

最近の判例から

(1)

建物賃借人の通常損耗に対する
原状回復義務の特約が否認された事例

(大阪高判 平一・八・二二 判タ一〇六七―二〇九) 伊藤 隆之

賃貸借契約終了時に、通常の使用による損耗(通常損耗)までも借主が修復する旨の特約が存するとして、貸主が敷金を返還せず、さらに不足する費用の支払を賃借人に請求したため、賃借人は通常損耗に対する修復義務はないとして、敷金の返還を求めて提訴した事案において、一審(簡裁)、二審(地裁)はいずれも賃借人の請求を棄却したが、上告審(高裁)は逆に賃借人の主張する特約を否認し、原判決を棄却、差戻した事例(大阪高裁平成一二年八月二二日判決破棄・差戻・後和解判例タイムズ一〇六七号二〇九頁)

一 事案の概要

賃借人Xは、平成八年三月、賃借人Yとの間で、大阪府豊中市にある共同住宅の一室について、賃借期間を平成八年三月より平成一〇年七月までとし、室料月額一・二万円余とす

る賃貸借契約を締結し、敷金三七万円余をYに預託した。本件賃貸借契約には、「Xは、本契約が終了した時はXの費用をもって本物件を当初契約時の原状に復旧させ、Yに明け渡さなければならぬ」という条項(第二条)があった。Xは、契約締結時の平成八年三月初、媒介業者から、「本物件の解約明渡し時に、Xは契約書第二条により、本物件を当初の契約時の状態に復旧させるため、クロス、建具、畳、フロア等の張替費用及び設備器具の修理代金を実費にて清算されることになります。」との記載のある覚書を受領し、署名押印して媒介業者に交付した。Xは、平成一〇年七月、Yに本物件を明け渡し、本件賃貸借契約は終了した。ところが、Yは、本件賃貸借契約に基づく原状回復費用として、通常損耗分も含めて、敷金を上回る支出をしたとして、敷金の返還を拒んだ。これに対してXは、

通常損耗に対する補修費用は賃借人の負担とはならないとして、二四万円余の敷金返還を求めて提訴した。これに対してYは、裁判で本件賃貸借契約書第二条及び覚書の「当初契約時の原状の復旧させる」の文言等により、通常損耗による壁、天井などのクロス張替、畳の表替え等に要した費用合計四八万円余をXが支払う義務があるとし、この修理費用等請求権をもって敷金返還請求権を相殺するとの意思表示を行い、さらに反訴請求として修理費用請求権残額等合計一・一万円余の支払をXに対して求めた。

一審及び二審において裁判所はいずれも、本件賃貸借契約書及び覚書の記載は、通常損耗による原状回復義務を賃借人に負わせるものと判断して、Xの請求を棄却した。Xはこれを不服として上告した。

二 判決の要旨

上告審において高等裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 一般に建物賃貸借における賃借人の原状回復義務とは、①賃借人が付加した造作を解除し、②通常の使用の限度を超える方法により賃貸物の価値を減耗させたとき(例えば、畳をナイフで切った場合)の復旧

費用の負担義務等と解される。他方①賃貸期間中の経年劣化、日焼け等による減価分や、②通常使用による賃貸物の減価（例えば、冷暖房器の減価、畳のすり切れ等）は、賃貸借本来の対価といふべきであつて、借人の負担とすることはできない。

- (2) もし、上記の原則を削除し通常損耗も借人の負担とするときには、契約条項に明確に定めて、借借人の承諾を得て契約すべきであるが、本件賃貸借契約書第二一条の「契約時の原状に復旧させ」との文言は、契約終了時の借借人の一般的な原状回復義務を規定したものとしか読むことはできない。
- (3) また、本件覚書は、本件契約書第二一条を引用しているから、これを超える定めをしたとは言えず、通常損耗を借借人が負担すると定めたものとは解されない。
- (4) 原判決の判断は契約の解釈を誤つたものであつて、破棄を免れない。そして、Yの支出した費用が通常損耗を超えるものに対するものであつたかどうかについて審理する必要があるから、本件を原裁判所に差し戻す。

三 まとめ

賃貸借契約の終了時における敷金の返還を

めぐる紛争については依然として減少する傾向は見られない。本件は、「借借人は、本契約が終了した時には、借借人の費用をもって本物件を当初契約時の原状に復旧させ、賃貸人に明渡さなければならない」との契約条項の解釈をめぐる問題になつており、一番、二番は借借人に通常損耗まで原状回復義務を負わせるとしたが、本判決では、通常損耗まで借借人が費用を負担することは定めたものでは

ないと否定された。他方で、「もし、通常損耗も借借人の負担とする時には、契約条項で明確にそのように定めて、借借人の承諾を得て契約すべきものである」としている。判例の示す方法による特約ならば借借人に不利な特約でも常に有効かという問題は残るが、上告審（高裁）の判決として実務上注目すべき判決と思われる。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(2)

建物賃借人の通常損耗分も含め
原状回復義務の特約が有効とされた事例

（東京地判 平二・三・二八 判時一七五八―六六） 伊藤 隆之

建物賃貸借契約について、賃貸人と借借人との間で、建物明渡し時に、借借人が畳表の取替、襖の張替、クロス張替、ハウスクリーニングの費用を負担する旨合意したが、借借人がこの特約条項は公序良俗に違反し無効であるとして、敷金の返還を求めて提訴した事案において、一番（簡裁）は借借人の請求を

一部認容したが、控訴審はこれらの特約は公序良俗に違反せず有効であるとして棄却した事例（東京地裁平成一二年二月一八日控訴棄却判例時報一七五八号六六頁）

一 事案の概要

賃借人Xは、平成六年三月、賃貸人Yとの