4000円、フローリング床の傷について3万5000円をもって相当と認める。

そうすると、Yは、上記各補修費用に、当事者間に争いのない補修費用である本件建物部分全体のクリーニング費用4万5000円及びリビングのブラインド清掃費用3万円を合計した14万8872円を負担すべき義務があるから、Xは、敷金からの原状回復費用への充当としてはこの限度で理由があり、7万1529円については理由がない。

3 まとめ

本事例は、事務所目的の賃貸借契約であり、平成17年12月16日の最高裁判決を引用し、通常損耗補修特約の合意が成立していないと判断、賃借人の通常損耗に係る費用負担を否定して、特別損耗に係る費用のみを認めたものである。

同様に、事業用賃貸借契約の原状回復特約が通常損耗も含めた原状回復義務を負うものではないとされた判例がある（大阪高判 平18・5・23 RETIO67号掲載）。

一方、東京高判平12・12・27では、事業用賃貸借契約においては、借主が通常損耗を含めた原状回復義務を負うという特約を定めることには経済的合理性があるとされている。

本件引用の最高裁判決は居住用賃貸借についての判断であり、事業用賃貸借については、特約は居住用に比べれば認められやすい部分もあると思われるが、特約の合意が明確でない場合は借主の通常損耗負担が否定される可能性がある点を認識しておくべきであろう。