

1 裁判例

通常損耗補修特約について (最高裁平成17年12月17日判決)

事案の概要

共同賃貸住宅の退去に際し、賃貸人が賃借人に対し、契約書等に基づき原状回復費用に通常損耗分を含め敷金から差し引き返還したところ、賃借人が、敷金全額の返還を求めた事案です。原審の大阪高裁は借主からの請求を棄却しました。

裁判所の判断

最高裁は、原審である大阪高裁の判決が「通常損耗分を含めた原状回復義務を内容とする契約が成立した」と判断したことに係る理由のうち、

- ①「原状回復義務には、特約がない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は賃貸人が負担すべきであるが、**これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる。**」という点は認め、
- ②本件では賃貸借契約書・負担区分表には通常損耗の補修費用も退去者が負担するものとしているからそれを内容とする契約が成立したという点につき、当該契約書の条文と負担区分表の記載では「**通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白といえない**」とし、かつ、口答での明確な説明もなかったとして認めず、
- よって、本件においては、通常損耗を原状回復の内容とする契約（「通常損耗補修特約」といいます）が成立しているということとはできないとしました。

あわせて、通常損耗補修特約が成立する要件として、

- ③「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「通常損耗補修特約」という。）が**明確に合意されていること**」を例として挙げています。

裁判例のポイント

この判決は、原状回復の内容には一般的に通常損耗分は含まれないことを前提とし（その費用は賃料に含まれているため、退去時に当該費用を請求するのは賃料の二重取りに当たるとするのがその根拠です）、その上で、通常損耗分を借主の負担とすること自体は一般的に「契約自由の原則から認められる」としています。

したがって、通常損耗分の補修を借主負担とする場合には、通常損耗補修特約を結ぶ必要があります。

特約の成立についても、ガイドラインでは、

- a 特約の必要性があり、かつ暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- b 賃借人が特約によって通常の原状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
- c 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との抽象的な表現にとどまっていたが、この判例では、
 - ア 退去時に補修すべき通常損耗の範囲が具体的に明記されているなど契約書に一義的に明白な記載があること
 - イ それが不十分であれば口答での説明により、借主が明確に認識し合意の内容としたこと
 が通常損耗補修特約が成立したと評価できる例として挙げられている点が参考になります。

実務での対応

明渡し時の通常損耗の補修を借主の負担とするためには、契約書等において明確に特約をしておくことが大切です。そして、通常損耗補修特約が成立するためには、例えば単に契約書に「一切の原状回復費用は借主が負担する」と記載するだけでは足りません。③の太字部分に基づけば、

- ア 修繕部位ごとに「賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる汚れ、キズ等についても借主の負担である」ことを明記するか
- イ いわゆる東京ルールのように、原状回復の原則（通常損耗分は含まない）と特約内容（通常損耗分も借主負担であること）を併記して書面で説明する方法などを検討する必要があるでしょう。