

**特優賃制度における認定事業者たる賃貸人から住宅供給公社たる賃借人への
不当利得返還請求と信義則違反**

【文 献 種 別】 判決／大阪地方裁判所

【裁判年月日】 平成 30 年 12 月 5 日

【事 件 番 号】 平成 27 年（ワ）第 12856 号

【事 件 名】 不当利得返還請求事件

【裁 判 結 果】 請求棄却、控訴

【参 照 法 令】 民法 1 条 2 項・601 条・703 条

【掲 載 誌】 判タ 1494 号 233 頁、金判 1624 号 36 頁

◆ LEX/DB 文献番号 25590784

明治大学教授 中村 肇

事実の概要

X（原告）は、不動産の販売、賃貸等を目的とする株式会社であり、Y（被告）は、地方住宅供給公社法に基づき A 市により設立された法人である。A 市は、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）に基づき、民間の土地所有者等が新たに建設した賃貸住宅を Y 等の「管理者」が一定期間借り上げ又は管理受託するとともに A 市と国が建設費及び家賃について補助を行うことにより中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給の促進を図る事業（以下「本件供給事業」という）を制定した。X は、特定優良賃貸住宅を供給するための「認定事業者」であり、Y は、特定優良賃貸住宅を入居者に賃貸（転賃）し、又は管理する「管理者」であった。X と Y との間では、平成 6 年 1 月以降順次、『特定優良賃貸住宅』等の建設及び管理に関する協定書』による協定、賃貸借契約、維持修繕委託契約が締結され、修繕費負担につき「特定優良賃貸住宅修繕費負担区分表」（以下「本件負担区分表」という）によることとされた。本件負担区分表では、本件各入居者の退去の際、自然損耗や通常の使用による損耗等の修繕費（以下「本件通常損耗等修繕費」という）を本件各入居者に負担させるものとしていた。また、本件負担区分表において「負担基準」は、「土地所有者等」である X か、「退去者」である本件各入居者かのいずれか一方とされ、Y が負担することとされる項目や内容は一切なかった。

一方、平成 10 年 3 月、旧建設省は、「原状回

復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「本件ガイドライン」という）を公表し、本件ガイドラインでは、通常損耗等修繕費は賃料に含まれるものとされ、賃借人の原状回復義務には含まれていなかった。そのため、Y は、平成 11 年 4 月以降、本件各入居者との間で、原状回復の範囲について本件ガイドラインに沿った修繕費負担区分に改定した。Y は、X との間でも本件ガイドラインに沿った修繕費負担区分に改定するため協議を重ねたが、合意に至らなかった。平成 17 年 7 月 1 日、Y は、X に対し「修繕費負担区分の改定について」と題する書面を送付し、本件通常損耗等修繕費を X の負担とすることを求め、同年 8 月 1 日以降の退去住戸分について、本件通常損耗等修繕費を本件賃貸借契約の借上料から差し引くことを通知した。X は、平成 17 年 7 月 15 日付で、Y に対し、上記の通知を受諾できない旨の回答をし、現在まで Y の同通知を受諾する旨の意思表示をしていない。Y は、平成 17 年 10 月分から平成 27 年 11 月分までの各借上料から、本件通常損耗等修繕費及びその 5% である受託事務費を順次差し引いており、その合計金額は 3291 万 9315 円である。

そこで、X は、Y に対し、Y が上記修繕費等相当額の賃料の支払をしなかったことが法律上の原因を欠くなどとして、平成 27 年 12 月 22 日に不当利得返還請求権に基づき不当利得金及び民法 704 条前段所定の利息の支払を求めて本件訴えを提起し、平成 28 年 8 月 29 日、予備的に賃貸借契約に基づき未払賃料及び遅延損害金の支払を求めて本件訴えの追加的変更をした。

判決の要旨

大阪地裁は、まず、「通常損耗についての原状回復費用を賃借人ではなく賃貸人において負担するのが原則であるという民法の上記関係規定〔評釈者注－2017年改正前民法606条1項、同616条において準用する同598条〕及びその解釈が強行法規としての実質を持つものであるということとはできない」などとして、「XY間では、Yが本件各入居者に対して本件負担区分表に従って本件通常損耗等修繕費の負担を求めるという内容の合意は、本件賃貸借契約の全期間を通じてなお有効であって、Yが、当該合意に反し、本件各入居者に対して本件負担区分表に従って本件通常損耗等修繕費の負担を求めないのであれば、その帰結として、Yにおいて負担することとなる」とした。

その上で、「Xは、特優賃制度の担い手である『認定事業者』として、特優賃制度上の一定の制約を受ける以上、本件ガイドラインの趣旨を踏まえた取扱いをすべき立場にあり」、「Yとの間で契約内容について疑義が生じたとき等には誠意をもって協議することを合意していたこと」をも考慮すれば、「遅くとも平成17年8月1日には、Yからの本件ガイドラインに沿って本件通常損耗等修繕費をXの負担とする旨の変更協議に誠実に応じるべき信義則上の義務があったというべきである」とした。それにもかかわらず、これに応じない「Xが、本件負担合意が変更されていないことを前提に、本件通常損耗等修繕費がY又は本件各入居者の負担ではなくXの負担であるとして同費用相当額をXに支払うべき借上料から差し引いたことについて、法律上の原因を欠く、あるいは、当該相殺は無効であるなどと主張して、本件請求として不当利得返還請求又は賃料請求をすることは」信義則に反して許されないとしてXの請求を棄却した。

判例の解説

一 はじめに

賃貸借契約が終了した場合、賃借人は原状回復義務を負うが、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに経年変化（以下「通常損耗等」という）は除かれる（2017年改正後民法621条）。もっとも、通常損耗等を賃借人の原状回復義務に含ま

せる特約（以下「通常損耗等負担特約」という）を締結することが従来行われてきた。本件では、特優賃法に基づき転貸目的で締結された賃貸借における認定事業者である賃貸人と住宅供給公社である賃借人（転貸人）との間で、転借人たる各入居者が負担することと定められた通常損耗等負担特約の賃貸人負担への変更が問題となった。

二 従来の議論

1 通常損耗等の負担について

2017年民法改正による明文化以前から、賃借人の原状回復義務の範囲に通常損耗等が含まれないことは、学説上実務上一般的に認められていた¹⁾。最高裁も【1】最二小判平17・12・16（裁判集民218号1239頁）が、「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」ことを理由にこのことを確認した。他方で、原状回復義務をめぐってはトラブルになることが多く、旧建設省は、平成10年に本件ガイドラインを公表した（平成23年に再改訂版を公表）。本件ガイドラインでは、原状回復には経年変化や通常損耗は含まれないものとしている。また、通常損耗等負担特約を設けることは否定されないが、【1】事件や消費者契約法9条1項1号、10条に照らし、「その旨を明確に契約書面に定めた上で、賃借人の十分な認識と了解をもって契約することが必要」と定めている。本件の紛争は、このような通常損耗等の負担に関する取扱いの変化を背景としている。

2 本件契約の性質

従来、特優賃制度（事実の概要の「本件供給事業」を参照）の下で通常損耗等負担特約の効力が争われた事例は、地方住宅供給公社（賃貸人）と各入居者（賃借人）との間での賃貸借であった²⁾のに対し、本件は、特優賃制度に基づく認定事業者たる原賃貸人と地方住宅供給公社で管理者たる原賃借人との間の原賃貸借における事例である点に特徴がある。本件ガイドラインが念頭に置かれるような場面では、消費者である各入居者の保護という要請があったが、本件にはかかる事情はない。また、本件では、XY間で基本契約にあたと解される協定書のほか、賃貸借契約だけではなく、維持修繕委託契約も締結されており、大阪地裁も、本件におけるYの地位について「本件建物の適正

な管理を実施する主体たる『管理者』としての側面が大きかった」とし、単純に賃借人とは解していない。本件は、通常損耗等負担特約の効力を肯定しているが、従来、かかる特約の効力が問題となった事例とは異なる特徴を有することは注意されるべきであろう。

3 契約の改訂法理、協議条項について

本件では、通常損耗等負担特約の効力を認めつつ、Xに「変更協議に誠実に応じる信義則上の義務」（以下「本件義務」という）を肯定している点に特徴がある。ここでは、契約締結後に契約の前提となっていた判例や行政指導の内容が変わったことから当初の契約を変更することの可否が問題となっており、従来、事情変更の法理や契約改訂法理、再交渉義務の問題として議論されていたことに関わる³⁾。

事情変更の法理は、判例上一般法理として肯定されているものの、最高裁において適用を肯定された事例はない⁴⁾。また、2017年民法改正に際し審議の対象となったものの明文化は見送られた。その審議の過程からは、同法理の適用に大きなハードルがあることが確認でき⁵⁾、本件のような行政指導等の変更があったとしても、同法理による契約の改訂は認められにくく、本件でも事情変更の法理は根拠として認められていない。

一方、賃貸借契約や請負契約などの継続的契約では、契約期間中に種々の事情変更が生じることが予想され、協議条項が含まれることが通常である⁶⁾。本件は、X Y間の各契約に誠実協議条項が含まれており、通常損耗等負担特約に関する変更の協議が行われたものの、それが成功しなかった場面である。協議条項はいくつかの類型に分けることができるが⁷⁾、本件では、紛争解決のための円満解決条項もしくは誠実協議条項といわれる協議条項が定められていたと解せる。もっとも、誠実協議条項が合意されていたとしても、紛争状況に入った当事者にとって誠実な交渉を期待することは事実上不可能な場合が多く、何が誠実な交渉かという判断基準を想定することも困難であるとされているほか、当事者の合理的意思としても実体法上の債務不履行を生じさせるような効果を認めたものと解すべき場合は少ないであろうとされている⁸⁾。また、協議条項からは原則として契約改訂権限（及び承諾義務）は導かれないが、契約改訂課題や契約類型によっては、例外的に一方的

な契約改訂権限（及び承諾義務）が認められる場合もあると指摘されている⁹⁾。本件は、信義則を根拠に、協議条項の存在も考慮事情の一つにして変更協議に応じるべき義務を肯定した事例として参考になる。

三 検討

1 本判決での考慮事情の整理

本件義務は付随義務といえようが、有力な見解では、付随義務の根拠に①契約の解釈、②信義則を挙げ、契約の解釈から付随義務を導くことができる場合には、信義則を用いる必要はないと指摘している¹⁰⁾。

本件で、本件義務の根拠とされた事情は、(1) Xが「特優賃制度の担い手である『認定事業者』として、特優賃制度上の一定の制約を受ける以上、本件ガイドラインの趣旨を踏まえた取扱いをすべき立場にあ」ること、(2)「Yとの間で契約内容について疑義が生じたとき等には、誠意をもって協議をすることを合意していたこと」である。

(1)の内容は、さらに、①X Yが特優賃制度の担い手として一定の制約を前提に行動すべき立場にあること、②特優賃制度の下では、本件通常損耗等修繕費を本件各入居者に負担させるべきではないこと、③Yは、「管理者」としての側面が大きく、本来的にX、Y、本件各入居者との関係では本件通常損耗等修繕費を負担すべき立場にないこと、④本件ガイドラインに沿った特優賃制度の運用をすることが社会的に要請され、賃貸借に関して形成されてきた規範を尊重した対応をとらなければならない状況にあったことに分けられる。これらは、いずれも特優賃制度を前提にし、その制度の関係者としてX、Yに求められること、あるいはその制度を利用する場合の制約といえる。

他方、大阪地裁は、上記の事情のほかに、⑤Xを除く全ての認定事業者が本件ガイドラインに沿って本件通常損耗等修繕費を認定事業者の負担とし、借上料から差し引く扱いについて承諾している状況と⑥X及びYの本件賃貸借契約に係る収支状況に照らしてもXに本件通常損耗等修繕費を負担させることが衡平を欠く結果にならないことも検討する。これらは、個別적으로는契約の変更協議に応じるべき義務を肯定する論拠としては弱い面がある。⑤は、契約法の原則から考えれば、他人の契約関係の帰趨が自身の契約に直ちに影響す

るとはいえないし、⑥収支状況の結果は本来的に各当事者の負うべきリスクである。本件の理路において⑤の事情は、Xが「変更協議に誠実に応じるべき」義務があるにもかかわらず、それに応じていないことを示す事実と位置付けられており、本件義務の基礎付けには使われていない。しかし、①から④を踏まえて、Xの主張が特優賃制度上要請される制約に反していることを明確にする役割がある。また、⑥の事情は、その存在がXの請求を否定する結論を左右しないと位置付けられるにすぎず、付随的な事情と解される。

一方、(2)の合意は、「当事者間において契約内容について疑義が生じたとき又は定めのない事項が問題となったとき」に「誠意をもって協議をする」旨の合意である。まず、通常損耗等修繕費の負担を本件各入居者からXに変更することを当初の合意で明確に定められた費用の負担の変更であるとする、契約内容について疑義が生じたときや「定めのない事項が問題となったとき」に妥当するかどうかは明らかとはいえないように思われる。仮に、広く協議を求める事由が生じた場合に協議を求めることができる合意と解したとしても、それが妥結するかどうかは当事者に委ねられており、それを超えて裁判所の改訂権限を定めた規定とは解せない。したがって、本件で、「変更協議に誠実に応じるべき」義務をXが負担していることを本件各契約における協議条項のみから導くことは難しい。結局、(1)の特優賃制度上の制約の存在を重視した上、(2)も加えて信義則を根拠に結論が導かれたと解される。

2 特優賃制度の下での事例としての意義

本件の判断は、行政上のガイドラインや新たな判例法理など、契約の前提となっている規範が変容した結果、契約内容の変更について協議がされたが、それが妥結しなかった場合でも、信義則上変更協議に応じるべき義務が認められた事例として契約改訂法理との関係で事例的意義を有する。そして、上記の検討からは、本件では、X、Y、本件各入居者の関係が特優賃制度を前提とし各関係者がとるべき行動について一定の制約があることが重視されたものと解される。特優賃制度上の制約を考慮しないでも同じ判断が導かれたとは考えにくく、その意味で本件は個別的な事例として評価されるべきであろう。

●——注

- 1) 幾代通＝広中俊雄編『新版注釈民法(15)〔増補版〕』（有斐閣、1996年）302頁〔石外克喜〕。
- 2) 例えば、特約の効力を否定した事例として大阪高判平15・11・21判時1853号99頁、大阪高判平16・7・30判時1877号81頁、肯定した事例として大阪高判平16・5・27判時1877号73頁（【1】事件原審）など。そのような中で【1】事件が出された。
- 3) 多くの文献があるが、事情変更の法理について五十嵐清『契約と事情変更』（有斐閣、1969年）、『契約と事情変更』谷口知平＝五十嵐清『新版注釈民法(13)〔補訂版〕』（有斐閣、2006年）66頁以下〔五十嵐清〕、久保宏之『経済変動と契約理論』（成文堂、1992年）を参照。契約改訂法理、再交渉義務論について石川博康『再交渉義務の理論』（有斐閣、2011年）、吉政知広『事情変更法理と契約規範』（有斐閣、2014年）を参照。評釈者による整理として「近時の『事情変更の原則』論の変容と『事情変更の原則』論の前提の変化について」明治ロー6号（2009年）113頁以下、「事情変更の原則規定案における問題点—効果論を中心に—」円谷峻編『社会の変容と民法典』（成文堂、2010年）329頁以下など。
- 4) 大判昭19・12・6民集23巻613頁（解除を肯定）。比較的近時の最高裁判例として最判平9・7・1民集51巻6号2452頁（一般論としては認めたが、適用は否定）がある。
- 5) 事情変更の法理の審議の過程を検討したものとして吉政知広「事情変更の法理」安永正昭＝鎌田薫＝能見善久監修『債権法改正と民法学Ⅱ債権総論・契約(1)』（商事法務、2018年）449頁、石川博康「契約上の危機と事情変更の法理——債権法改正審議の帰趨とその諸文脈」東大社研＝玄田有史＝飯田高『危機対応の社会科学（下）未来への手ごたえ』（東京大学出版会、2019年）31頁など。
- 6) 例えば、賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・家賃債務保証業者型）は18条に「協議」として、「甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。」と定めている。
- 7) 協議条項について茂木鉄平「企業間契約における協議条項の法的効力」『石川正先生古稀記念論文集・経済社会と法の役割』（商事法務、2013年）649～658頁を参照。内田貴『契約の時代』（岩波書店、2000年）105頁以下も参照。
- 8) 茂木・前掲注7）656～657頁。
- 9) 石川・前掲注3）『再交渉義務の理論』222～224頁（例外の例として東京地判平6・3・31判タ871頁238頁、広島地判昭38・12・24訟月10巻4号569頁を挙げる）。同「パンデミックによる事情変更と契約の改訂」社会科学72巻1号（2021年）38頁。
- 10) 四宮和夫＝能見善久『民法総則〔第9版〕』（弘文堂、2018年）26頁。