

---

 最近の判例から (8) – 通常損耗補修特約 –
 

---

## 通常損耗補修特約の明確な合意の成立および原状回復費用支払義務を否認し、敷金全額の返還を認めた事例

(東京地判 平23・9・21 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

---

建物の賃借人が、合意解除又は解約申入れにより賃貸借契約が終了したとして、①敷金残金返還②賃料日割分返還③遅延損害金支払を求めたところ、原審が上記①②の請求全部と③年5分の割合による遅延損害金を認容したところ、賃借人がその敗訴部分の取消しを求めて控訴し、さらに反訴等を提起した事案において、通常損耗補修特約の明確な合意が成立しているということではできず、原状回復費用支払義務を負うものとは認められないなどとして、敷金全額返還等を認めた事例（東京地裁 平23年9月21日判決ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

- (1) 賃借人Xは、平成20年9月23日、賃貸人Yとの間で、期間10月1日から2年間、賃料月額123000円、管理費7000円、敷金246000円、1か月未満賃料等日割計算の約定で、A及びBの媒介により、賃貸借契約を締結した。
- (2) なお契約書には、①書面により1か月以上の予告期間を定め解約申入れできる、予告期間満了と同時に賃貸借契約は終了する、予告に代え1か月分賃料等相当額支払い即時解約できる、②契約終了時、別紙1「修繕および補修負担区分表」に従い、原状に回復して、返還する、③特約事項として、契約期間に関わらず、解約明渡時に障子・襖の張替え及び畳の表替え並びにハウスクリーニング費用を負担するなどの約定があった。
- (3) Xは、遅くとも平成22年7月15日ころま

で、A社担当者に対し、同年8月末ころに退去したい旨を電話で伝え、同月29日をもって賃貸借契約を終了する旨を電話で伝えた。

(4) Xは、同年7月30日、賃貸借契約解約申入書に署名押印をしてAに返送した。その後Xは、平成22年8月29日、Aの提携業者C社担当者に鍵を渡し、Yに対し、建物を明渡した。Yは、平成22年10月12日、X名義の普通預金口座に敷金清算金29360円を振込した。

(5) Xは、平成22年11月17日、東京簡易裁判所に敷金残金の返還等を求めて提起した。東京簡易裁判所は、平成23年3月8日、Xの請求を一部認容（付帯請求を一部棄却）する旨の判決を言い渡した。Yは、平成23年3月18日、判決を不服として、東京地方裁判所に控訴し、同年4月27日、契約が平成22年9月27日に即時解約により終了したとして、賃料等及び支払済敷金の返還を求める旨の反訴を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べ、被控訴人の請求を容認した。

#### (1) 契約の終了時期について

YとXとの間に、同年7月中旬ころ、同年8月29日をもって本件賃貸借契約を終了させる旨の合意が成立していたものと認められる。

#### (2) 原状回復費用支払債務の有無等

- ① 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

を課することになるから、賃借人に同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（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最高裁H17.12.26）。

- ② 本件賃貸借契約書14条1号自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。同号において引用されている負担区分表についても、その「項目」「内容」欄の文言自体からは、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ない。さらに、別紙1の「退去時クリーニング費用および各種設備品の定期的な清掃費用は、借主の負担とします。」という条項や特約事項も、通常損耗補修特約が明確に合意されているということとはできない。したがって、本件賃貸借契約書には、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はないといわざるを得ない。そして、Yが口頭により説明し、X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るに足りる証拠もない。そうすると、本件賃貸借契約において通常損耗補修特約の明確な合意が成立しているということとはできないというべきである。
- ③（Yが主張する玄関のビニールタイル、網戸の穴、水栓の金具、コンセントの損耗・毀損について、）Xの故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるよ

うな使用による損耗・毀損であると認めるに足りる証拠はない（なお、退去時ころの室内の写真には、業者によるクリーニングや畳の表替えをしなければならないような状況は写っておらず、他にこれらがXの故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損により必要となった支出であると認めるに足りる証拠はない。）。以上によれば、Xが、Yに対し、原状回復費用支払義務を負うものとは認められない。

- (4) 以上より、Xは、Yに対し、①賃貸借契約終了に基づき、敷金21万6640円の返還請求権及び明渡しの日の翌日からの遅延損害金の支払請求権、②不当利得返還請求権に基づき、同日及び同月31日の賃料等相当額8387円の返還請求権及び催告の日の翌日からの遅延損害金の支払請求権を有するものと認められる。

### 3 まとめ

本事例は、賃貸住宅の退去にあたり、契約終了時期、原状回復費用支払債務の有無等を争った事案において、通常損耗補修特約の明確な合意および原状回復費用支払義務を否認し、敷金全額返還等を認めた事例であり、実務上参考になると思われる。

最高裁が判示するとおり、通常損耗についての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、負担することになる通常損耗の範囲を契約条項自体に具体的に明記するなど明確に合意されていることが必要であることに、注意しなければならない。