

るにもかかわらず、あえて賃借人がその分を負担する積極的な理由が認められず、賃借人 X が自由な意思に基づいて、本件特約を締結したとは認められない。よって、X は自然損耗分の原状回復費用を負担する義務を負わない。

また、冷暖房機器の使用料がその通常の使用によって生じうる償却費及び維持管理費の実費分を超える場合には、賃借人の犠牲において賃貸人が利益を得ることになり、法の社会政策目的に照らして、社会的に容認できないと評価せざるを得ないので、実費分を超える設備金については、公序良俗に違反し、私法上の効力も否定されると解するのが相当である。

#### 5 経年変化や通常損耗を含む原状回復義務を賃借人に負担させる特約を賃借人が自由な意思に基づき同意したといえるためには、賃借人の退去時の原状回復義務の本来の範囲及びそれを特約によってどのように変更したかを賃貸人が十分に説明していることが必要とされた事例

神戸地判 平成16年9月9日

##### <事案の概要>

賃借人 X は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の適用を受ける本件賃貸住宅につき、賃貸人 Y との間で、期間2年、月額賃料（共益費込み）13万8100円、敷金39万300円の条件で平成9年9月に賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約においては、原状回復特約として、契約の一部をなす「修繕等負担区分表」に基づき、破損修理あるいは破損取替という賃借人の故意又は過失による損傷についての修繕に加え、塗装、張替え、補修、取替え、小修理及び清掃といった賃借人に故意又は過失がなく、経年変化や通常損耗に関する修繕義務を賃借人に負担させる特約が定められている。

累次の更新を経て、平成15年1月に本件賃貸借契約は終了し、X は Y に本件建物を明け渡した。Y は、X に返還すべき敷金額から原状回復特約で X 負担と定められた原状回復費用を控除したところ、X は原状回復特約の無効を主張して、未返還の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。

賃借人の故意や過失に基づかない、経年変化や通常損耗による原状回復についても、賃借人に義務を負担させる特約が成立したといえるためには、賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されることが必要である。

本件原状回復特約においては、賃借人の退去時の原状回復義務の本来の範囲はどこまでであり、これを特約によってどのように変更したかについて、通常人が特約の文言上容易に認識することができるということができず、本件において Y の担当者が X に十分説明したことも認められない。

よって、本件特約は、X がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されとはいえないのであって、本件原状回復特約が X—Y 間で成立したとは認められない。