

最近の判例から (17)

建物賃貸借において合意更新を新規契約の成立と解するとともに、 賃借人による原状回復特約を無効とした事例

(京都地判 平成16・3・16 ホームページ下級裁主要判決情報) 青山 節夫

消費者契約法施行前に締結された建物賃貸借契約が、同法施行後に当事者の合意により更新された場合、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとされ、建物賃貸借契約に付された自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法10条により無効であるとされた事例（京都地裁平成16年3月16日判決、一部認容、控訴、ホームページ最高裁判所-各地の裁判所-主要判決速報-下級裁主要判決情報登載）

1 事案の概要

Xは、平成10年7月、貸主Yとの間で、以下の約定で、鉄筋コンクリート造4階建の建物の一室（以下「本件建物」という。）を賃借し（以下「本件賃貸借契約」という。）、敷金20万円を預託した。

- ① 賃貸期間 平成10年7月1日から平成11年6月30日まで
- ② 賃料 月額5万5,000円
- ③ 原状回復

本件賃貸借契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗（以下併せて「自然損耗等」という。）について賃借人に原状回復義務を負担させる特約（以下「本件原状回復特約」という。）がある。なお、「原状回復費用は家賃に含まないものとする。」と定められている。

本件賃貸借契約は1年ごとに更新され、直

近の平成13年7月7日の更新合意覚書（以下「本件覚書」という。）で定められた賃貸期間は平成14年6月30日までであった。

本件賃貸借契約は平成14年6月9日終了し、同日、Xは、Yに対し、本件建物を明け渡した。Yは、Xの本件建物明渡し後、本件建物の原状回復費用として20万円を要したとして敷金全額の返還を拒否した。

Xは、Yに対し、敷金20万円の返還を求めたが、Yは、特約に基づく原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないこと、及びXは建物明渡しの際に原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないことを了解したと主張し、これに対しXは、本件原状回復特約は無効であると主張するとともに、上記了解を否認した。（第1事件）

管理会社Zは、Yの委託を受けて、賃貸借契約の仲介、賃貸借契約の締結・更新、建物の引渡し、建物明渡し時の立会い及び建物の原状回復等の管理業務を行っているが、Xはまた、Zに対して、無効な原状回復特約をYに使用させるなどの不法行為をし、そのためにXは前記敷金の返還を受けることができなかったとして、敷金20万円及び弁護士費用10万円相当の損害賠償金合計30万円の支払いを求めた。Zは、不法行為の成立及び損害の発生を否認するとともに、Xの訴え提起は不法行為であるとして、応訴のための弁護士費用相当の損害賠償金20万円の支払いを求める反訴を提起した。（第2事件及び第2事件反訴）

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの第1事件の請求を認容し、第2事件の請求及び第2事件反訴請求を棄却した。

- (1) 更新の効果について検討すると、民法619条1項（黙示の更新）の「・・・前賃貸借ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ為シタルモノト推定ス」との規定等によれば、更新により存続期間の満了により終了した従前の賃貸借契約と同一条件の賃貸借契約が成立する。消費者契約法の施行後である平成13年7月7日に締結された本件覚書（更新の効力は同月1日をもって生じさせる趣旨と認められる。）によって、同月1日をもってあらためて本件建物の賃貸借契約が成立したから、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。したがって、従前の契約どおりとされ、更新後の賃貸借契約の内容になっている本件原状回復特約にも同法の適用がある。
- (2) 賃貸借契約が終了したときは、賃借人は目的物を返還しなければならないが、賃貸期間中の使用収益により目的物に物理的変化が生じることは避けられないところであるから、民法上、賃借人は、契約により定められた用方又は目的物の性質に応じた通常の用方に従って使用収益をした状態で目的物を返還すれば足りるといえる。したがって、本件原状回復特約は賃借人の目的物返還義務を加重するものといえる。賃借人が、賃貸借契約の締結にあたって、明渡し時に負担しなければならない自然損耗等による原状回復費用を予想することは困難であり、この点において、賃借人は十分な情報を有していないといえる。これに対し、賃借人は将来の自然損耗等による原状回復費用を予想することは可能であり、賃貸借

契約を締結するかどうかの判断材料とすることができる。以上の点を総合考慮すれば、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、契約締結にあたっての情報力及び交渉力に劣る賃借人の利益を一方的に害するものといえ、本件原状回復特約は消費者契約法10条により無効であると解するのが相当である。また明渡しの際のXの了解については、Yの主張する事実は認められない。

- (3) Zが本件原状回復特約を含む本件賃貸借契約書等を作成し、Yにその使用を勧め、Yがその勧めに従ってこれを使用したことは弁論の全趣旨により明らかであるが、本件賃貸借契約締結時又は本件更新合意時において、本件原状回復特約が無効であることが明らかであったとは認められないから、Yに注意義務違反があったとはいえない。また、本件建物明渡し時における自然損耗等による原状回復義務の告知は、本件原状回復特約に基づき行われたものであり、本件建物明渡し時において、本件原状回復特約が無効であることが明らかであったとは認められないから、注意義務違反があったとはいえない。また、Xが不当な目的をもって第2事件の訴えを提起したとは証拠上認められない。

3 まとめ

本判決は、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとしたうえで、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効と判示している。事業者と消費者の情報力の差に着目した判断と見られるが、控訴されており、上級審の行方が注目される。