

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

るにもかかわらず、あえて賃借人がその分を負担する積極的な理由が認められず、賃借人Xが自由な意思に基づいて、本件特約を締結したとは認められない。よって、Xは自然損耗分の原状回復費用を負担する義務を負わない。

また、冷暖房機器の使用料がその通常の使用によって生じうる償却費及び維持管理費の実費分を超える場合には、賃借人の犠牲において賃貸人が利益を得ることになり、法の社会政策目的に照らして、社会的に容認できないと評価せざるを得ないので、実費分を超える設備金については、公序良俗に違反し、私法上の効力も否定されると解するのが相当である。

#### 5 経年変化や通常損耗を含む原状回復義務を賃借人に負担させる特約を賃借人が自由な意思に基づき同意したといえるためには、賃借人の退去時の原状回復義務の本来の範囲及びそれを特約によってどのように変更したかを賃貸人が十分に説明していることが必要とされた事例

神戸地判 平成16年9月9日

##### <事案の概要>

賃借人Xは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の適用を受ける本件賃貸住宅につき、賃貸人Yとの間で、期間2年、月額賃料（共益費込み）13万8100円、敷金39万300円の条件で平成9年9月に賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約においては、原状回復特約として、契約の一部をなす「修繕等負担区分表」に基づき、破損修理あるいは破損取替という賃借人の故意又は過失による損傷についての修繕に加え、塗装、張替え、補修、取替え、小修理及び清掃といった賃借人に故意又は過失がなく、経年変化や通常損耗に関する修繕義務を賃借人に負担させる特約が定められている。

累次の更新を経て、平成15年1月に本件賃貸借契約は終了し、XはYに本件建物を明け渡した。Yは、Xに返還すべき敷金額から原状回復特約でX負担と定められた原状回復費用を控除したところ、Xは原状回復特約の無効を主張して、未返還の敷金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。

賃借人の故意や過失に基づかない、経年変化や通常損耗による原状回復についても、賃借人に義務を負担させる特約が成立したといえるためには、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ることが必要である。

本件原状回復特約においては、賃借人の退去時の原状回復義務の本来の範囲はどこまでであり、これを特約によってどのように変更したかについて、通常人が特約の文言上容易に認識することができるということができず、本件においてYの担当者がXに十分説明したことも認められない。

よって、本件特約は、X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とはいえないのであって、本件原状回復特約がX—Y間で成立したとは認められない。