

最近の判例から (4)

## 特優賃住宅における「原状回復特約」が 否認された事例

(大阪高判 平15・11・21 判時1853—99) 村川 隆生

特定優良賃貸住宅の供給に関する法律（以下「特優賃法」という）及び住宅金融公庫法（以下「公庫法」という）の適用を受ける建物の賃借人が、本件賃貸借契約における「原状回復特約」は、特優賃法及び公庫法に違反する程度が著しく、公序良俗に反し無効であると主張して敷金の返還を求めた事案において、「借主が自由な意思に基づいて特約に同意したとはいえない」として特約を否認した事例。なお、貸主側は上告受理の申立てをしたが、最高裁は「受理すべきものとは認められない」として上告を退け、高裁判決が確定した。（大阪高裁 平成15年11月21日判決 上告・上告受理申立て 不受理 確定判例時報1853号99頁）

### 1 事案の概要

賃借人Xは、平成7年8月1日、賃貸人A県住宅供給公社Yと特優賃法及び公庫法の適用を受ける建物（マンション）の一室の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という）を締結し、入居した。

本件賃貸借契約には、賃借人の原状回復義務として次のような約定があった。

「賃借人は、次ぎの各号に該当するときは、直ちにこれを原状に回復しなければならない。ただし、賃借人の責に帰することができないと賃貸人が認めた場合はこの限りでない（17条1項）。

① 住宅又は付属物若しくは共用の施設の

損害、破損、毀損又は滅失したとき（以下、略）

賃借人は、前項による原状回復をせず、賃貸人に損害を与えた場合は、賃貸人の定める費用を賠償しなければならない（同条2項）。」

また、賃借人の負担額については、「賃貸人は検査結果に基づき、別冊の「修繕費負担区分表」に定めるところにより、修復に要する費用を査定し、賃借人が負担すべき額を確定するものとする（21条2項）。」と定められていた。

更に、Y発行の「住まいのしおり」（以下、「本件しおり」という）と題する文書が、YからXに交付された。本件しおりには、「玄関錠の取替、畳の表替、ふすま等の貼替、室内全塗装、クロスの貼替については、全て新しくさせていただきます。この場合、お預かりしている敷金で充当させていただきます…」などが記載されていた。

Xが、平成9年1月31日、本件賃貸借契約の終了により、本件住宅を明渡したところ、Yは、敷金36万円余から、クロス貼替・玄関錠取替等の住宅復旧費として、21万円余を控除し、残額を返還した。これに対しXは、①本件賃貸借契約本文には通常損耗分を賃借人負担とする趣旨の文言はなく、本件特約による新たな義務を負担する認識及び意思表示はなかったというべきであるから、本件特約にかかる合意は存在しない。②本件特約は特優賃法及び公庫法に著しく違反し、公序良俗に

反するものとして私法上の効力を否定すべきである等と主張し、控除された金員の返還を求めて提訴した。

一審裁判所はXの請求を棄却したため、Xはこれを不服として控訴した。

## 2 判決の要旨

高等裁判所は次のように判断を下した。

- (1) 本件賃貸借契約17条1項は、賃借人の責に帰することのできない損耗を賃貸人の負担とする趣旨と解される。本件でいう通常損耗分すなわち賃借人が賃借物を通常の方法で使用するに伴って生じる損耗は、賃借権が目的物の使用を内容とすることからすると、賃借人の責に帰することのできない損耗に該当すると解するのが相当である。これに対し、「修繕費負担区分表」及び「住まいのしおり」の記載は、いずれも当該部分にかかる通常損耗分を賃借人負担とする趣旨と解するほかなく、その限度で本賃貸借契約本文（17条1項）と齟齬するといわざるを得ない。
- (2) 賃貸借契約終了時における通常損耗による原状回復費用の負担については、特約がない限り、これを賃料とは別に賃借人に負担させることはできず、賃貸人が負担すべきものと解するのが相当である。そして、本件賃貸借本文が、通常損耗分を賃借人でなく、賃貸人の負担とするものであることは(1)記載の通りである。
- (3) 本件特約の成立は、賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されない限り、安易にこれを認めるべきではない。
- (4) 賃貸人は賃借人に対し、本件賃貸借契約締結の当日に、賃貸借契約書、区分表及び本件しおりを交付したものであり、これ以前に賃貸人が賃借人に対して本件特約につ

いて説明したことを認めるに足る証拠はない。形式的手続きの履践のみをもって、賃借人が本件特約の趣旨を理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したと認めることはできない。

- (5) 区分表は、本件賃貸借契約の別冊であり、その一部であって特則ではないから、これを持って本件特約の成立を認めることはできない。なお、区分表によっても、賃借人の責に帰することのできない玄関鍵の取替を賃借人負担とすることはできない。
- (6) 本件しおりは、本件賃貸借契約書及び区分表の細目を具体的に説明するための文書であって、契約書ないしその付属書類ではなく、これに基づいて契約書及び区分表の内容を変更する趣旨のものでないことは明らかである。
- (7) 以上の通り、本件特約の成立は認められない。

## 3 まとめ

賃貸借契約においては、強行法規等に反しない内容のものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせることも可能である。

しかしながら、賃借人に特別の負担を課す特約は、その必要性、暴利的でないなどの客観的、合理的理由があり、その修繕等の義務を負うことについて賃借人が認識し、明確な意思表示を行っているなどの要件が必要と考えられている。本事例は、賃借人が同特約に同意したとは認められないとし、特約の成立を否定した裁判例である。

(調査研究部調査役)