

とされた事例

東京簡判 平成16年10月26日

<事案の概要>

賃借人Xと貸借人Yが平成14年7月に締結した本件建物賃貸借契約においては、退去時の原状回復義務に関する次の約定が置かれていた。

「本契約解約時に、カーペット、建具、照明等の損傷又は修理代や退去時の室内のクリーニング、クロス交換代は賃借人の負担とする。」

賃貸借契約が終了してXが明渡しを了した際に、Yが返還すべき敷金19万円から右特約に基づき10万1800円を控除したため、XはYに対し控除した敷金額の返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

本件賃貸借契約における原状回復義務に関する特約は、賃借人が負担すべき費用の範囲と項目を一般的に例示したものであり、賃借人が本件居室を故意又は過失によって毀損したり、あるいは賃借人が通常の使用を超える使用方法によって損傷させた場合には、その回復を賃借人の負担とするが、賃借人の居住、使用によって通常生じる損耗については、その回復を賃借人の負担とするものではないと解するのが相当である。

7 通常損耗の原状回復義務を賃借人に負担させる特約が成立するためには、①特約の必要性、合理性、②賃借人が、通常の原状回復義務を超える修繕等の義務を負担することの説明を受け、理解納得していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていることが必要とされた事例

東京簡判 平成16年10月29日

<事案の概要>

昭和63年9月築の本件アパートにつき、賃借人Xは貸借人Yとの間で平成11年1月に賃貸借契約を締結し、Xは敷金32万円をYに寄託した。

本件賃貸借契約においては、退去時の原状回復義務に関する特約として、「契約が終了したときは、原状回復の上明け渡す」旨定められ、クリーニング費用の負担についても、「借主負担」と定められている。

平成16年4月に賃貸借契約が終了し、Xがアパートを明け渡した際に、Yは右特約に基づきXが負担すべき費用が寄託された敷金額を上回るとして、敷金の返還を拒絶した。このため、Xが敷金額の返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

通常損耗の原状回復費用を賃借人に負担させる特約が有効に成立するためには、次の要件が備わることが必要と解される。

- ・ 特約の必要性があり、暴利的でない等の客観的・合理的理由があること。
- ・ 賃借人が通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負担することの説明を受け、理解し、納得していること。
- ・ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

本件賃貸借契約における原状回復義務に関する特約は、賃借人が賃借した当初の原状を変更したとき、例えば、賃借人が自ら設置したものは取り除く、あるいは、取り外したものは元に戻して返還しなければならないということであって、特約がそれ以上の意味をもつものと読み取ることはできない。

クリーニング費用に関する特約も、どういう条件のもとで、費用がどれくらいかかるかも不明な内容の契約であるから、合理的解釈のもとでのみこの特約の有効性が認められる。すなわち、特約は、賃借人が明渡しに当たって通常求められる掃除やクリーニングをしていない場合にその費用を賃借人に負担させる趣旨と解すべきである。

よって、本件賃貸借契約において、通常損耗の原状回復義務を賃借人に負担させる特約の成立は認められない。

8 賃貸借物件明渡し後の賃料倍額相当の損害金条項につき、その義務の内容につき十分な説明がなされ、賃借人がその義務を十分に理解し、自由意思に基づく同意をしたと認められず、無効とされた事例

千葉簡判 平成17年3月1日 消法63-97

<事案の概要>

賃借人Xは、平成16年3月に本件賃貸借物件を明け渡したが、賃貸借契約書においては、次の特約が置かれていた。

- ・ 原状回復特約：賃借人が原則として修繕及び修理等費用を負担する。
- ・ 損害金特約：賃貸人が、賃借人による原状回復義務履行を確認した日をもって明渡日とする。明渡日まで賃借人は賃料の倍額相当の損害金を支払う。

賃貸人Yは右特約を根拠にXが寄託した敷金の返還を拒絶したため、Xはその返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

本件賃貸借契約における原状回復特約は、賃借人の故意、過失あるいは通常でない使用方法による汚損、破損についての修繕を義務付けたものと解されるのであって、時間の経過及び通常の使用によって生じる建物の自然損耗についてまで賃借人が修繕し、賃借時の原状に回復すべき義務を定めたものと解することはできない。

また、本件の損害金特約のように、社会一般に通常行われている賃貸借契約に比し賃借人に特に義務を負担させる条項が有効であるためには、賃借人に対しその義務の内容について説明がなされて、賃借人がその義務を十分に理解し、自由な意思に基づいた同意をしたことが必要である。本件賃貸借契約においてそのような事情を認めることができず、本件損害金特約は無効である。

9 建物賃貸借契約終了時の原状回復費用の負担につき当事者間で特約のない場合には、賃借人の居住使用により通常生ずる損耗については賃借人の負担とすべきものでないとされた事例

東京簡判 平成17年3月1日