

裁判事例原状回復特約は消費者契約法 10 条により無効

大阪高裁判決 平成 16 年 12 月 17 日
(判例時報 1894 号 19 頁)

《要旨》

賃借人に自然損耗等の原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法 10 条により無効であるとされた事例

(1) 事案の概要

X は、平成 10 年 7 月、貸主 Y との間で、建物の一室を月額 5 万 5 千円、1 年契約で賃借し、敷金 20 万円を預託した。本件賃貸借契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約があり、また、「原状回復費用は家賃に含まないものとする。」と定められていた。

本件賃貸借契約は平成 14 年 6 月 9 日終了し、X は、本件建物を Y に明け渡した。Y は、本件建物の原状回復費用として 20 万円を要したとして敷金全額の返還を拒否した。

そこで X は、本件原状回復特約は無効であるなどとして訴訟に及んだ。

(2) 判決の要旨

消費者契約法の施行後である平成 13 年 7 月 7 日に締結された本件更新合意によって、改めて本件建物の賃貸借契約が成立し、X 及び Y は、同法を前提にして賃貸借契約をするか否かを含め、その内容をどうするか等を判断し得たのであるから、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。

民法は目的物返還時に原状回復義務を負わないと規定しており、判例も同旨である。本件原状回復特約は、民法の任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重している。さらに、本件原状回復特約は賃借人の二重負担の問題が生じ、また賃借人が一方的に必要性を認めることができるなど、賃借人に一方的に不利益であり、信義則にも反する。自然損耗についての原状回復義務負担の合意は、賃借人に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされたものであって、一方的に不利益であり、信義則にも反する。また、民法の任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法 10 条に該当し、無効である。

(3) まとめ

本判決は、京都地判平成 16 年 3 月 16 日の上級審判決であり注目された判決である。本控訴審も第一審と同様、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適

用があるとしたうえで、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、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効を判示している。事業者と消費者の情報量や交渉力の差に着目した判断をしている。

裁判事例無効となった原状回復に関する合意

東京簡裁判決 平成 17 年 11 月 29 日
(ホームページ下級裁主要判決情報)

《要旨》

貸室明け渡しの際、自然損耗等についての原状回復義務を借主が負担する旨の合意は、消費者契約法 10 条に該当し無効とした事例

(1) 事案の概要

X は、平成 8 年 3 月、A 株式会社との間で、マンション一室(以下「本件建物」という。)の賃貸借契約を締結、平成 14 年 3 月に最終の更新となる賃貸借契約を締結し、期間満了後の平成 16 年 3 月に法定更新した。その後、Y が、平成 16 年 7 月に本件建物の所有権を取得し、貸主の地位を A 株式会社から承継した。X は、平成 16 年 9 月 23 日に賃貸借を終了したため、Y に対して預け入れた敷金 13 万円余の支払を求めた。

上記請求に対し Y は、X と A 株式会社間の平成 14 年 3 月の更新契約において、X が本件建物内の汚損や破損による損害を賠償する義務を負うことが約され、また、X Y 間には、平成 16 年 9 月 22 日に原状回復に関する費用負担の合意があることから、これら合意に基づいて X が負担することになった原状回復費用 18 万円余を敷金から控除すると、X に返還すべき敷金はなく、更に、X の Y に対する敷金を控除した原状回復費用残額が 4 万円余あるとしてその支払を求め反訴を請求した。

(2) 判決の要旨

貸主において使用の対価である賃料を受領しながら、賃貸期間中の自然損耗等の原状回復費用を借主に負担させることは、借主に二重の負担を強いることになり、貸主に不当な利得を生じさせる一方、借主には不利益であり、信義則に反する。借主に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされた合意は、借主に一方的に不利益であり、この意味でも信義則に反するといえる。そうすると、自然損耗等についての原状回復義務を借主が負担するとの合意は、民法の任意規定の適用による場合に比べ、借主の義務を加重し、信義則に反して借主の利益を一方的に害しており、消費者契約法 10

条に該当し、無効である。

Yの供述及び合意書から、XがYとの間で費用負担の合意をしたと認めることはできず、他に合意をしたと認めるに足りる証拠はない。そうすると、Xの負担すべき原状回復費用を認めることができないから、Yの抗弁事実及び反訴請求原因事実は認めることはできず、Xの本訴請求は理由がある。

(3) まとめ

本判決は、賃貸借契約書に自然損耗等に係る原状回復義務を借主が負担すると定められていても、借主に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされた合意は、消費者契約法第10条に該当し無効であると判断したものである。実務上も参考にすべき事例である。

裁判事例オフィスの賃借人による原状回復

東京高裁判決 平成12年12月27日

(判例タイムズ 1095号176頁)

《要旨》

オフィスの賃貸借契約においては、賃借人が原状回復条項に基づき、通常損耗をも除去し、賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるとされた事例

(1) 事案の概要

Xら(出版会社等)は、平成5年3月、Yが新築したオフィスビル(7階)の貸室を保証金1,200万円を支払って借り受け、平成11年1月に当該賃貸借契約を解約した。

Xらは保証金から約定の償却費、未払賃料のほか、Xらが自認する原状回復費用を控除した残額の返還請求訴訟を提起したところ、Yらは、償却費、未払賃料等及び原状回復費用の合計額は、保証金の額を大幅に上回るとして不足額651万円余の支払を求めて反訴を提起した。

第一審は、Yの請求について、41万円余を限度として認容する判断を示したが、Yは控訴し、Xが附帯控訴を行った。

(2) 判決の要旨

本件賃貸借契約における原状回復条項では、「本契約が終了するときは、賃借人は賃貸借期間終了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。」「本条に定める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。」等と記載されている。オフィスビルの原状回復費用は、賃借人の使用方法によっても異なり、損耗状況によっては相当高額になることがあるが、使用方法により異なる費用負担は賃借人が負担することが相当であるので、一般にこのような特約がなされる。

賃借人の入居期間は賃貸人に予測することは困難であるため、適正な原状回復費用をあらかじめ賃料に含めて徴収することは現実的には不可能であり、賃借人が退去する際に、賃借時と同等の状態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。

建設省（現 国土交通省）の「賃貸住宅標準契約書」は、賃借人は、通常損耗を除き原状回復しなければならない旨規定しているが、この条項は居住者である賃借人の保護を目的とするものであり、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には妥当するとは考えられない。

Xらは、本件原状回復条項に基づき、通常損耗をも除去し、賃借当時の状態に原状回復して返還する義務がある。

Xらは、未払賃料、原状回復費用等の合計 1,306 万円余から、Xらに返還される保証金 1,200 万円から消費税込みの償却費 189 万円を控除した 1,011 万円の差額 295 万円余を支払う義務がある。

（３） まとめ

本判決は、市場原理と経済合理性の支配するオフィスビルでは、賃借人の保護を必要とする民間賃貸住宅とは異なり、賃借人は、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、建物を賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるとの判断を明解に示した事例である。

裁判事例賃料滞納と賃貸人の居室内への無断立ち入り

東京地裁判決 平成 18 年 5 月 30 日

（判例時報 1954 号 80 頁）

《要旨》

「賃料滞納時に賃貸人は無断で立ち入りできる」との特約が付された建物の賃貸借契約について、管理会社が賃料を滞納した賃借人の部屋に無断で立入ることが不法行為に当たるとされた事例

（１） 事案の概要

平成 15 年 12 月、賃借人 X は、不動産会社 A の所有するマンションの一室について賃貸借契約を締結した。

本件賃貸借契約には「賃借人が賃料を滞納した場合、賃貸人は賃借人の承諾を得ずに本件建物に立ち入り適当な処置をとることができる。賃借人が賃料を2か月以上滞納した場合は、賃貸人は賃借人に対して何らの通知・催告を要することなく直ちに本件賃貸借契約を解除することができる。賃借人は賃貸借契約が終了した場合、破損・汚損箇所の修復費用を負担する。」旨の特約があり、Xは特約を承諾する書面をYに差し入れていた。

平成17年7月、Xが2か月の賃料を滞納し、Aから委任を受けた管理会社Yは、Xに本件賃貸借契約の解除を通知した。Yの従業員は同年8月、Xの不在中に本件建物の扉に施錠具を取り付け、翌日には本件建物に立ち入り、窓の内側に施錠具を取り付けた。Xは同年9月に本件建物を明け渡した。

Xは、無断で立ち入ったり施錠することは違法な私生活の侵害であり、本件特約及び本件承諾書は公序良俗に反して無効であると主張し、Yに慰謝料100万円を請求した。これに対しYは、本件特約及び本件承諾書は合理性があり立入りは適法である、Xは悪質な占有を継続したと主張し、Xに未払い賃料と汚損修復費用を請求した。

(2) 判決の要旨

Yが本件建物に立ち入ったり施錠具を取り付けたことはXの平穩に生活する権利を侵害するものである。

本件特約は法的な手続きによらずにXの平穩な生活を侵害するもので、緊急等特別の事情がある場合以外は原則として許されず、特別の事情があるとはいえない場合に適用されるときは、公序良俗に反し無効である。

XがYの連絡に応答せず、本件賃貸借の解除が有効としても、Yが法的手続きを経ずに債務の履行や退去を強制できる特別の事情とはいえない。

Yの従業員が本件建物に立ち入る等したことはXの権利を侵害する違法な行為であり、Yは民法715条(使用者等の責任)に基づき損害を賠償する責任がある。Xの精神的苦痛に対する慰謝料は5万円と認める。

(3) まとめ

本件は、自力救済に関して、「法律に定める手段によったのでは、違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる、緊急やむを得ない必要な限度の範囲内でのみ、例外的に許される(昭和40年12月7日最高判)」ことを改めて示している。