

最近の判例から (10) – 通常損耗特約 –

賃貸借契約書の約定による通常損耗を借主負担とする特約が有効に成立していないとして、効力が否認された事例

(東京地判 平29・4・25 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

貸主が、借主に賃貸借契約の約定により通常損耗も含めた原状回復費用支払いと、同費用の支払がないためその後の使用ができなかった期間の賃料相当額の支払を求めた原審において、貸主の請求が全部認容されたため、借主が、原判決の取消しを求めて控訴した事案において、約定には通常損耗の範囲を具体的に明記していないとして、原状回復費請求のうち、通常損耗部分の請求が棄却され、通常損耗を超える部分のみの原状回復費の請求が認容された事例。(東京地裁 平成29年4月25日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成15年8月22日、貸主X（原告・被控訴人）と借主Y（被告・控訴人）とは、建物の一部（以下「本住戸」という。）を次の内容で賃貸借契約を締結した。

期間：平成17年8月22日まで

賃料：10万円、共益費4000円、敷金20万円

なお、賃貸借契約書の特約等（以下「本件約定」という。）は次のとおりであった。

- ・貸室は現況のまま使用し、退室時は室内を入居の際の現況に復すこと。
- ・解約時の畳・襖・クロス・クッションフロア等の張り替え及び壁等の塗り替え等その他補修費用は折半とする。但し、室内クリーニング・エアコンクリーニング・破損箇所修理は全額借主負担とする。

その後、X及びYは、賃貸借契約を更新し、契約は平成27年9月30日まで継続した。

平成27年9月26日、Xが委託した管理会社（訴外）とYは、本住戸の退室確認をし、Yは、不動文字で「記載された事項につき承諾いたしましたので署名します」との記載の入った賃貸借物件退室確認項目と題する書面に署名した。

その後、Yから支払いがないため、Xの申立により簡易裁判所は、平成28年2月3日、Yに原状回復費及び同支払いがないため修繕及びその後の使用できなかった期間の賃料相当額54万5063円の支払いを求め支払督促を發したが、Yが異議を申立てたため、裁判となった。

裁判では、Xの請求が全部認容されたため、判決を不服として、Yは原判決の取消を求め、控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求について一部のみ認容した。

(約定に基づく通常損耗に係る原状回復費用の支払請求の可否)

建物の賃貸借においては、借主が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませて、その支払を受けることにより行われている。

そのため、建物の賃貸借において、借主に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、借主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、貸主が口頭により説明し、借主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（最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決）と解される。

本件約定では、「解約時の畳・襖・クロス・クッションフロア等の張り替え及び壁等の塗り替え等その他補修費用は折半とする。但し室内クリーニング・エアコンクリーニング・破損箇所修理は全額借主負担とする。」と記載されているにとどまり、Yが補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を具体的に明記したものと認めることはできず、本件約定をもって通常損耗補修特約を定めたということは困難であるといわざるを得ず、Xの主張は採用することができない。また、全証拠を精査しても、通常損耗補修特約が明確に合意されていることを認めるに足りる的確な証拠はないので、通常損耗に係る補修費用をYが負担するものと認めることはできない。

（借主が負担すべき原状回復費用の額）

Yの居住期間（12年間）を考慮したうえで、Yの善管注意義務違反による通常損耗の範囲を超える毀損汚損部分とその原状回復費用は、①和室4.5帖、6帖の畳の破れ・変色 2万6250円、②和室4.5帖の天井板の穴 1万1790円、③台所の天井化粧石膏ボードの穴 1万2402円、④洋室の天井化粧石膏ボードの破損及び壁クロスの穴・変色 3万3125円、⑤洋室の床フローリングの破損 1万5120円、⑥その他 1万6980円の合計11万5667円、消費税を加え12万4920円となり、Y

の負担する未払の原状回復費用は、敷金残額11万7967円との差額の6953円となる。

3 まとめ

本件は、普段、少額訴訟で争われることが多いため、目にふれにくい居住用賃貸借の原状回復費負担の裁判例であり、最高裁判例も踏まえた上で、原状回復費負担を判断するうえでの実務上の参考となる判決と言えよう。

建物賃貸借において、借主に通常損耗に関する原状回復費を負担させるためには、最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決のとおり、借主が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、貸主が口頭により説明し、借主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。

また、本判決では、借主に対し、明渡し後の原状回復工事相当期間に係る賃料相当損害金の請求についても、特段の合意のない限り、借主に請求することはできないともされている。

なお、平成32年4月施行の改正民法では、賃借人の原状回復義務に関し「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。」との規定が明記されることとなっている。

（調査研究部調査役）