阪神淡路大震災による賃貸マンションの損壊と保証金の取扱い

（大阪高判　平成七・一二・二〇）

三好弘悦

阪神淡路大震災によりマンションが滅失し、賃貸借契約が終了したとして、賃借人が保証金の返還を求めた事案である。①第一審原判決は、本件建物は滅失したとはいえず、天災の際の保証金全額返還条項はその適用がないとして、三割の敷引きを認めた。それに対し、②本（高裁）判決は、本件保証金全額返還条項は有効であるとし、本件建物は社会経済上の効用を喪失したから損壊したとして、同条項に基づき保証金全額の返還を認めた（大阪高裁平成七年一二月二〇日判決　変更　確定　判例時報一五六七号一〇四頁、一審：神戸地裁平成七年八月八日判決）。

一　事案の概要

(1)　賃借人Xは、平成六年六月一六日、賃貸人Yと神戸市内の四階建マンションの一室（三階三〇三号室）の賃貸借契約（期間二年、保証金一〇〇万円、賃料月額八万円、共益費月額五、〇〇〇円）を締結し、保証金一〇〇万円をYに預託した。

(2)　本件契約には、敷引の約定（賃貸借契約終了の際、保証金一〇〇万円のうち三〇万円控除して、残金七〇万円を返還する）があり、契約書には、大きく、保証金一〇〇万円、退去時控除額三〇万円と表示されていた。

また、「天災地変によって賃貸借契約が終了したときは、保証金全額を返還する」旨の条項が、非常に小さな字で、多数の条項とともに記載されていた。

(3)　本件建物は、平成七年一月一七日、阪神淡路大震災により、一階部分の柱が建物内部で折れ曲がり、傾いた状態になり、二階ないし四階の軀体部分には、右側が傾いて一階部分に落ち込むような状態になった。神戸市は、全壊の罹災証明書を発行した。

(4)　同月三〇日、Xは、天災の際の保証金全額返還条項を知り、Yに対し、保証金全額の返還を請求したが、Yは拒否した。

(5)　その後Yは、同年七月、本件建物を取り壊した。その費用のうち約一、六〇〇万円は神戸市が負担した。

(6)　Xは、Yに対し、本訴を提起して、震災に伴う建物の滅失により本件賃貸借契約は終了したとして、保証金全額の返還を求めた。

(7)　一審の神戸地裁は、次のような判決を下した。

①　建物を滅失したかどうかの判断は、物理的に建物の主要な部分が消失したかどうかだけではなく、消失した部分の修復が通常の費用では不可能と認められるかどうかをも考慮して決せられるべきところ、本件建物の主要な部分は、一階の軀体部分の一部を除いては未だ消失しておらず、この消失部分の修復も、三、〇〇〇万円〜三、三五〇万円ででき、建物全体の取壊費用及び建替費用と比較して、通常の費用で可能と認め

られるから、本件建物は滅失したとはいえない。

② しかし、Xは、平成七年一月三〇日保証金の返還を請求したから、本件賃貸借契約は同日解約の申し入れがなされ、一カ月経過後の二月二八日終了した。従って、天災地変の際の保証金返還条項は、その適用がなく、また同条項は非常に小さな文字で多数の条項が記載されている中にあること等からすれば、合意が成立したとは認められない。

③ 敷引きについては、神戸市等で慣習として行われており、この習慣にはそれなりの合理性が認められ、期間按分すべき理由はない。

④ 従って、Yは、Xに対し、七〇万円を支払え、と判決を下した。

(8) Xは、これを不服として控訴した。

二 判決の要旨

控訴審判決は、次のような判断を下した。

(1) 天災の際の保証金返還条項は、①契約書に記載された位置、文字の大きさにより、その条項の効力が直ちに左右されるものではなく、②当事者が契約締結の際すべての内容を十分吟味せずに締結しても、しばしば記載される条項で、不合理な内容でない限り包括的に了承して契約を締結したものというべきであるから、③その効力を否定することは許されない。

(2) ①ここにいう損壊とは、損傷により建物としての社会経済上の効用を喪失し、賃貸借契約を存続させることが社会通念に照らし相当でないと判断される場合をいい、②損傷部分の修復が通常の費用で可能な場合でも、諸般の事情を総合考慮し、賃貸借契約を存続させることを相当とする期間内に修復可能か否かを加味して判断すべきであるとした上で、③本件建物は震災により大きな損傷を受け、社会通念上そのままで居住目的に使用することはできなくなり、④震災後しばらくの間は修復可能であったが、その後傾斜が進行し、自然倒壊の恐れもある中、本件建物の補修を平成七年内に行うことは困難な状況にあり、⑤修復工事費は構造体部分の再建築費及び設備工事費等を加えるとどの程度になるか予想し難く、建物取壊費用の公費負担を考えると、取壊しの方が社会経済上有利との判断も合理性があり、⑥Yが本件建物を取り壊したこと等を総合考慮すると、⑦本件建物は、一月一七日の地震により損傷を受けて賃貸用居室建物としての社会経済上の効用を喪失し、本件賃貸借契約は社会通念に照らし存続させることが相当ではなくなったから、⑧本件居室は損傷し、賃貸借契約は当然に終了した。

(3) 従って、Xは、Yに対し、保証金全額(一〇〇万円)の返還請求権を取得したとして、Xの請求を認容した。

三 まとめ

(1) 本件の争点は、大きくは次の二つであろう。

まず、①は、阪神・淡路大震災により損傷した建物は、滅失したといえるか否かである。次いで、②は、その結果、賃貸人が賃借人に返還する保証金の返還の範囲がどうなるのかである。

(2) 争点①の本件建物の滅失の有無についての裁判所の判断はどうか。

上記**一 事案の概要(7)**①でご紹介したとおり、一審神戸地裁は「滅失していない」としたのに対し、控訴審の大阪高裁は、**二 判決の要旨(2)**にみられるように「滅失した」と逆転の判断を下した。

原(神戸地裁一審)判決は、本件建物について、地元神戸市から全壊した旨の罹災証明書を発行しているにもかかわらず、通常の費用での修復が可能であることを理由に滅失を

否定していたのである。

ところが、本（大阪高裁控訴審）判決は、物理的な観点のみならず、社会経済的な観点をもって、諸般の事情の総合考慮のうえで滅失したと判断している（このことは、裁判所においていわゆる総合考慮説的な考察が主流をなしていることをうかがわせる。）。

とりわけ、本件のように賃貸人により建物が取り壊されたとすれば、建物の滅失を否定的に考えられがちであるにもかかわらず、今回の震災では一定の期間内であれば全額公的な負担により建物を取り壊すことができることを考慮して建物の滅失を肯定している点なども注目される。

いずれにしても、本判決は、従来先例の乏しかった賃貸物件のそれも木造ではないコンクリート造の建物につき滅失を肯定したところが業務上参考になるはずである。

(3) 争点②の賃貸人が賃借人に返還する保証金の返還についてはどうか。

原判決は、前述のように建物は滅失したとはいえないとする。しかし、賃借人が保証金の返還を請求したことをもって賃貸借契約の解約申入れと認定した。その結果、通例の解約と同様、保証金についての敷引きの特約（保証金一〇〇万円のうち三〇万円を控除して返還する旨の約定）を有効とし、控除後の保証金（七〇万円）の返還義務を肯定したものである。

ところが、本判決は、建物の天災による滅失を肯定した。その結果、本契約で特約されていた天災の際の保証金全額返済条項とその要件を満たしていることを理由として、保証金全額（一〇〇万円）の返還義務を肯定した。

この点、控訴という上訴制度の不当な原判決により受ける不利益から当事者（本件では一審原告）を救済するとする目的は達せられたといえようか。

(4) さて、保証金といった賃貸借の一時金は、慣行として存在しているが、その法的性質となると必ずしも明確とはいいがたい。

本件の保証金も敷金同様賃借人の賃料債務その他の債務を担保する金銭か、その敷引きと本件で称される償却は損害賠償の予定か違約罰か、天災地変に伴う保証金の返還は特約のいかんにかかわらず肯定されるのが相当か等々問題が多い。

これらに関しては、本件では、例えば原判決は、敷引きについて「賃貸借契約の設立の謝礼、賃料を相対的に低額にすることの代償、契約更新時の更新料、借主の通常の使用に伴う建物の修繕に要する費用、空室損料等、様々な性質を有するものが渾然一体になったもの」と判旨していた。

敷引きについてこのような多義的な性格づけが妥当かどうか、控訴審で適正な解明が期待された。しかし、民事訴訟は、原則として当事者（一審の原・被告等）が提出した資料のみ裁判の資料とする建前（弁論主義）をとっている限界からか、本判決では特段の注目すべき解明はなされていない。こういった民事訴訟の制度的限界や制約のある裁判の場で、賃貸借の保証金ひいては一時金のすべての問題点の解明を求めても無理ということなのであろう。

（調査研究部研究課長）