

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、畳表の表替、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上材のクリーニング・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

## とされた事例

東京簡判 平成16年10月26日

### <事案の概要>

賃借人Xと貸借人Yが平成14年7月に締結した本件建物賃貸借契約においては、退去時の原状回復義務に関する次の約定が置かれていた。

「本契約解約時に、カーペット、建具、照明等の損傷又は修理代や退去時の室内のクリーニング、クロス交換代は賃借人の負担とする。」

賃貸借契約が終了してXが明渡しを了した際に、Yが返還すべき敷金19万円から右特約に基づき10万1800円を控除したため、XはYに対し控除した敷金額の返還を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。

本件賃貸借契約における原状回復義務に関する特約は、賃借人が負担すべき費用の範囲と項目を一般的に例示したものであり、賃借人が本件居室を故意又は過失によって毀損したり、あるいは賃借人が通常の使用を超える使用方法によって損傷させた場合には、その回復を賃借人の負担とするが、賃借人の居住、使用によって通常生じる損耗については、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である。

7 通常損耗の原状回復義務を賃借人に負担させる特約が成立するためには、①特約の必要性、合理性、②賃借人が、通常の原状回復義務を超える修繕等の義務を負担することの説明を受け、理解納得していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていることが必要とされた事例

東京簡判 平成16年10月29日

### <事案の概要>

昭和63年9月築の本件アパートにつき、賃借人Xは貸借人Yとの間で平成11年1月に賃貸借契約を締結し、Xは敷金32万円をYに寄託した。

本件賃貸借契約においては、退去時の原状回復義務に関する特約として、「契約が終了したときは、原状回復の上明け渡す」旨定められ、クリーニング費用の負担についても、「借主負担」と定められている。

平成16年4月に賃貸借契約が終了し、Xがアパートを明け渡した際に、Yは右特約に基づきXが負担すべき費用が寄託された敷金額を上回るとして、敷金の返還を拒絶した。このため、Xが敷金額の返還を請求する訴えを提起した。

### <裁判所の判断>

通常損耗の原状回復費用を賃借人に負担させる特約が有効に成立するためには、次の要件が備わることが必要と解される。

- ・ 特約の必要性があり、暴利的でない等の客観的・合理的理由があること。
- ・ 賃借人が通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負担することの説明を受け、理解し、納得していること。
- ・ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。