

最近の判例から (8)

原状回復に係る特約が公序良俗に反し 無効であるとされた事例

(大阪地判 平15・6・30 判例集未登載) 金子 寛司

民間会社を事業者とする特定優良賃貸住宅において、原状回復義務の範囲を定めた特約の成立の有無及び当該特約が公序良俗違反として無効か否かが争われた事案において、特約が成立していることは認められたが、公序良俗に反するものとして、民法90条により無効と認めるのが相当とされた事例（大阪地裁平成15年6月30日判決 控訴 判例集未登載）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成9年6月、不動産の賃貸等を業とする株式会社Yとの間で、建物賃貸借契約を締結し賃貸マンションの1室を借り受け、敷金44万円余をYに差し入れた。本物件は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（以下「特優賃法」という。）に基づく特定優良賃貸住宅であり、住宅金融公庫の融資が利用されていた。

本件賃貸借契約は、遅くとも平成13年8月までに終了し、Xは、本件物件をYに明け渡した。Yは、賃貸借契約時に交付した「入居のしおり」における「退去後原状回復負担基準」に基づき原状回復費用として46万円余を請求し、Xは敷金との差額1万円余を支払った。

平成14年10月、Xは、原状回復義務の範囲を定めた本件特約は、Xが承諾していないため成立しておらず、仮に成立していても、民法90条（公序良俗）に違反するため無効であ

る、追加支払分は支払義務がないのに誤信して支払ったとして、46万円余の敷金及び不当利得の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

これに対して裁判所は、以下のような判断を示した。

(1) 本件特約の成立の有無について

Yは、賃貸借契約に本件特約を付けることを意図して、入居者説明会で「入居のしおり」を配布して説明しており、入居者においてもその記載が賃貸借契約の内容となることは十分に理解できる状況であった。仮に入居説明会の際に時間がなく、説明された記憶がなかったとしても、Xには本件賃貸借契約締結までに、「入居のしおり」及び本件特約について確認する十分な時間があり、入居中も質問や意義を述べていないことを総合すると、本件賃貸借契約において、本件特約の合意も成立していたものと認めるのが相当である。

(2) 本件特約が公序良俗違反（民法90条）として無効か否か

①本件特約である「退去後原状回復負担基準」の借主負担の区分の記載には、生活上通常の使用による損耗等を含んでおり、借主の故意・過失を前提とする債務不履行の場合に限定されているとはいえず、賃借人の債務不履行とはいえない自然損耗等を、基準の名の下に、網羅的、画一

的、広範囲に賃借人の負担に含めてしまう機能を有しているものと認められる。

②敷金の性質についての一般的認識、債務不履行が存する場合敷金から差し引く旨明記し、通常損耗を控除する旨の規定のない本件賃貸契約書等からすると、Xは、故意・過失などによる債務不履行に該当しない損傷等も含めて、修理費を敷金から控除されたり、追加請求されるとは全く予期しないで本件賃貸借契約及び本件特約を締結したものと認められる。

③本件特約は、公共性の強い特優賃法及び住宅金融公庫法の規定や趣旨に反し、賃借人の過大な負担と不意打ちにおいて、賃貸人側に特優賃法上の補助や優遇措置とのいわば二重取りとなる結果を容認することにもなることなどから、公序良俗に反するものとして、民法90条により無効と認めるのが相当である。

(3) 本件において、Xは、約4年間入居しており、通常の使用による損耗等も当然予想されるので、公平上ないし信義則上、Yによる見積書における和室、洋室などの壁面・天井のクロス張替え、襖張替えなどの費用額46万円余のうち、2分の1、23万円余をXの負担とし、その余をYの負担とするのが相当である。

3 まとめ

特定優良賃貸住宅制度は、特優賃法（平成5年7月30日施行）により発足した制度で、主として民間の土地所有者や地方住宅供給公社等の建設する良質な賃貸住宅に、建設費の助成、家賃減額に要する費用の補助などの公的助成措置を行うこと等により、良質な賃貸住宅に対するニーズの大きい中堅層の居住の用に供する賃貸住宅の供給を促進しようとするものである。

本件では不動産賃貸等を業とする民間の会社が事業者となっており、原状回復義務の範囲を定めた特約が成立していることは認められたが、その特約は公序良俗に反するものとして、民法90条により無効と認めるのが相当とされた。

特定優良賃貸住宅では、同様の様式の賃貸借契約書が取り交わされている例が多いと思われ、他の事例に与える影響からも注目すべき判決であると思われる。

(調査研究部次長)