

判例に診る 最近の 傾向と対策

弁護士
佐藤貴美

原状回復をめぐる司法・行政の動き

建物賃貸借の原状回復をめぐることは、行政サイドからは、トラブルを未然に防止するためにガイドラインを作成し、あるいは業者に一定の説明義務を負わせるなどの対応が図られており、また司法の場でも、昨年12月に最高裁判決がでるなど、行政・司法を通じて活発な動きがあるところです。

賃貸不動産の管理に当たって原状回復は、契約時及び明渡し時に直面する、避けては通れない問題です。筆者は、当協会の本年1月号の会報誌別冊で、上記の原状回復をめぐる最高裁判決等を紹介しましたが、ここで改めてより平易な形で最近の代表的な裁判例を紹介し、判例の流れを解説しつつ、現段階での実務上の対応につきまとめたいと思います。

1 原状回復をめぐる 裁判例の流れ

(1) 原状回復に係る裁判例の蓄積

原状回復をめぐることは、平成6年ごろから、敷金の返還請求という形で主として簡易裁判所で争わ

れ、多くの裁判例が蓄積されてきました。この裁判例における主流的な判断内容は、原状回復には一般的に通常損耗の補修は含まれず、通常損耗分をその内容とするため

には特約が必要であるとし、その特約が成立するための要件として、特約の必要性等、賃借人の特約内容の認識及び特約による義務負担

の意思表示の3つが必要とされ、実際の契約においては賃借人の認識と意思表示を欠くために特約は

成立せず、よって通常損耗分を原状回復費用として敷金から差し引くことは許されない(したがって、その分の敷金を返還せよ)とする

ものです。国土交通省作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「ガイドライン」といいます)も、基本的にこれらの裁判例の考え方をベースに作成されています。

(2) 最近の動き 消費者契約法の活用と最高裁判決

原状回復をめぐることは、一昨年から、借主側から消費者契約法を活用してそもそも原状回復の特約自体が無効であると主張する動きがみられ、これをもとに大阪高裁で借主側の主張を認める判決

が、神戸地裁で敷引特約を無効とする判決が出されるなど、司法の場での争いがますます活発になってきています。

そのような中で、原状回復の内容や特約について昨年12月17日に最高裁判決が出されました。

2 現在までの裁判例の 判断規範のまとめ

以上のような、現段階までにおける原状回復に係る裁判所の判断傾向をまとめると、次のように整理できます。

(1) 居住用建物賃貸借について
①原状回復の内容には、特約がなければ、通常損耗分の補修は含まれない。

②当事者間の明確な合意があれば、通常損耗分の補修も原状回復義務の内容とすることは、契約自由の原則から認められる。

③明確な合意があったと認められるためには、

- 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

などが必要である。

④さらに契約が信義則違反とならないためには、以下の点に配慮する。

- ア 退去時の原状回復範囲については、両当事者立会いのもとで決定していくこと
- イ 契約時に賃借人において契約の損得を判断できる材料を提供するなど、契約締結時の手続において十分に情報開示、説明をすること

ウ 契約締結段階で、当事者間に契約条件、原状回復の内容等につき交渉の機会を付与すること

(2) 事業用建物賃貸借について
事業用賃貸借の場合には、市場性原理と経済合理性に支配され、原則として当事者間の合意によって原状回復の内容が決定される。

※以下に最高裁・高裁レベルでの3つの代表的な裁判例の内容を紹介します。裁判例1が上記規範中(1)①②③、裁判例2が上記規範中(1)④、裁判例3が上記規範中(2)として整理した内容のベースとなっています。