

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

<事案の概要>

賃借人 X と賃借人 Y は平成15年 5 月に本件建物賃貸借契約を締結し、X は敷金23万4000 円を寄託した。

本件賃貸借契約では、ペットの飼育を可とするが、解約時に、室内クリーニング代の他に原状回復費用（脱臭を含む。）を賃借人が負担する旨の特約が置かれていたが、その他、賃借人の原状回復義務に関する約定はなかった。

退去時に、Y は、X が猫を飼育していたため原状回復費用として35万8000円を要したとして、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>

原状回復に関し、当事者間に特約がなければ、賃借人が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。

ペットの飼育の許可と併せて置かれている特約は、賃借人が負担すべき費用を一般的に例示したものであり、費用負担に関する右原則を変更するものとは考えられない。