

事業用賃貸借において、「原状回復特約」が通常損耗分まで負担する定めとは認められないとされた事例

(大阪高判 平18・5・23 ホームページ下級裁主要判決情報)

事業用建物賃貸借契約の終了による敷金精算において、約定された原状回復特約が「通常損耗も含めて賃借人が原状回復義務を負う」旨の特約として締結されたか否かについて争われた事案において、当該特約条項は、その文言に照らし、通常損耗分についてまで賃借人に原状回復義務を認める特約を定めたものとは解することができないとされた事例(大阪高裁 平成18年5月23日判決 ホームページ下級裁主要判決情報)

1 事案の概要

賃借人Xは、営業用の建物賃貸借契約の終了により建物を明け渡した。

Xは、賃貸人Yに対して、預託した敷金140万円から、約定の敷金控除額42万円、未払光熱費2万円余及び既に返還を受けた39万円余を控除した残額55万円余の返還を求めた。これに対して、Yは、賃貸借契約には、通常の使用に伴う損耗（以下、「通常損耗」という。）を含めて、賃借人負担で契約締結当時の原状に回復する旨の特約がある。敷金控除額とこれに消費税を加えた44万円余、未払光熱費2万円余、原状回復費53万円余及び既払金39万円余を控除すると、Xに返還すべき敷金残額はないと主張した。

Xは、敷金の返還を求めて提訴した（簡易裁判所に提起され、その後地方裁判所に移送）が、原審裁判所が、Xの請求を棄却したことから控訴した。

2 判決の要旨

これに対して、高等裁判所は次のように判断してXの請求を認容した。

- (1) 建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価として賃料の支払いを内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。そのため、建物の賃貸借においては、通常損耗により生ず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。そうすると、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のは、賃借人に予期しない特別な負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人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（最高判 平17・12・16判決 裁判所時

報1402-6)。

- (2) これを本件についてみると、前記のとおり、本件賃貸借契約には、「契約が期間満了又は解約により終了するときは、終了日までに賃借人は本件貸室内の物品等一切を搬出し、賃借人の設置した内装造作諸設備を撤去し、本件貸室を原状に修復して賃借人に明け渡すものとする。」との条項がある。

しかしながら、上記条項は、その文言に照らし、賃借人の用途に応じて賃借人が室内所設備等を変更した場合等の原状回復費用や一般的な原状回復義務について定めたものであり、この規定が、賃借人が賃貸物件に変更等を施さずに使用した場合に生じる通常損耗についてまで、賃借人に原状回復義務を認める特約を定めたものと解することはできない。

- (3) 賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されるものであって、営業用物件であるからといって、通常損耗に係る投下資本の減価の回収を、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うことが不可能であるということとはできず、また、賃貸人が主張する本件賃貸借契約の条項を検討しても、賃借人が通常損耗について補修費用を負担することが明確に合意されているということとはできない。
- (4) 本件貸室の汚損等の状況は、これらの損耗等の内容及び程度、賃貸人がこれらの汚損について全く補修することなく、新たに賃貸していること並びに「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(国土交通省住宅局)別表1において、家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡、フローリングの色落ち、生活必需品であるエアコンの設置による壁のビス穴が通常の使い

方をしていても発生する損耗に区分されていることに照らすと、これらの損耗等が通常損耗の範囲を超えたものであると認めることはできない。

- (5) また賃貸人は、本件貸室の汚損については、賃貸人は善管注意義務違反による損害賠償義務を負うと主張するが、本件貸室の汚損が、通常損耗の範囲を超えるということとはできず、善管注意義務違反によって生じたことを認めるに足りない。

3 まとめ

事業(営業)用建物賃貸借契約における「原状回復義務特約」について、平成12年12月27日、東京高裁は、「オフィスビル賃貸借において、は、賃借人の保護を必要とする民間居住用賃貸住宅とは異なり、市場性原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借では、賃借人の使用方法によっても異なり得る原状回復費用を、あらかじめ賃料に含めて徴収する方法をとらずに、賃借人が退去する際に賃借人に負担させる旨の特約を定めることは、経済的にも合理性がある。」として、契約時の状態に原状回復するとした特約の成立を認めている(RETIO54号掲載)。

一方、小規模事務所の賃貸借において、「本件賃貸借契約は、その実態において居住用の賃貸借契約と変わらないとして、原状回復費用は、いわゆるガイドラインにそって算定すべきである。」と判示した、東京簡裁平成17年8月26日判決がある(RETIO65号掲載)。

本事例は、特約条項の文言(上記判決の要旨(2)参照)そのものが、「通常損耗についてまで、賃借人に原状回復義務を認める特約を定めたものと解することはできない。」として否定されたものである。