

最近の判例から

(16)

賃借人の原状回復義務

(東京簡判 平一一・三・一五 判例集未登載)

石川 達郎

賃借人の退去の際に負う原状回復義務は、通常の使用による損耗、汚損等を超える損耗、汚損等であるとして、これを超える畳表一枚の一部焦げ跡と冷蔵庫の下さび跡の修繕費用九、九七五円について賃借人の負担を認め、敷金からこれを控除した一九万二五円については、その返還を賃借人に命じた事例(東京簡裁 平成一一年三月一五日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

賃借人Xは、平成三年八月、賃貸人Yからアパートの一室を借り受け、平成五年、七年、九年と更新し、平成九年一月退去した。Xは、退去に当たり、Yに対し、敷金二〇万円の返還を求めたところ、Yは、平成九年の更新契約により、引渡時の原状に回復する義務があるとして、リフォーム費用を請求した。

Xは、自然損耗については原状回復義務はないとして、平成一〇年、敷金のうち畳の表替費用六、三〇〇円を除く一九万三、七〇〇円の返還を求めて、提訴した。

Yは、引渡時の原状に回復すべき特約により、Xは三六万五、四〇〇円を負担すべきであるから、これを控除すると、敷金の返還義務はない、と主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 建物賃貸借契約の終了時に賃借人が負う原状回復義務は、通常の使用によって生じる貸室の損耗、汚損等を超える損耗、汚損等について生じ、賃借人の故意、過失による建物の毀損や、通常でない使用による毀損や劣化等についてのみその回復を義務付

けたものである。

(2) 特約により全費用を負担させることも、契約締結の際の事情等の諸般の事情を総合して、特約に疑問の余地のないときは、賃借人はその義務を負担することになるが、

①本件特約は、平成七年までの契約にはなく、また、特約が加えられたことについても特に説明がなされておらず、②Xは、一部を除いて通常の用法に従って本件建物を使用しており、台所の天井のクロスのはがれは雨漏りによるもので、クロスの一部汚損の痕跡は入居当初からあり、襖は当初から新品ではなく、③また、更新の際、Xは、更新料を支払っているから、④Y主張のようにな当初の賃貸借契約以降本件特約の効力が及ぶものとするれば、Xは予期しない負担を被る結果になり、⑤本件特約は、Yの主張で見る限り、Xはその特約の趣旨を理解し、自由な意思で承諾したものとみられない。

(3) 本件建物のクロス、カーペット、畳、襖、トイレ等の損耗、汚損等については、畳表一枚の一部焦げ跡と冷蔵庫の下さび跡を除いて、Xの故意、過失や通常でない使用により、毀損、劣化等を生じさせたとは認められない。

- (4) したがって、Xは畳表一枚の費用六、三〇〇円、冷蔵庫下のクッションフロア費用三、六七五円、計九、九七五円を負担すべきであるが、敷金からこれを控除した残余の一九万二五円の請求については、理由がある。
- (5) よって、Yは、Xに対し、一九万二五円を支払え。

三 まとめ

本件のように、賃貸借契約の終了時、賃借人の敷金返還請求に対し、賃貸人がリフォーム費用の負担を主張して、紛争となる事例が多い。これらについては、一昨年ガイドラインとして指針を明らかにし、関連判例を示したところである。

これによれば、原状回復条項については、「社会通念上時間の経過によって及び建物の自然の損耗についてまでそれがなかった状態に回復すべきことを要求しているものではなく、賃借人の故意、過失による建物の毀損や、通常でない使用方法による劣化等についてのみその回復を義務付けたもの」とするのが一般である（東京地判平六・七・一、東京簡判平七・八・八）。

本件判決は、これらに従った上、さらに、

特約での全費用の負担は、特約に疑問の余地がなければ有効であるが、本件特約については、その追加時点で特に説明がなされておらず、Yの主張するようには、Xは自由な意思で承諾していないとした。京都地判平七・一〇・五が修理、取替特約について下した判断と同旨である。

結局、畳の焦げ跡と冷蔵庫の下のさび跡を除く損耗、汚損等は、通常の使用による損耗、汚損等であるとして、敷金のほとんどの返還を命じた。

一連の判決を踏襲したものであるが、参考になる点が多いと思われる。

最近の判例から

(17)

著しく多量のゴミ放置と賃貸借契約

（東京地判 平一〇・六・二六 判タ一〇一〇一七二七）

伊藤 隆之

借主が契約条件に反して、貸室内に極めて

多量のゴミをかかなりの高さまで積み上げた

ままとしていた事案について、二年以上の長

期にわたる非常識な行為で、衛生面の問題、

火災発生の危険性があり、賃貸借契約の解除

事由になるとした事例（東京地裁平成一〇年

六月二六日判決 確定 判例タイムズ二〇一

〇号二七二頁）。

一 事案の概要

貸主Xは、平成元年一〇月借主Y₁に、Y₂を連帯保証人として、共同住宅の一室を賃貸した。

同契約は、二年ごとに更新されたが、平成七年春火災報知器の検査により、本件貸室に相当量のゴミが積み上っていることが発覚し、平成七年一〇月の契約更新の際、「Xは、