

最近の判例から (17)

公営住宅明渡し時の通常損耗による補修費用が 賃借人の負担とされた事例

(名古屋簡判 平成16・1・30 ホームページ下級裁主要判決情報) 三橋 一郎

公営住宅使用に関する契約の特殊性と永年にわたって統一的に実施されてきた慣行ともいうべき具体的な実務的取扱いによる賃貸管理が行われている場合には、明渡し時の通常損耗の補修費用は賃料に含まれず、賃借人の負担であるとされた事例（名古屋簡判 平成16年1月30日判決 ホームページ下級裁主要判決情報登載）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成5年3月、貸與人Yとの間で、A市所在の公営住宅の1室（以下「本物件」という。）を賃料月額1万円余、期間の定めのない賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、敷金3万円余をYに交付した。

Xは、平成15年4月、本件賃貸借契約を終了し、同年5月、Yに対し、本件物件を明け渡した。

Yは、本件物件の明渡しに伴う補修費用は、畳の表替、ふすまの張替等合計8万円余であり、本件の敷金をその費用に充当の上、不足額である5万余円の支払をXに対して告知した。

これに対しXは、Yに対し、本件物件を通常の用法に従って使用してきたものであり、通常の使用による損耗、汚損は、毎月の賃料によってカバーされるもので、本件物件の補修費用8万円余はXが負担すべきものではないとして、敷金返還請求権に基づき、3万円

余の支払を求めて訴えを提起した。

2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件契約の性質について

本件物件は、Yが事業主体として所有し管理している公営住宅であり、公営住宅の使用関係に関しては、その本質において私法上の賃貸借関係であり、特則として公営住宅法（以下「法」という。）が適用されるほか、その特別の定めのない事項については一般法として民法、借地借家法等の適用があるものというべきである。ただ、事業主体は、法令等によって一定の制約を受けるとともに、条例によって使用関係の内容を定める権能を与えられている。そして、入居者はこれらによって定められた使用関係の諸条件を承知の上で、一種の付合契約を締結するものと解され、その限度で民間の一般的な賃貸借契約とは自ずと異なった側面を有するといえる。

(2) 補修費用の根拠及び範囲について

A市における公営住宅条例は、入居者の入居生活中的修繕費の負担について貸主の義務を免れるためのものと解され、退去、明渡しに伴う原状回復としての修繕費用の負担について明確に規定しているものとまでは解されない。

しかしながら、入居者の退去に伴う費用負担については、「住宅使用のしおり」の配布、

入居時の原告及び連帯保証人の署名押印のある請書の受領、市営住宅退去者負担分建物補修費調書のX名義での作成提出などの取扱いがされており、多数の公営住宅の管理を一律に行い、同一の基準で査定を行い、入居者から個別の同意を得た上で敷金からの振替えを行っている」と認められる。

(3) 家賃の性質について

本件の退去に際しての補修費用負担の範囲については、条例、慣行等を含めた具体的な契約内容によって決まるものであり、家賃の性質から当然に結論が導かれるということにならない。

さらに、公営住宅の家賃については、その設置の目的（法1条）から、民間の賃貸住宅に比して特に低廉に設定されていること、また、建設時からの経過年数に応じて算出される係数により建物減価分が毎年減額されていることも考慮すると、通常の住宅使用による自然減価分が毎月の家賃に含まれているとすることは相当ではない。

(4) よって、補修費用を負担すべきものを、本来、条例等において、入居者の負担義務を明確に規定することが望ましいが、公営住宅使用に関する契約の特殊性と永年にわたって統一的に実施されてきた慣行ともいべき具体的な実務取扱いを総合して判断すれば、Yの主張には理由があり、Xの請求は理由がないのでこれを棄却する。

3 まとめ

公営住宅の使用管理に当っては、公営住宅法などの規制を受ける面や、条例制定権限があることによって、一般的な賃貸借契約と異なる面があるとして、補修費用については、入居者の負担について明確に規定することが本来で、公営住宅使用に関する契約の特殊性等を総合的に判断し、自然損耗部分を家賃で

まかなうべき分は無いと判示した。公営住宅の、建設時から経過年数に応じて算出される係数による建物減価分が毎年減額される等の取扱いが判断の材料になったと考えられる。