

最近の判例から (4)

特優良住宅における通常損耗に係る 原状回復特約が否定された事例

(最高判 平17・12・16 ホームページ最近の最高裁判例情報)

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年5月21日法律第52号。以下「特優良法」という。）に基づく特定優良賃貸住宅の賃貸借契約において、賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗に関し賃借人が原状回復義務を負う旨の特約について、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は認めがたいとして、当該特約が成立していないとされた事例（最高裁 平成17年12月16日判決 破棄差戻 ホームページ最高裁判所一判例情報—最近の最高裁判例）

1 事案の概要

Xは、平成10年2月、地方住宅供給公社Yとの間で、Yが一括借上げしている特定優良賃貸住宅（以下「本件共同住宅」という。）の1室（以下「本件住宅」という。）を賃料月額11万7,900円で賃借する旨の賃貸借契約を締結し（以下、この契約を「本件契約」、これに係る契約書を「本件契約書」という。）、その引き渡しを受ける一方、同日、Yに対し、本件契約における敷金約定に基づき敷金3万3,700円（以下「本件敷金」という。）を交付した。

Yは、平成9年12月、本件契約に先立つ本件共同住宅の入居説明会において、参加者に対し、本件共同住宅の各住宅部分についての賃貸借契約書、補修費用の負担基準等についての説明が記載された「すまいのしおり」と題する書面等を配布し、約1時間半の時間を

かけて、賃貸借契約書の条項中の重要なものについての説明等を行ったほか、退去時の補修費用について、賃貸借契約書の別紙「住宅修繕費負担区分表（以下「本件負担区分表」という。）」に基づいて負担することになる旨の説明を行った。なお、入居説明会では、本件負担区分表の個々の項目についての説明はされなかったが、Xは、本件契約を締結した際、本件負担区分表の内容を理解している旨を記載した書面を提出している。

本件契約書22条2項は、賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居者の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用をYの指示により負担しなければならない旨を定めている。（以下、この約定を「本件補修約定」という。）また、本件負担区分表は、「補修の対象物」及び補修を要する状況等を記載する「基準になる状況」について、次のように定めている。「襖紙・障子紙」については「汚損（手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む）・汚れ」、「各種床仕上材」については「生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの」、「各種壁・天井等仕上材」については「生活することによる変色・汚損・破損」とし、いずれも退去者が補修費用を負担するものとしている。

Xは、平成13年4月、本件契約を解約し、Yに対し、本件住宅を明け渡した。YはXに

対し、本件敷金から本件住宅の補修費用として通常の使用に伴う損耗についての補修費用を含む30万2,547円を差し引いた残額5万1,153円を返還した。

原審における争点は、①本件契約における本件補修約定は、Xが本件住宅の通常損耗に係る補修費用を負担する内容のものか、②①が肯定される場合、本件補修約定のうち通常損耗に係る補修費用をXが負担することを定める部分が特優賃法等の趣旨に反して賃借人に不当な負担となる賃貸条件を定めるものとして公序良俗違反で無効なものか、③本件補修約定に基づきXが負担すべき本件住宅の補修箇所及びその補修費用の額、の諸点である。

原審は、前記事実関係の下において、上記①の点についてはこれを肯定し、同②の点についてはこれを否定し、同③の点については、補修箇所及び補修費用の額についても相当であるとしてXの請求を棄却したので、Xが上告した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、以下のように判示して、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

- (1) 建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるには、賃借人に予期しない特別の負担を課す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。
- (2) 本件契約における原状回復に関する約定を定める本件契約書22条2項は、同項自体

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おらず、同項において引用されている本件負担区分表の補修を要する状況に係る「基準になる状況」欄の文言自体からも、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。また、入居説明会でも、本件負担区分表の個々の項目について通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったことから、Xは本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということはできず、本件契約においては、通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできない。

3 まとめ

本判決は、通常損耗に係る補修費用を賃借人が負担するものとする特約そのものは、契約自由の原則から有効であるとした原審の判断を認めつつ、本件のような賃借人に予期しない特別の負担を課す特約が有効に成立するためには、少なくとも、賃貸借契約書の条項自体にその旨が具体的に明記されているか、そうでない場合には、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、当該特約が明確に合意されていることが必要であるとしている。

この判断は、特定優良賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅の賃貸借契約一般にも通じるものであり、実務の参考になると考えられる。