

最近の判例から (18)

消費者契約法10条を適用し、 原状回復に関する合意を無効とした事例

(東京簡判 平17・11・29 ホームページ下級裁主要判決情報)

貸室明け渡しの際、自然損耗等についての原状回復義務を、借主が負担する旨の合意は、消費者契約法10条に該当し無効とした事例（東京簡裁 平成17年11月29日判決 本訴請求認容 反訴請求棄却 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

Xは、平成8年3月、A株式会社との間で、マンション一室（以下「本件建物」という。）の賃貸借契約を締結、平成14年3月に最終の更新契約を締結し、期間満了後の平成16年3月に法定更新された。その後、Yが、平成16年7月に本件建物の所有権を取得し、貸主の地位をA株式会社から承継した為、Xは、平成16年9月に賃貸借を終了した際、Yに対して預け入れた敷金13万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて出訴した。

一方、上記請求に対しYは、XとA株式会社間の平成14年3月の更新契約において、Xが本件建物内の汚損や破損による損害を賠償する義務を負うことが約され、また、XY間には、平成16年9月に原状回復（修繕）に関する費用負担の合意があることから、これら合意に基づいてXが負担することになった原状回復費用18万円余を敷金から控除すると、Xに返還すべき敷金はなく、更に、XのYに対する敷金を控除した原状回復費用残額4万円余及びこれに対する遅延損害金の支払いを反訴請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容し、Yの反訴請求を棄却した。

- (1) 賃貸借契約書第5条には、「敷金は本契約が終了し借主が明渡し後、本契約に基づく一切の債務、電気・水道・ガス等の未払金及び損害金を差引き、借主にその差額返還するものとし、損害金の中には、①畳・襖・壁・床・天井・ガラス・ドア（室内外）・その他の汚損、破損。②換気扇・ガス台・流し台・浴室・浴槽・風呂釜・湯沸し器・トイレ、網戸、エアコン等の汚損・破損、この回復に費用を要する時。」などと合意され、また、第6条には、借主の修理費負担部分の合意がされ、さらに、第11条には、「明渡しの時は、原状に復するものとし、又、借主は故意及び過失を問わず、本物件に損害を与えた場合は直ちに原状に復し、損害賠償の責に任ずるものとする。」と合意されているが、これらの趣旨は、借主が自然損耗等についての原状回復費用も負担することを定めたものといえる。しかし、貸主において使用の対価である賃料を受領しながら、賃貸期間中の自然損耗等の原状回復費用を借主に負担させることは、借主に二重の負担を強いることになり、貸主に不当な利得を生じさせる一方、借主には不利益であり、信義則に反する。そして、上記第5条の合意は、とりわけ自然損耗等

に係る原状回復についてどのように想定し、費用をどのように見積もるのか、借主に適切な情報が提供されておらず、貸主が汚損、破損、あるいは回復費用を要すると判断した場合には、借主に関与の余地なく原状回復費用が発生する態様となっている。このように、借主に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされた合意は、借主に一方的に不利益であり、この意味でも信義則に反するといえる。そうすると、自然損耗等についての原状回復義務を借主が負担するとの合意部分は、民法の任意規定の適用による場合に比べ、借主の義務を加重し、信義則に反して借主の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である。

- (2) Yは、Xとの間で原状回復（修繕）に関する費用負担の合意がされたとして、引渡立会負担区分合意書を提出するが、Xは、Yから明渡しが完了したので署名して欲しいと求められたので署名したものであり、その際、負担者欄の負担者を示す丸印は記載されていなかったし、修繕費用を負担する趣旨で署名したものではない旨供述する。そうすると、Yの供述及び合意書から、XがYとの間で費用負担の合意をしたと認めることはできず、他に合意をしたと認めるに足る証拠はない。
- (3) 以上から、自然損耗等についての原状回復費用に関する部分は、上記(1)のとおり無効であり、また、X、Y間に費用負担の合意がないのであるから、原状回復費用の負担については、民法の規定に従い、借主が故意又は過失によって毀損したり、あるいは通常の使用を超える使用方法によって損傷させた場合に、その回復費用を借主の負担とすべきであるが、本件居室の汚損状況

を写した写真によれば、Xが明渡しの際に、壁紙がカビ等で汚損されている事実を認めることができる。しかし、他方、Xは、いわゆる居抜き状態で入居したものであり、入居当初から多少のカビが生えていたところ、南北にしか通気がなく風通しも十分でない構造も影響して、その後改装工事もなされないまま8年間使用し続けてきた結果、カビが広がったものである事実を認めることができるし、また、通知書によれば、Xは前貸主Aから更新期限の前である平成15年10月ころ、本件建物の老朽化を理由に平成16年12月までに明渡すように求められていた事実も認めることができるから、これらの事実を照らして考えると、前記カビ等で汚損している事実からXの故意又は過失による毀損、あるいは通常使用を超える使用方法による損傷と推認することはできず、他にXの故意過失等によって損傷を与えたとする事実を認めるに足る証拠はない。

- (4) そうすると、Xの負担すべき原状回復費用を認めることができないから、Yの抗弁事実及び反訴請求原因事実は認めることはできず、Xの本訴請求は理由がある。

3 まとめ

本判決は、賃貸借契約書に自然損耗等に係る原状回復義務を借主が負担すると定められていても、借主に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされた合意は、消費者契約法第10条に該当し無効であると判断したものである。借主に不利な契約内容での合意は、借主がその内容を理解し不利な義務を負うことを認識していなければ、そもそも合意したことにならないという実務上参考になる事例である。