

除した額の返還を X に請求する反訴を提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を退け、Y の反訴請求を認容した。

賃貸人 X が原状回復費用として請求する金額は、経年変化及び通常使用によって生ずる減価の範囲内のものと認められる。

3 借主が退去時の立会義務を履行せず、貸主が管理会社に依頼した修繕費用につき、貸主が敷金から控除すべき費用の項目、額につき何ら具体的な主張をしていないとして、敷金からの控除が認められなかった事例

神戸簡判 平成15年 4月10日

<事案の概要>

賃借人 X と賃貸人 Y は、平成10年 8月に月額賃料 8万2000円、敷金24万6000円の条件で本件建物賃貸借契約を締結したが、平成11年 8月 X は本件建物を明け渡した。

敷金につき、Y は、X の未払賃料、共益費があり、また、退去時には30日前までに申し出た上、修繕費の査定を受ける義務があるのに、その査定を受けていない上、ルームチェックに立会うべきであるのに、立ち会っておらず、その場合はルームチェック清算を管理会社に一任するとされているとして、未払賃料、共益費及び管理会社に依頼した修繕費用に敷金を充当すると主張した。

これに対し、X は敷金24万6000円の返還を Y に請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を17万0226円の限度で認容した。

X には未払いの賃料、共益費 7万5774円があると認められ、Y はその額を敷金から控除することができる。

それ以外に、Y は敷金から控除すべき費用の項目、金額について具体的な主張が全くないので、敷金から控除すべき費用はないものとせざるを得ない。

4 建物賃貸借契約にあたり、賃料が特段に低廉であることを賃借人が認め、したがって、経年変化や通常使用による損耗も含め原状回復費用を全て賃借人が負担する合意があったとする賃貸人の主張が認められなかった事例

東大阪簡判 平成15年 5月20日

<事案の概要>

賃借人 X は、本件建物を所有者 A から月額賃料 3万4000円、敷金80万円の条件で昭和54年 8月から賃借していた。

平成 8年 7月に A が死亡し、Y が相続により賃貸人の地位を承継した。

平成14年 1月に賃貸借契約が終了し、X は本件建物を明け渡したが、Y はリフォーム費用として142万円を請求し、敷金を X に一切返還しなかった。

X は敷金の返還を Y に請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を認容した。

Yが主張する原状回復を要する損傷は建物の経年変化ないし通常使用による減価の範囲内にとどまると認められる。

Yは、本件賃貸借契約締結にあたり、賃料が特段に低廉であることをXが認め、したがって経年変化や通常使用による損耗分も含めて原状回復費用を全て負担することに同意したと主張するが、それを認めるに足りる証拠はない。

5 通常損耗分の原状回復費用を賃借人に負担させる合意が成立するためには、その旨を明示し、賃借人において了承して賃貸借契約を締結した等の特段の事情があることを要するとされた事例

神戸地裁尼崎支判 平成15年10月31日

<事案の概要>

賃借人Xは、Y（H県住宅供給公社）との間で、本件住宅につき期間1年、月額賃料19万5000円、敷金49万5000円とする賃貸借契約を平成11年4月に締結した。

本件賃貸借契約は3回合意更新された後、Xの解約申入れにより平成14年8月末に終了し、Xは本件住宅を明け渡した。

Yは、寄託を受けた敷金の額から自然・通常損耗分の修繕費用31万円余を控除した額を返還したところ、Xは控除した額の返還をYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

賃貸建物の通常の使用に伴う損耗の修繕費は、建物使用の対価である賃料に含まれていると解するのが相当であり、通常の使用に伴う損耗の修繕費を賃借人に負担させることは、本件賃借人において負担する義務のない義務を負担させることになる。特約により賃借人が負担すべきものとされている修繕費については、通常の使用に伴う損耗の修繕費が賃借人の負担であることが明示され、そのことを賃借人において了承して賃貸借契約を締結した等特段の事情がない限り、賃借人の故意又は過失や通常でない使用方法による損耗等についてのみ、賃借人に修繕費を負担させる旨の約定と解すべきである。

本件賃貸借契約上の負担基準においては、「汚損、汚れによる襖・障子の貼替、畳の表替、生活することによる変色・汚損・破損と認められるものによる各種床材のクリーニング・張替又は補修、生活することによる変色・汚損・破損による各種壁・天井等の仕上材のパテ処理の上塗装・塗替、貼替又はクリーニングの費用は賃借人が負担する」と記載されている。しかし、本負担基準において賃借人が負担するとされている損耗が「通常の使用に伴う損耗」の趣旨であると一義的かつ明確に理解できる記載内容とまではいえず、本負担基準において、賃借人が修繕費を負担すべき汚損・破損等が、通常の使用に伴う損耗であることが明示されているとまでは認められない。

その他、通常の使用に伴う損耗の修繕費を賃借人が負担する旨の特約について合意が成立したことを認める根拠は存在しない。

6 建物賃貸借契約における原状回復条項につき、賃借人の通常の使用によって通常生ずる損耗についてはその回復を賃借人の負担とするものではないと解するのが相当