

タイトル	<判例評釈> 一. 賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う場合 二. 賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとされた事例：最二判平成一七年一二月一六日(裁時一四〇二号六頁、判時一九二一号六一頁、判タ一二〇〇号一二七頁)
著者	山本，弘明
引用	北海学園大学法学研究，42(3)：699-717
発行日	2006-12-31

〈判例評釈〉

- 一・賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う場合
- 二・賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとされた事例

最二判平成一七年二月一六日(裁時一四〇二号六頁、判時一九二二号六一頁、判タ一二〇〇号一二七頁)

山 本 弘 明

【事案の概要】

一・事実

(1) Yは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下、「特優賃法」という。）の認定を受けた供給計画に基づき建設された特定優良賃貸住宅（以下、「本件共同住宅」という。）を一括して借り上げ、各住宅部分を賃貸している。

(2) Yは、平成九年十二月八日、本件共同住宅の入居説明会を開催し、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、約一時間半の時間をかけて、本件共同住宅や賃貸借契約書の条項のうち重要なものについての説明をした。さらに、退去時の補修費用について、賃貸借契約書の別紙「大阪府特定優良賃貸住宅」and・youシステム住宅修繕費負担区分表

（以下、「5. 退去跡補修費等負担基準」（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したが、本件負担区分表の個々の項目についての説明はしなかった。

(3) Xは、平成一〇年二月一日、Yとの間で本件共同住宅に属する物件（以下、「本件住宅」という。）を賃料月額一十一万

七九〇〇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、敷金三万五三七〇〇円（以下「本件敷金」という。）を交付した。

なお、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。

(4) 本件契約書二二条二項は、「賃借人は、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を賃貸人の指示により負担しなければなりません」と定めている（以下、この約定を「本件補修約定」という。）。

(5) 本件負担区分表は、補修の対象物を記載する「項目」欄、当該対象物についての補修を要する状況等（以下、「要補修状況」という。）を記載する「基準になる状況」欄、補修方法等を記載する「施工方法」欄及び補修費用の負担者を記載する「負担基準」欄から成る一覧表によって補修費用の負担基準を定めている。このうち、「襖紙・障子紙」の項目についての要補修状況は「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」の項目についての要補修状況は「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」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損」というものであり、いずれも退去者が補修費用を負担するものとしている。また、本件負担区分表には、「破損」とは「こわれていたむこと。また、こわしていためること。」、「汚損」とは「よごれていること。または、よごして傷つけること。」であるとの説明がされている。

(6) Xは、平成一三年四月三〇日、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（以下、「通常損耗」という。）についての補修費用を含む三〇万二五四七円を差し引いた残額五万一一五三円を返還した。

(7) Xは、Yに対し、Yに差入れていた本件敷金のうち未返還分三〇万二五四七円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた。

(8) 争点となったのは、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は、特優賃法三条六号¹、特優賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（以下、「特優賃法施行規則」という。）一三条²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に反する無効なものか。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、である。

(9) 第一審（大阪地判平成一五年七月一六日³）は、Xの請求を棄却。

(10) 原審（大阪高判平成一六年五月二七日⁴）も、Xの請求を棄却。争点①について「賃貸借契約終了の際の原状回復義務の範囲については、特約のない限り、いわゆる通常損耗に関する部分はこれに含まれず、その修繕費用は賃貸人が負担すべきものと解されるが、これと異なる特約を設けることも契約自由の原則から認められるものである」とし、「本件負担区分表は本件契約書に添付されてその契約内容の一部となっており、その記載も相当程度細かく具体的になされていて一般に理解できる程度に明確というべきである」として、本件特約の成立を認めた。

争点②について、旧建設省の諮問・委託によって作成され

た標準契約書やガイドラインは、通常損耗に関する修繕費用を賃借人負担とする内容であり、特優賃法に関する運用通達や住宅金融公庫の指導においても同様の契約書を用いるよう強く推奨されているが、契約書やガイドラインは、紛争を未然に防止する目的で作成されたもので、契約当事者にその使用を強制するものではなく、それと異なる内容の契約がすべて直ちに賃借人に不当に不利益なものであるとか公序良俗に反するものと解されるわけではないとする。そして、「本件特約の実質的な必要性・合理性についてみるに、……本件特約は純然たる経年変化による損耗や通常損耗の全部までを賃借人の負担とするものではなく、本件特約において賃借人負担とされる通常損耗に関する修繕費用は、……賃借人の居室の利用状況によって損耗の発生の有無や程度が大きく異なり得るものであり、新たな入居者との関係では従前の入居者の入居期間の長短にかかわりなく、賃借人は一定のリフォームをする必要があることなども考慮すると、特約を設けてこれを賃借人の負担として個別に精算する方法自体は、これをあらかじめ一般的に見積もって賃料に含めて徴収する方法と較べて、むしろ合理的とも考えられる。

また、本件特約によれば、敷金から控除される補修費用は

退去時まで確定しないが、前記のとおり、本件負担区分表の記載は一般的にその内容が理解し得る程度に明確であつて、賃借人の予測可能性という観点から、本件特約が賃借人に不当に不利益な負担であるとか公序良俗に反するものと認めることもできないというべきである。

さらに、本件契約における賃料の設定は……、特優賃法や公庫法の制限賃料の範囲内のものであり、……Xの賃借期間（三九か月）に照らしてみても、これが賃借人に不当に不利益な負担であるとか公序良俗に反するものとまで認めることは困難である。」とし、本件特約が本件各法令、公序良俗に違反するものであると認めることはできないとした。

争点③について、Yが行った補修工事の内容・費用が不当であることを疑わせる特段の事情は認められないことから、「Yが行った補修工事の内容は、本件負担区分表の基準に合致するものであり、その費用についても相当と認められ、これは本件負担区分表に照らしXが負担すべき」であるとした。

二. 上告受理申立て理由

民法の原則に反する特約を締結するさいには、賃借人の明

確な合意が存在することが前提となるが、合意の存在、ならびに合意の内容の認定にあたっては、Yが交渉力、情報力において優越的地位に立っていること、その合意内容が民法の賃貸借の原則に反した、賃借人にとって一方的に不利な条項であることからして、経験則にしたがって慎重になされなければならない。原判決は、合意の認定の前提となる経験則の適用について誤りがある。

本件特約は、特優賃法、住宅金融公庫法に違反する賃借人に「不当な負担」を課すものである。住宅行政が、民間賃貸住宅については、民法の原則に基づき自然損耗による原状回復費用は賃貸人負担とすようかねてより指導しているなかで、この民法の原則をまず遵守すべき公的機関たる公社が、このような「不当な負担」となる特約を賃借人に課していた不当性は明白である。両法規に違背し、公庫法では刑罰をもって禁止されている条項につき、これに違背するものではないとした原判決は、両法規並びに民法九〇条の解釈に重大な誤りがある。

三・判旨

「賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原

状に回復して賃貸人に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の賃料の支払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。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人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。そうすると、建物の賃借人と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の負担を課すことになるから、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「通常損耗修補特約」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。」

そして、本件についてみると、「Xは、本件契約を締結する

料に当たり、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ないから、本件契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているというとはできない。」

とし、通常損耗に係るものを除く本件修補約定に基づく補修費用の額について、さらに審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻した。

【評釈】

一・本判決の争点

近時、本件におけるように、賃貸借契約終了時の原状回復の費用を賃貸人と賃借人のどちらが負担するのかという問題と関連した敷金の返還をめぐる争いが多いとされる。

本件においては、賃貸建物につき賃借人が通常の使用に伴って生ずる損耗の原状回復義務を負う旨の特約が問題となっている。争点となったのは、①特約は、賃借人が通常損耗に係る補修費用を負担する内容のものか、②そうだとすると、特約のうち通常損耗に係る補修費用を賃借人が負担すること定める部分は、特優賃法三条六号、特優賃法施行規則一三条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に反する無効なものか、③特約に基

づき賃借人が負担すべき補修箇所及びその補修費用の額であった。

二・修繕義務・原状回復義務の民法の原則

賃貸借契約において、賃借人は賃借人に賃借物を使用収益させる義務を負っている（民法六〇一条）。つまり、賃貸人は賃借人に賃借物を使用収益させるために、使用収益に適する状態で賃借人に賃借物を引き渡さなければならない。また、引渡後も賃貸人は、賃借人が賃借物を使用収益するのに適した状態に置かなければならない。したがって、賃貸人は賃借人に賃借物を使用収益させる義務を負っているので、使用収益に支障がある場合には、賃貸人は修繕義務を負う（民法六〇六条一項⁵）。

その一方で、賃借人は賃貸人に対して、目的物の使用収益の対価として賃料を支払う義務を負っている。そして、賃貸人に修繕義務があるということから、修繕料を賃料の中に含めてよいとされ、賃料の中には、賃貸目的物の経済価値に対応した使用料相当額と、減価償却費・修繕費などの必要経費が含まれることになる⁶。

また、賃貸借関係が終了した場合には、賃借人には、原状

回復義務があるとされるが、目的物に通常損耗があつた場合でも、契約により定められ、または社会通念上通常の方法によつて使用収益された結果であれば、通常損耗分は賃貸人が負担すべきものと一般的に理解されている。⁷この点、これまでに最上級審レベルでの判例はなかったが、近時、下級審裁判例で通常損耗分の賃貸人負担の原則を打ち出しているものはいくつか見られる。⁸

例えば、大阪高判平成一六年一月二七日は、「賃借人は、契約に定めた目的に従い、賃借物を使用収益することができ、その対価として賃料の支払義務を負うところ、賃借物を使用収益する過程で生じる経年変化に伴う自然損耗、通常の使用に伴う自然損耗¹⁰等は、使用収益権行使の当然の内容となつており、使用収益の対価たる賃料は自然損耗等による価値減耗分の評価をも考慮して金額が算出されているといえる。したがつて、所定の賃料のほかに自然損耗等の原状回復費用を賃借人に負担させることは、経済的に評価すれば、自然損耗等の原状回復費用と賃料のうち自然損耗等の費用相当分として評価された当該分において、二重の負担を課することとなる。」とする。

三. 修繕費の特約

しかしながら、賃貸借契約終了時の通常損耗分は、賃貸人負担が原則であつたとしても、現実には、賃貸借契約終了時における通常損耗による原状回復費用を、賃借人に負担させる特約が結ばれることが少なくない。修繕費の特約については、二つの最高裁判決がある。

最判昭和二九年六月二五日は、¹¹「雨漏等の修繕は賃貸人においてこれをなすも、営業上必要なる修繕は賃借人においてこれをなすものとする」との条項につき、「賃貸借の目的物がその使用に伴い破損等を生じた場合、これに適切な修繕を加えて能う限り原状の維持と耐用年数の延長とをはかることはもとより賃貸人の利益とするところであるから、たとい右修繕が同時に賃借人の営業にとり必要な範囲に属するものであつても、その範囲においてこれを賃借人の賃貸人に対する義務として約さしめることは、何ら道理に合わないこととなすべきではない。」とした。

しかしながら、この判示に関しては、目的物の種類、使用目的、契約内容等から総合的に判断するほかはなく、明らかにでない場合は、単に賃貸人の修繕義務免除の特約と解すべきであるとの指摘があつた。¹²その理由としては、補充規定とは

料
いえ修繕義務を賃貸人が負担する旨の規定があるにもかかわらず、正反対の賃借人に修繕義務を課すならば、特約は明示されていることが必要であるということである。

その後、最判昭和四三年一月二五日¹³は、賃貸借契約書中に記載された「入居後の大小修繕は賃借人がする」旨の条項は、「単に賃貸人たるYが民法六〇六条一項所定の修繕義務を負わないとの趣旨であつたのにすぎず、賃借人たるXが右家屋の使用中に生ずる一切の汚損、破損箇所を自己の費用で修繕し、右家屋を賃借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではないと解するのが相当であるとした原判決の判断は、正当である」とし、修繕費用を賃借人の負担とするには、明示の約定であることを要求するにいたった。

四・通常損耗分等についての原状回復費用を賃借人に負担させる特約

(1) 原則

賃借物の使用収益の対価たる賃料は、通常損耗等による価値減少分をも考慮して金額が算出されている。つまり、賃料以外に通常損耗等の原状回復費用を、賃貸人ではなく賃借人に負担させることは、経済的に見れば、通常損耗等の原状回

復費用と賃料のうち通常損耗等の費用相当分として評価された分において、二重の負担を課することになるといえる。したがって、賃借人に不利益を与える一方、賃貸人を不当に利する不合理なものとなり、特約をめぐるトラブルの原因ともなっている。そこで、原状回復のトラブルの未然の防止と円滑な解決のための試みがなされている。

(2) 賃借人の原状回復義務に関する所管行政官庁等の態度
建設大臣の諮問を受け、平成五年一月二九日、「賃貸住宅標準契約書についての答申」がなされ、その中で、標準契約書の内容が提示された。標準契約書一条一項¹⁴では、通常損耗分に関する原状回復費用は一般的に賃料に含まれているとの考えの下に、賃借人の契約終了時の原状回復義務には「通常の使用に伴い生じた本物件の損耗」を含まないものとされ、その修繕費用は賃貸人負担とされている。

また、賃貸住宅退去時の建物原状回復の範囲や費用負担をめぐるトラブルの急増を背景に、旧建設省住宅局の委託を受けた財団法人不動産適正取引推進機構が、平成一〇年三月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を作成し、¹⁵原状回復の範囲やその費用負担につき適正妥当と考えられる一般

的な基準をとりまとめた。ガイドラインは、建物の損耗を建物価値の減少と捉え、これを①経年変化、②通常損耗、③賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用に基づく損耗等に区分する。そして、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しており、標準契約書と同様の立場に立っている。¹⁶

しかしながら、標準契約書もガイドラインもその使用が強制されるものではなく、原状回復の内容、範囲は合理的、個別的に修正することを認めている。¹⁷

(3) 特優賃貸制度の概要

本件賃貸借契約の目的物は、特優賃法の適用を受ける建物であり、特優賃法との関係も問題なってくる。

特優賃法は、主として新たな用地取得を必要としない民間の土地所有者等の建設する良好な賃貸住宅について、建設費の助成、家賃減額のための助成を行うこと等により、良好な賃貸住宅に対するニーズの大きい中堅層の居住の用に供する優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定

と福祉の増進に寄与することを目的としている（特優賃法一条）。

建設に要する費用の補助を受けた特優賃貸住宅における家賃額には法定限度が設けられ、特優賃貸住宅の建設に必要な費用の償却額、維持管理費（管理費及び修繕費）、損害保険料、地代に相当する額、公課及び貸倒れ等損失引当金が構成要素となっている（特優賃法一三条一項¹⁸、特優賃法施行規則二〇条一項¹⁹）。

また、特優賃法施行規則一三条では、「賃貸住宅を賃貸する者（以下、「賃貸人」という。）は、毎月その月分の家賃を受領すること及び家賃の三月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。」との定めがある。

(4) 特定優良賃貸住宅賃貸借契約書

特優賃法施行と同時に出された平成五年七月三〇日付けの旧建設省住宅局長から都道府県知事宛の通達「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の運用について」（旧建設省住管発第四号・同省住建発第一一〇号）では、特定優良賃貸

料 住宅における賃貸借契約書は、特定優良住宅賃貸借契約書によることを求めている。これは、標準契約書に必要な修正を加えたものである。

特優賃貸住宅契約書一三条一項は、明渡時の原状回復義務につき、「乙（評釈者注・賃借人）は、本契約が終了する日までに……、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本件物件の原状に回復しなければならない。」と定めている。

(5) 住宅金融公庫の指導

住宅金融公庫は、公庫融資物件の賃貸借契約に関して、通常損耗分に関する原状回復費用を賃借人に負担させることは住宅金融公庫法施行規則一〇条一項の「賃借人の不当な負担」となるおそれがあり、原則として、退去時の原状回復義務の範囲に関して標準契約書と同様の公庫監修住宅賃貸借契約書を使用するよう指導している。

五. 裁判例

以上のような状況を前提に、退去時における自然損耗分に関する原状回復費用を賃借人に負担させる特約の効力が問題

になった事例を紹介する。特約の効力をどのように考えるかにつき、従来の下級審裁判例は三つに分けることができる。²¹第一は特約の成立・効力ともに認めたもの、第二は特約の成立・内容を制限的に認めるもの、第三は特約を無効とするものである。

(1) 通常損耗の修繕費用を賃借人負担とする特約の成立・効力ともに認めたもの²²

①東京地判平成一二年一月一八日。²³消費者保護の観点の重要性を認めながらも、「消費者保護の観点のみならず、取引の安全、契約の安定性もまた重要な観点として考慮されなければならず、また、できるだけ国家の介入を避け、個々人が自由に法律関係を形成すべきであるという市民社会の思想が私法にも反映され、私法上、私的自治の原則が重要な指導原理を果たしているところ、個人として尊重される私人が、自己の意思に基づいて契約を締結した以上は、その責任において契約上の法律関係に拘束されるというのが大前提であるというべきであり、それにもかかわらず契約内容を限定するに、当事者の意思自体が当該条項に限定的な意味を与えたにすぎないと認められる場合、契約条項の文言から限定解釈が

可能である場合、当該契約関係が私的自治の原則を覆滅させてでも修正されなければならないほど不合理・不平等な結果をもたらすものであり、強行法規や公序良俗違反という一般条項の適用が可能な場合等でなければならぬのである。」

②神戸地尼崎支判平成一四年一〇月一五日（⑨判決の原審²⁴）。法令に特段の定めのない限り通常損耗による原状回復費用を当事者のいずれが負担すべきかは、原則として当事者が自由に定めうるとした上で、原状回復費用をあらかじめ賃料に取り込まず、事後的に賃借人に負担させる「本件特約が、特優賃法、公庫法の精神にもとるとしても、なお、私的効力を奪われるほどの強度の不当性を有するとまでは認め難い。」とした。

③大阪地判平成一五年七月一八日（⑩判決の第一審²⁵）。特約が通常損耗の原状回復費用の一部を賃借人に負担させるような内容になっていくことだけで、「賃借人の不当な負担」にあたるわけではなく、特優賃法三条六号及び特優賃法施行規則一三条に違反しないとした上で、修繕費負担特約がその効力を否定しなければならぬほどの社会的妥当性を欠いているということとはできないとした。

(2) 特約の成立・内容を制限的に認めるもの²⁶

⑥名古屋地判平成二年一〇月一九日²⁷。「小修理は賃借人の負担において行う。賃借人は、故意過失を問わず、本件建物に毀損、滅失、汚染その他の損害を与えた場合は、賃貸人に対して損害賠償義務を負う」との特約は、「一般に民法六〇六条による賃貸人の修繕義務を免除することを定めたものと解すべきであり、積極的に賃借人に修繕義務を課したものと解するには、更に特別の事情が存在することを要すると解すべきである。」

⑦東京簡判平成一二年六月二七日（①判決の原審²⁸）。「約款の存在を認識して調印をしている以上、特約が不成立であるということとはできない」とした上で、「勤労者に対する貸室賃貸借契約は、広い意味での消費者問題に属するものであり、『住宅金融公庫法の趣旨自体も可及的に尊重されることが相当である』ので、『本件原状回復特約は、強行法規や公序良俗に反するものとまで言うことはできないが、右のような観点から限定的に解釈、適用していくことが相当である』」。

⑧大阪高判平成一二年八月二二日²⁹。「契約時の原状に復旧させ」という特約は、「契約終了時の賃借人の一般的な原状回復義務……を規定したものとししか読むことはできない。右契

料
約条項には、賃借人が通常の使用による減価も負担する旨は規定していないから、そのような条項と考えることはできない。」

⑨大阪高判平成一五年一月二一日³⁰。社会通念に照らせば、通常損耗分を賃借人ではなく、賃貸人の負担とすべきものと解され、本件賃貸借契約本文もそのように記載されていること等の事情や、「特優賃法及び公庫法の規定の趣旨に鑑みると、本件特約の成立は、賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されない限り、安易にこれを認めるべきではない。」

⑩東京簡判平成一六年一〇月二六日³¹。退去時のクリーニング等はXの負担とする旨の記載がある場合でも、「契約の趣旨から合理的に解すると、この条項は、Xが負担すべき費用の範囲と項目を一般的の例示したものであり、Xが本件居室を故意又は過失によって毀損したり、あるいはXが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は、その回復をXの負担とするが、Xの居住、使用によって通常生じる損耗については、その回復をXの負担とするものではないと解するのが相当である。」

(3) 特約を無効とするもの

⑬東京簡判平成一四年九月二七日³²。「何らの限定もなく賃借人が室内のリフォームの費用を負担するという合意は、室内のリフォームは、大規模な修繕になることからすると、借地借家法の趣旨等に照らして無効といわざるをえない。」

⑭大阪地判平成一五年六月三〇日³³。「本件特約は、賃借人の債務不履行とはいえない自然損耗等を、基準の名の下に、網羅的、画一的に賃借人の負担に含めてしまう機能を有しているもので、Xが上記趣旨で本件特約を承諾したものととも考え難く、公共性の強い特優賃法及び公庫法の規定や趣旨に反し、賃借人の過大な負担と不意打ちにおいて、賃貸人側に特優賃法上の補助や優遇措置とのいわば二重取りとなる結果を容認することにもなることなどから、公序良俗に反するものとして、民法九〇条により無効と認めるのが相当である。」

⑮京都地判平成一六年三月一六日(⑰判決の原審)³⁴。「自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、契約締結にあたっての情報力及び交渉力に劣る賃借人の利益を一方的に害するものといえる。……以上によれば、本件原状回復特約は消費者契約法一〇条により無効であると解するのが相当である。」

①⑥大阪高判平成一六年七月三〇日。³⁵ 特約は、「立法・行政における動向などをも考慮すると、遅くとも数次の契約期間の更新を経た平成一四年六月ころには、特優賃貸法の規制を著しく逸脱し、社会通念上も容認し難い状態になっていたと認めるのが相当であるから、その限度で本件負担特約は公序良俗に違反し無効になるといふべきである。」

①⑦大阪高判平成一六年一二月一七日。³⁶ 消費者契約法一〇条により無効とした。

六. 本判決の評価

(1) 本判決の意義

本判決は、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特約につき、その成立・効力ともに肯定した第一審・原審を変更し、賃貸借契約の本質を指摘した上で、特約の成立を厳格に解し、賃借人に通常損耗分を負担させるためには、少なくとも、特約が具体的に明記されていること、もしくは賃借人による口頭の説明により賃借人が明確に特約の内容を認識していることが必要であるとして、結果として本事案における特約の成立を否定、破棄差し戻したものである。

原審では、本件負担区分表が本件契約書に添付され、その契約内容の一部となっており、その記載も相当程度細かく具体的になされており、一般に理解できる程度に明確であるとして、特約の成立を認めた。更にその上で、標準契約書、通達、ガイドライン等は、契約当事者にその使用を強制するものではないので、特約の効力も否定されなかった。すなわち、特約の合理性に関しては、リフォーム費用を個別に清算するほうが、賃料に含めるよりも合理性があるとする。また、敷金から控除される補修費用も、本件負担区分表を利用することにより賃借人にとって予測可能であり、賃借人に不当な負担を与えるものでもなく、公序良俗に反するものでもないとする。

たしかに、個別清算のほうが合理性があるという点は、賃借人がリフォーム費用を負担することが前提となっているとすれば当てはまるが、ここではまず、リフォーム費用を含めた通常損耗分を賃借人が負担することに合理性があるか否かが判断されなければならない。なぜなら、リフォームは入居率を高めるためのものであり、賃貸人の利益のために賃借人に費用負担をさせることが正当化されるかが検討されなければならないからである。³⁷ 同様のことは本件負担区分表の利用

料 に関する言える。

それに対して、本判決は、そもそも特約の成立自体を否定した。そこで、以下、本判決の手法を検討する。

(2) 本判決の手法

賃貸借契約において、賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に復した上で賃借人に返還する義務がある。³⁸ この点、原状回復義務の範囲に通常損耗分が含まれるかが問題になるが、賃料の中に修繕費等が含まれており、原状回復の範囲に通常損耗分は含まれないということは、学説で一般的に肯定されているところであり、下級審裁判例においても肯定されている。本判決は、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借契約の本質上当然に予定されているとした上で、賃借人の通常使用における賃借物件の通常損耗に関する投下資本の減価は、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、回収されているのが通常であるとする。そして、通常は、賃料の中に通常損耗分が含まれていることを考慮すると、これを賃借人の負担とするのは賃借人に予期せぬ不利益を与えるとして、通常の賃貸借契約において賃料の中に通常損耗分が含まれていることを特約の成立を制限的に解

する理由とする。

賃貸借契約の本質から、特約の合意の成立を否定する手法が本判決の特徴であるが、³⁹ 従来の下級審裁判例においても特約を厳格に解して、通常損耗分の賃借人負担を否定するものは見られた。たとえば、特約の文言からすると、民法六〇六条による賃借人の修繕義務を免除したにすぎない⁴⁰、あるいは契約終了時の賃借人の一般的な原状回復義務を規定したに過ぎないとして、⁴¹ 特約内容を制限的に解釈する。また、当該契約の趣旨から合理的に解釈すると賃借人の負担すべき費用を一般的に例示したに過ぎないとするものもある。⁴² さらに、特優賃法・公庫法の規定の趣旨から限定的に解するもの、⁴³ 公庫法の趣旨だけでなく消費者保護の観点も含めて特約の内容を限定的に解するもの⁴⁴がある。特約の文言解釈、あるいは当該契約の趣旨の合理的解釈という手段を採る場合には、個別事例に特約の解釈が左右されることになる。その一方で、特優賃法・公庫法の趣旨に照らした制限的解釈の場合には、特約の文言や契約の趣旨よりも特優賃法・公庫法の趣旨が前面に出てくるために、この点では、適用範囲が広くはなるが、特優賃法・公庫法が適用される場面に限られるという問題点もある。このように、下級審裁判例は、特約の成立を認めた上

で、解釈によって契約内容を確定させるさいに制限的な解釈を行い、通常損耗分の賃貸人負担を回避している。

その一方で、本判決が採用した手法は、賃貸借契約の本質から特約の成立を厳格に解し、特約の成立自体を否定するものである。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の賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生が契約の本質上当然に予定されているとした上で、通常損耗分を賃料に含めて回収することが現実の取引において広く普及している点を挙げ、本件特約が不意打ち的なものとなることから制限解釈を認める。制限解釈の根拠付けを賃貸借契約の本質に求めることにより、特約の文言や特優賃貸法の適用事例に限定されることがなくなり、特約の制限解釈がより広く一般的に可能になる点で大きな意味を有すると思われる。そして、従来の下級審裁判例と異なり、特約の解釈のレベルではなく、特約の組み入れレベルの問題として扱っている。⁴⁵ 本判決の手法は、特約の内容規制を直接的に行うことなく、特約の契約内容への組み入れというレベルで、条項の規制を行うものである。⁴⁶ これにより、契約自由の原則との衝突を避けることができ、特約内容の実質的コントロールを可能にしている。⁴⁷

(3) 特約の具体的明記・賃借人の明確な認識

次に、特約の成立を厳格に解することが許されるとしても、どのような要件の下、特約の成立を肯定するかが問題になってくる。従来の下級審裁判例では、特別の事情が存在すること⁴⁸ という抽象的な指摘にとどまるものもあるが、賃借人が特約の趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいて同意したことを要求するものがある。⁴⁹ 本判決では、通常損耗分は、賃料の中に含まれているのが通常であるから、通常損耗分についても賃借人に負担させることは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるため、同義務を賃借人に課すには、特約が明確に合意されていることが必要であるとする。そして、明確に合意されているとは、少なくとも、通常損耗分の負担が契約条項に具体的に明記されているか、明記されていなくても口頭の説明により賃借人が明確に認識し、それを契約の内容とするなどの事情を要求する。この要件は、賃借人の予期せぬ負担からの保護という観点から導き出されたものであり、予測可能性の確保から要件の設定がなされており、通常損耗分に関する特約が具体的に明記されているか、賃借人が明確に認識していることを要求する。特約が具体的に明記される、あるいは賃借人が明確に特約の内容を認識していれば、

料 特約の成立が認められると明示してはいないが、そうであれば特約の契約への組み入れを認めることになるかと解するならば、不意打ち条項の規制という観点から見ると、本判決は、

たとえ不意打ち的な内容の条項であっても、実質的な開示がなされれば、相手方の合理的な期待に反する条項についても拘束力が発生するという考え方に⁵⁰なじみやすいようにも思える。ただし、本事案が、特約の明確性を否定できるほどのものであるかは、若干疑問がある。本件負担区分表の記載からすると、賃借人が賃貸借契約終了時に負担すべき内容は明確であるとも言えないだろうか。そうであるならば、本判決が要求する特約の明確性の程度は、非常に高いものとなるが、⁵¹この背景には、通常損耗分を賃借人の負担とする特約への否定的な考え方を読み取りうるのではないか。特約の内容の相当性・合理性を判断することなく、特約の契約への組み入れレベルで厳格な基準を要求することは、この点を裏付けるものと思われる。

(4) 本判決の残された問題・射程

特約の具体的明記・賃借人の明確な認識のみが要求される一方で、特約の内容の相当性・合理性等は、ここでは問題と

されていない。⁵²しかしながら、当然、特約の具体的明記・賃借人の明確な認識の要件を満たすだけで特約が有効になるわけではない。⁵³これらは特約の成立要件、あるいは契約への組み入れのレベルとして位置づけられ、特約の効力に関しては、他の要素を当然に考慮する必要がある。この点は、「賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、……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」との文言からも読み取りうる。たとえば、ガイドラインでは、①特約の必要があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の原因回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること、を充たしていないと効力を争われることに十分留意すべきである、としている。⁵⁴

また、従来の下級審裁判例で見られるように、特約が消費者契約法一〇条違反により無効であるとされる可能性も十分にある。通常損耗分を賃借人の負担にする特約が、任意規定の適用になる場合に比べて、消費者の権利を制限する、または消費者の義務を加重する条項に当たることが問題になっている。

本判決は、賃貸物件からの退去時に通常損耗分を賃借人の負担にする特約の効力が争点になったが、賃貸期間中の修繕費を賃借人の負担とする特約の効力にも、その射程が及ぶであろうか。⁵⁵この点、退去時の通常損耗分は、賃貸借契約期間中に賃貸物件の原状を維持するために賃借人によって履行されなかった修繕費を退去時にまとめて請求されたものと解することもでき、本判決の射程が及ぶとも考えられる。⁵⁶ただし、修繕費に関する特約の効力を認めると、通常損耗分を賃借人に負わせる以上に、賃借人の主たる義務である修繕義務から賃貸人を解放し、不当な負担を賃借人に課することになる。

また、事業者間の賃貸借契約には及ばないであろう。⁵⁷本判決が特約の成立を否定する理由は、賃借人に予測不可能な不利益を与えるべきではないという点にあるが、事業者間の賃貸借契約においては、消費者の場合と同様に、通常損耗分を賃借人に負担させることが予期せぬ負担として、事業者たる賃借人を保護する理由はないからである。

1 特優賃法 第三条（認定の基準）

都道府県知事は、前条第一項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があつた場合において、当該申請に係る供給

計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

六 賃貸住宅の入居者の選定方法その他の賃貸の条件が国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

2 特優賃法施行規則 第一三条（賃貸条件の制限）

賃貸住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）は、毎月その月分の家賃を受領すること及び家賃の三月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

3 判例集未登載。

判例時報一八七七号七三頁。

星野英一『借地借家法』（有斐閣・一九六九年）六一九頁。

内田勝一「本件評釈」ジュリスト一三三三号八七頁。

前掲星野二〇一頁。

後掲⑧判決、⑪判決、⑫判決、⑮判決、⑰判決。

判例時報一八九四号一九頁。

厳密に考えると自然損耗と通常損耗とは異なり、前者は経年変化に伴うものであり、後者は通常の使用に伴うものである。しかし、両者の差異が結論に影響を与えているわけではないので、自然損耗と通常損耗を区別せず扱う。

民集八巻六号一一二四頁。

前掲星野六一八頁。

13 判例時報五一三三三頁。

14 賃貸住宅標準契約書 第二一条（明渡し）

乙（評釈者注・賃貸人）は、本契約が終了する日までに（第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

15 ガイドラインは平成一六年二月に改訂版が公表されている。以下、改定版の記述に従う。

16 ガイドライン八頁。

17 ガイドラインにおいては、原状回復範囲を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせる特約を設ける際には、①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。②賃借人が通常の原状回復義務を越える修理等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること、の要件を満たす必要があるとする（ガイドライン七頁）。

18 特優賃法 第一三条（建設に要する費用の補助を受けた特定優良賃貸住宅の家賃）

認定事業者は、前条第一項の規定による補助に係る特定優良賃貸住宅の認定管理期間（認定計画に定められた管理の期間をいう。以下同じ。）における家賃について、当該特定優良賃貸住宅の建設に必要な費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参

酌して国土交通省令で定める額を超えて、契約し、又は受領してはならない。

19 特優賃法施行規則 第二〇条一項

法第一三条第一項の国土交通省令で定める額は、一月につき、次に掲げる額を合計した額とする。

一 特定優良賃貸住宅の建設に要した費用（当該費用のうち、地方公共団体の補助に係る部分を除く。）を期間三五年、利率年九パーセントで毎月元利均等に償却するものとして算出した額（以下、略。）

20 住宅金融公庫規則 第一〇条一項（賃貸条件の制限）

賃貸人は、毎月その月又は翌月分の家賃を受領すること及び家賃の三月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。前掲内田八六頁。

21 以下の裁判例のほかに、④大阪地判平成一五年七月一六日（本件第一審・判例集未登載）、⑤大阪高判平成一六年五月二七日（本件原審・判例時報一八七七号七三頁）がある。

22 判例時報一七五八号六六頁。

23 判例時報一八五三号一〇九頁。

24 判例時報一八七七号九〇頁。

25 以下の裁判例のほかに、⑪東京簡判平成一六年一〇月二九日（判例集未登載TKCローライブラリー掲載）、⑫東京簡判平成一七年三月一日（判例集未登載TKCローライブラリー掲

載)がある。

27 判例時報一三七五号一一五頁。

28 判例集未登載・TKCローライブラリー掲載。

29 判例タイムズ一〇六七号二〇九頁。

30 判例時報一八五三号九九頁。

31 判例集未登載・TKCローライブラリー掲載。

32 判例集未登載TKCローライブラリー掲載。

33 判例集未登載TKCローライブラリー掲載。

34 判例集未登載・TKCローライブラリー掲載。

35 判例時報一八七七号八一頁。

36 判例時報一八九四号一九頁。

37 千葉恵美子「原審評釈」判例評論五六二号二〇五頁。

38 前掲星野二〇一頁。

39 中田裕康「民法判例の動き」平成一七年度重要判例解説六五頁。

40 ⑥判決。

41 ⑧判決。

42 ⑩判決、⑫判決。

43 ⑨判決。

44 ⑦判決。

45 野口恵三「本件評釈」NBL八三三三六七頁は、本判決は特約を無効としたものであると読み取れるが、不正確な記述である。

46 この点、客観的観点からの条項内容の公正さを判断する際に

は、考慮されない個別的な諸事情が考慮されうるメリットがあると考えられる(河上正二『約款規制の法理』(有斐閣・一九八八年)二三七頁)。

47 前掲河上二四八頁。

48 ⑥判決。

49 ⑨判決。

50 山下友信「普通保険約款論——その法的性格と内容規制について——5完——」法学協会雑誌九七卷三六五頁以下。

51 丸山絵美子「本件評釈」法学セミナー五一卷三三二頁も同旨。

52 事案の解決としては、特約の成立を否定すれば十分であるので、特約の有効要件を提示する必要はなく、事案解決の最低限の要件を挙げたに過ぎない。

53 前掲内田八七頁は、当該要件を充たせば特約が有効になるとの理解に立つようにも思える。

54 ガイドライン六頁。

55 修繕義務と原状回復義務の違いを述べるものとして、宮崎祐二・法律時報七五卷五号八九頁。両者は問題となる時期が違っただけでなく、原状回復については賃貸人の賃借人に対する義務を考慮する必要がある。さらに、修繕義務は損傷により、借家の使用に直ちに支障をきたす一方、原状回復義務は通常損耗も問題となるとする。

56 前掲千葉二〇三頁。

57 前掲升田三六頁。