



事業用建物賃貸借における原状回復 (東京高裁平成12年12月27日判決)

事案の概要

オフィスビルを新築の状態賃貸借したケースにおいて、貸主が退去時の原状回復費用を償却後の保証金から差し引いて返還したところ、借主が、通常損耗分の原状回復費用は保証金の償却部分において負担されているので、償却とは別に保証金から原状回復費用を差し引く根拠はないとして、保証金の返還を求めたものです。

本件の契約書中には、本契約が終了するときは、乙（賃借人）は賃貸借契約が満了するまでに造作その他を本契約締結時の原状に回復しなければならないこと、その場合の原状回復のための費用の支払は保証金償却とは別途の負担とすることが規定されていました。

裁判所の判断

裁判所は、

- ①一般にオフィスビルの賃貸借においては、次の賃借人に賃貸する必要から、契約終了に際し賃借人に賃貸物件のクロスや床板、照明器具などを取り替え、場合によっては天井を塗り替えることまでの原状回復義務を課する旨の特約が付される場合が多いことが認められる。
- ②原状回復費用を賃料に含めないで、賃借人が撤去する際に賃借時と同等の状態にまで原状回復させる義務を負わ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考えられる。
- ③国土交通省作成の「賃貸住宅標準契約書」（原状回復は通常損耗分は含まれない旨規定）は、居住を目的とする民間賃貸住宅一般（社宅を除く）を対象とするものであり、居住者である賃借人の保護を目的として定められたものであることが明らかであって、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に妥当するものとは考えられない。
- ④本件原状回復条項は、造作その他の撤去にとどまらず賃貸物件である本件建物を「本契約締結時の原状に回復」することまで要求していることが明らかであるから、借主に対し本件建物を賃借した時点における原状に回復する義務を課したものと解するのが相当である。

とし、借主に対し、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、本件建物を賃借当時の状態までに原状回復して返還する義務があると判断しました。

裁判例のポイント

事業目的での建物賃貸借については、居住者保護の目的よりも市場性原理と経済合理性が支配するものとしています。すなわち、当事者間で合意の上で取り決めた内容が基本となるということになります。

本裁判例でも借主側の主張の根拠として引用された「賃貸住宅標準契約書」では、通常損耗分は原状回復の範囲に含まれないことを原則としています。この標準契約書の対象はあくまでも「居住用建物（社宅を除く）」とされています。また、ガイドラインも明確には「居住用物件に限る」としていませんが、はしがき等において「民間賃貸住宅」の明渡し時のトラブル防止のための指針である等をうたっているなどからすれば、原則として居住用建物賃貸借を想定していると評価することもできます。

事業目的での建物賃貸借については、本裁判例でも述べられているように、居住用建物の場合に基本となる居住者保護、借家人保護の要請よりも、契約自由の原則を前提に検討することが基本になるということができましよう。

実務での対応

事業目的での建物賃貸借については、原状回復の内容や負担区分は上記のように具体的な契約内容に基づくこととなりますので、契約書作成段階で明確に取り決めをしておくことが大切です。

ただし、事業目的といっても規模や実際の使用方法は様々であり、特に住居兼用の場合などについては、居住者保護の要請も加味されることとなりますので、その場合には裁判例1・2も参考にして検討すべきでしょう。

なお、借主が法人の場合はもとより借主が個人であっても事業としてまたは事業のために建物を借りる場合、その借主は消費者契約法上の消費者に該当しません。したがって、事業目的での建物賃貸借では、消費者契約法の問題も生じないことにも留意してください。