

最近の判例から (9)

## 退去時の補修費用の負担区分についての特約は 違法とはいえないとされた事例

(大阪地判 平15・7・16 判例集未登載) 金子 寛司

住宅供給公社が一括借上げをしている特定優良賃貸住宅において、退去時の修繕費用の負担区分をめぐり、賃借人は通常損耗分を負担する意思を欠いていた、賃貸借契約書に付された負担区分表に記載された汚損・破損等には通常損耗は含まれない、同負担区分表は公序良俗に反するものであるから無効であるとする賃借人の主張が認められなかった事例(大阪地裁 平成15年7月16日判決 控訴判例集未登載)

### 1 事案の概要

賃借人Xは、平成10年2月、賃貸人(住宅供給公社)Yとの間で賃料月額11万円余とする賃貸借契約を締結し引渡しを受け、同日敷金35万円余を支払った。

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。)に基づき、収入が一定基準の範囲内の中堅所得者を対象として、民間土地所有者が建設した賃貸住宅を、Yが一括して借り上げている特定優良賃貸住宅であり、住宅金融公庫の融資物件であった。Xは、平成13年4月、本件賃貸借契約を解約し、本物件をYに明け渡した。

Yは、敷金のうちから、賃貸借契約書の別紙修繕負担区分表に基づき、通常損耗分の補修費を含む、壁クロス、畳、襖、床ビニールシート等の補修費用30万円余を控除した残額5万円余をXに返還した。

Xは、①本件負担区分表のうち、通常の使

用に伴う損耗分についてはそれを負担する意思を欠いていた、②本件負担区分表に記載された「汚損」「破損」等には通常損耗は含まれないと解釈すべきである、③本件負担区分表は、公序良俗に反するものであるから無効であるとして、敷金全額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) 通常損耗分の負担意思の欠缺について

本件負担区分表は、本件賃貸借契約締結の際に、XとYとの間で合意として客観的に成立していたものと認められる。合意については、その表示行為の成立が客観的に認められれば、たとえXが通常損耗分を負担する意思を欠いていたとしても、合意の効果を否定できるものではない。

#### (2) 本件負担区分表の解釈について

① 本件負担区分表は、具体的に内容を示した上で、通常損耗といえる損耗もXの負担となることを明示していることが認められるから、本件負担区分表の内容は明確である。

② Yは、本件賃貸借契約に際して、入居説明会を開催し、補修費などの負担基準について「すまいのしおり」を配布し、その後、17日間の時間的余裕を置いた上で、本件賃貸借契約を締結している。

- ③ 賃借人は、通常の使用により使用収益した結果生じた損耗についてまで原状回復義務を負うことがないとするのが、民法の原則であると解される。しかし、この原状回復義務の範囲についても、契約自由の原則によって、当事者がこれを変更する合意をすることは当然許されており、これが賃貸借契約の本質に反するものとはいえない。
- ④ 他にも、本件負担区分表に記載された「汚損」「破損」等に通常損耗は含まれないと解釈すべきであるとする積極的な根拠を認めることはできない。
- (3) 公序良俗違反について
- ① 特優賃法3条6号、特優賃法施行規則13条1項、住宅金融公庫法35条1項、住宅金融公庫法施行規則10条1項の各法令には、それに反する合意の効力を否定するとの規定はない。
- ② 本件各法令が禁止しているのは、家賃及び敷金（家賃の3月分を超えてはならない）以外の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを条件とすることである。Yは、(財)日本不動産研究所の調査による修繕費用を構成要素としていない比準賃料よりも低額の賃料を設定しており、本件負担区分表が二重取りや暴利行為となる具体的な理由はない。したがって、本件負担区分表が賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としたものであり、本件各法令に反するものとはいえない。
- (4) よって、Xの請求は理由がないから、これを棄却する。

### 3 まとめ

特定優良賃貸住宅の原状回復の特約をめぐる、前事例（P142）ではその特約は公序良俗

に違反するとされたが、本判決では賃借人による同様の主張は認められなかった。

本件は控訴されており、また、他にも特定優良賃貸住宅の原状回復の特約をめぐる争いとなっている事例もある。今後の判決の状況が注目されるところである。