

## (2) 原状回復費用を賃借人に負担させる特約の成立が否定された事例

### 1 通常損耗分等、民法の原則を超える原状回復費用を賃借人に負担させることは、その旨の立会確認書に賃借人が署名していた場合であっても認められないとされた事例

福知山簡判 平成15年4月4日

#### <事案の概要>

Xは宅建業者Yの媒介により本件住宅を月額賃料7万4000円、敷金22万円でAから賃借する契約を平成11年12月に締結した。

その後、YがAから本件住宅を賃借し、Yが転貸人となってXとの間で従前と同一条件の転貸賃借契約が平成13年3月に締結された。

賃貸借契約は同年12月に終了したが、敷金については、天井・壁のクロスの張替等を含め控除した後の4万896円のみをYはXに返還した。

Xは、Yに敷金残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。

壁、天井などのクロスの損耗、汚損等は既に入居時から存在したもの、あるいは通常の使用に必然的に伴うものであって、敷金から控除することはできない。

Xに負担義務のない原状回復費用をXの負担とする旨記載された立会確認書への署名は、詐欺による意思表示として、訴訟の提起により取り消されたものである。

本件住宅は住宅金融公庫融資物件であり、公庫法施行規則においては、「賃借人の不当な負担になることを賃貸の条件としてはならない」旨規定されているところ、民法の原則を超える原状回復費用の負担を賃借人に求めることは右規定に違反する。

### 2 通常損耗分の修繕費用を賃借人に負担させる特約は、賃借人がその趣旨を十分理解し、自由な意思に基づき同意したことが積極的に認定されない限り無効であるとされた事例

神戸地裁尼崎支判 平成14年10月15日

大阪高判 平成15年11月21日 判時1853-109、REITIO61

#### <事案の概要>

Xは、Y（H県住宅供給公社）との間で、公庫法及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（特優賃法）の適用を受ける本件住宅につき、平成7年8月に賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約においては、賃借人の原状回復義務に関し、以下の趣旨の定めがされていた。

- ・ 契約第17条：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。
  - ・ 修繕費負担区分表：通常の使用による損耗か否かを明示的に区別せず、賃借人が負担すべき修繕費の項目を掲げる。
  - ・ 「住まいのしおり」：修繕費負担区分表に基づき工事を行う。玄関鍵の交換、畳の表替、ふすまなどの張替、室内全塗装、クロスの張替については全部新しくする。
- この場合、預かっている敷金から充当し、不足分を別途請求する。

平成9年1月に本件賃貸借は終了し、Xは本件住宅を明け渡したが、Yは原状回復費用として敷金から21万円を控除し、その残額を返還した。