

6 自然損耗分の原状回復費用を賃借人とする特約につき、賃借人が特約の趣旨を認識し又は認識得べくして義務負担の意思表示をしたと認められないとして、特約の成立が否定された事例

伊丹簡判 平成17年2月23日

<事案の概要>

賃借人Xは、賃貸人Y（H県地方住宅供給公社）との間で、本件住宅につき、期間1年（自動更新）、月額賃料11万8000円、月額共益費1万500円、敷金3か月分とする賃貸借契約を平成9年6月に締結した。

賃貸借契約においては、修繕費用の負担区分、原状回復義務等につき、次の約定が置かれていた。

- ・ 修繕費用の負担区分：賃借人は、別冊の修繕費負担区分表に定めるところにより、修繕費等を負担する。
- ・ 賃借人の原状回復義務：賃借人は、次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。

ア 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。

イ、ウ 略

Xは平成15年10月に本件住宅を明渡したが、Yは右約定に基づく原状回復費用を返還すべき敷金の額から控除した。これに対し、Xは通常損耗分の原状回復費用を賃借人に負担させる特約の不成立又は公序良俗違反による無効を主張して、控除された敷金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。

通常損耗であるか否かを問わず、賃貸建物の修繕費用を賃借人に負担させる旨の特約は、賃借人に対し、法律上、社会通念上当然に発生する賃料支払義務とは趣を異にし、原状回復義務を加重する新たな義務を負担させるものであるから、賃借人にそれを負担させるためには、その必要があり、かつ、暴利的でないなど、客観的理由の存在が必要であるが、それに加えて、特に、賃借人が特約の趣旨を認識し、又は認識し得べくして義務負担の意思表示をしたことが必要である。

本件においては、賃借人の原状回復義務に関する約定は、通常損耗分を賃借人の負担としない趣旨を定めたものと解すべきであり、別冊の修繕費負担区分表はその趣旨に反しない限度においてのみ有効と解すべきである。

よって、本件では、通常損耗であるか否かを問わず、賃貸建物の修繕費用を賃借人に負担させる特約の成立を認めることはできない。

7 通常損耗の原状回復費用を賃借人負担とするためには、少なくとも、賃借人が負担することとなる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であるとされた事例

大阪地判 平成15年7月16日

大阪高判 平成16年5月27日 判時1877-73

最二小判 平成17年12月16日 裁時1402-6、判時1921-61、判タ1200-127、

RETIO64

<事案の概要>

本件マンションは、土地所有者が住宅金融公庫の融資を受けて建設したマンションを、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（「特優賃法」）の適用を受けてY（府住宅供給公社）が借り上げ、特優賃法に基づき賃貸するものであり、賃借人XとYは、月額賃料11万7900円、敷金3か月分（35万3700円）の条件で平成10年2月に本件マンション賃貸借契約を締結した。

本件賃貸借契約においては、退去時の原状回復費用の負担に関する約定（補修約定）として、「Xは、負担区分表に基づき修繕費用をYの指示により負担しなければならない。」と定められ、負担区分表においては、補修対象物及び補修が必要な基準となる状況が定められていた。

本件賃貸借契約は平成13年4月に終了し、Xは本件マンションを明け渡したが、Yは寄託された敷金から原状回復費用として約30万円を控除した額を返還した。

これに対し、Xは補修約定が公庫法、特優賃法の規定及び公序良俗に違反して無効であると主張し、Yが控除した敷金の返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審及び控訴審は、Xの訴えを斥けた。

これに対し、最高裁は次のように述べて、本件を大阪高裁に差し戻した。

建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人にその義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である。

本件補修約定は通常損耗補修特約の内容を具体的に明記したものであるとはいえず、負担区分表も、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえず、本件賃貸借契約において、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しているということとはできない。