

これに対し、通常損耗分の原状回復費用を賃借人負担とする特約が特優賃法、公庫法に違反し無効であるとして、Yに対し敷金から控除した額の返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、Xの訴えを斥けた。

これに対し、控訴審は、次のように述べて、Xの請求を認容した。

特優賃法及び公庫法の規定の趣旨、所管行政庁の方針に照らし、通常損耗分の原状回復費用を賃借人の負担とする特約の成立は、賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されない限り、安易にこれを認めるべきでない。

本件にあつては、賃借人の原状回復義務に関し、契約第17条は通常損耗分を賃貸人の負担とする原則を定め、一方、修繕費負担区分表及びしおりではそれを賃借人負担とする特約を定めており、両者は齟齬している。

したがって、賃借人が、通常損耗分の原状回復費用を賃借人負担とする特約の趣旨を理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したと認めることはできない。

3 建物賃貸借契約において、自然損耗分の原状回復費用を賃借人に負担させる特約を有効とする要件を満たす原状回復費用に関する合意の成立が否定され、設備使用料等を徴収する特約はその全体が公序良俗に反し無効とされた事例

大津地判 平成16年2月24日

<事案の概要>

賃借人X1～X5（以下「Xら」という。）は、Yが住宅金融公庫の融資を受けて建築した本件賃貸住宅につき、月額賃料7万円～8万円、敷金額を賃料3か月分とする賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約には、賃貸人が必要と認める原状回復を明渡し時に賃借人が行う旨の特約が定められ（契約書第19条、復元費用基準表）、それとは別個に、設備使用料として入居時及び更新時に15万円を支払う旨定められていた（承諾書）。

Xらの明渡し時に、Yは自然損耗分を含む原状回復費用等の額から、敷金を充当した残額の支払いをXらに請求したが、Xらは原状回復費用特約及び設備使用料に関する合意が公序良俗及び住宅金融公庫法に違反し無効であると主張し、敷金及び支払った設備協力金の返還をYに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らの請求を認容した。

民法の規定のあり方、国土交通省及び住宅金融公庫（以下「公庫」という。）の原状回復義務の取扱いからは、自然損耗による原状回復費用は、本来賃料に含まれていると解するのが社会通念というべきであり、同費用の負担については、賃借人に負担させるとの特約がない限りは、これを賃料とは別に賃借人に負担させることができないと解するのが相当である。

そのような特約が有効とされる場合は、次の要件を具備していることが必要である。

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的・合理的理由が存在すること。
- ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて

認識していること。

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。

本件において、上の要件を具備する原状回復費用負担に関する合意の成立は認められない。

設備使用料に関する本件合意は、公庫法第35条、同法施行規則第10条に違反する。しかし、公庫法は公庫の融資を受けて建築された建物の賃貸条件を直接規律するものではなく、当事者間の約定が公庫法等の規制を逸脱することが著しく、公序良俗規定や信義則に照らして社会的に容認し難いものである場合に限り、その限度で私法上の効力が否定されるものと解するのが相当である。

本件合意に基づく設備使用料の額は、公庫が指導している金額の約倍程度となり、著しく高額な使用料を徴収しているから、本件設備使用料合意は、その全体が公序良俗に反し無効と解するのが相当である。

4 公庫融資物件の賃貸借契約において、自然損耗分、通常損耗分の原状回復費用を賃借人に負担させる特約の成立は、賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されない限り、安易に認めるべきでないとした事例

京都地判 平成16年3月12日

<事案の概要>

賃借人Xは、住宅金融公庫融資物件である本件建物を、賃貸人Yとの間で、期間2年、月額賃料7万2000円、敷金3月分の条件で賃貸借する契約を平成9年3月に締結した。本契約においては、明渡し時の原状回復特約として、「自然損耗も含み賃貸借開始時の原状に回復しなければならない。」旨定められている。このほか、Xは「設備金」として25万円を支払った。

平成10年11月に賃貸借契約は合意解約により終了し、Xは本件建物を明け渡したが、Xは、原状回復特約及び設備金の徴収が住宅金融公庫法（以下「法」という。）及び公序良俗違反により無効であると主張し、Yが敷金から控除した原状回復費用、Xの妻から受領した原状回復費用及び設備金の支払い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。

建物賃貸借契約において、建物使用により通常の損耗がその本質上当然に予定されており、これによる投下資本の減価の回収は実質家賃の構成要素の一部である必要経費に含まれていると考えるのが合理的であり、社会通念であるというべきである。また、通常損耗分を賃貸人負担とする取扱いは、本件賃貸借契約の当時から公的に認められたものであり、自然損耗や通常損耗について、賃借人が負担する旨の特約が排除される傾向にあった。このような事情の下で、法の規定の趣旨にかんがみると、自然損耗分の原状回復費用を賃借人負担とする特約の成立は、賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由は意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されない限り、安易にこれを認めるべきではない。

本件賃貸借契約の成立過程で、自然損耗分や通常使用損耗分が、本来賃貸人の負担であ