

速報重要判例解説

【No.2006-001】

賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとされた事例

【文献番号】	28110086
【文献種別】	判決 / 最高裁判所第二小法廷（上告審）
【判決年月日】	平成17年12月16日
【事件番号】	平成16年（受）第1573号
【事件名】	敷金返還請求事件
【裁判結果】	破棄差戻し
【裁判官】	中川了滋 滝井繁男 津野修 今井功 古田佑
【参照法令】	民法606条・616条・594条1項・90条

《本件判決についての解説》

1. 事実の概要

X（原告・控訴人・上告人）は、平成10年2月1日、Y（大阪府住宅供給公社、被告・被控訴人・被上告人）との間で、本件住宅を賃料月額11万7900円で賃借する旨の賃貸借契約を締結し（以下、この契約を「本件契約」、これに係る契約書を「本件契約書」という）、その引渡しを受ける一方、同日、Yに対し、本件契約における敷金約定に基づき、敷金35万3700円（以下、「本件敷金」という）を交付した。本件住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給促進に関する法律」（特優賃法）の適用を受けるマンションの一室である。

その後、Xは、平成13年4月30日、本件契約を解約し、Yに対し、本件住宅を明け渡した。Yは、Xに対し、本件敷金から本件住宅の補修費用として通常の使用に伴う損耗（以下「通常損耗」という）を賃借人に負担させる特約に基づき、補修費用を含む30万2547円を差し引いた残額5万1153円を返還した。Xは、通常損耗の修繕費用を賃借人であるXに負担させる本件特約は、何ら特約の合理性・必要性を裏付ける事情はなく、通常損耗に関する修繕費用を賃料に加えて二重取りするもので、その方法も退去時に賃借人が支払うべき金額等が予測不能で賃借人の暴利行為を排除できない性質を有する、また、Xは、入居説明会での具体的な説明がなかったため費用負担のあることを認識せず、その限度で特約は成立していない、等と主張して、敷金から控除された金額の返還を求めた。

第1審・原審とも、Xの請求を棄却。原審（大阪高判平成16年5月27日判時1877号73頁）は、本件特約は、その内容に照らして、賃借人に不当に不利益な負担を負わせるものではなく、公序良俗に反しない（民法90条）とした。Xより上告・上告受理申立て。

2. 判決の要旨

破棄差戻し。「賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃借人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する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。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、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なでない場合には、賃借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が必要であると解するのが相当である」と述べ、原審認定事実からは、結論として、「Xは、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということとはできないから、本件契約において通常損耗補修特約の合意が成立していると

いうことはできないというべきである」とした。

3. 本件判決についてのコメント

(1) 敷金とは、建物の賃貸借契約締結に際して、一定の担保目的(被担保債権は賃貸借契約から生ずる一切の債権)のもとに交付される金銭であり、停止条件付返還債務を伴う金銭所有権の移転として構成される〔1〕。本件で問題となった本件契約書 22 条 2 項は、賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居者の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を Y の指示により負担しなければならない旨を定めている(以下、「本件補修約定」という)。また、本件負担区分表は、補修の対象物を記載する「項目」欄、当該対象物についての補修を要する状況等(以下、「要補修状況」という)を記載する「基準になる状況」欄、補修方法を記載する「施工方法」欄及び補修費用の負担者を記載する「負担基準」欄からなる一覧表によって補修費用の負担基準を定めている。このうち、「ふすま紙・障子紙」の項目についての要補修状況は「汚損(手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む)・汚れ」、「各種床仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの」、「各種壁・天井等仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損」というものであり、いずれも退去者が補修費用を負担するものとしていた。いわゆる「通常損耗」を賃借人の負担とする特約である。

(2) 民法 606 条 1 項は、賃貸人は「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」と規定するが、最判昭和 29 年 6 月 25 日民集 8 巻 6 号 1224 頁は、修繕義務を賃借人に負わせる特約を有効とした。その後、最判昭和 43 年 1 月 25 日判時 513 号 33 頁は、「入居後の大小修繕は賃借人がする」旨の特約につき、単に賃貸人が民法 606 条 1 項所定の修繕義務を負わないとの趣旨であったにすぎず、賃借人が家屋の使用中に生ずる一切の汚損、破損箇所を自己の費用で修繕し、右家屋を賃借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではない、と解した。すなわち、最高裁は、既に昭和 43 年の判決の時点で、賃借人が負う「原状回復義務」の範囲内に、賃貸人が本来負うべき「通常損耗」を含まないことを前提としていたといい得る〔2〕。

「通常損耗は賃貸人負担が原則である」というルールは、既にこれまで多くの学説がこれを支持し〔3〕、また複数の下級審裁判例によって採用されてきたものである(東京高判昭和 31 年 8 月 31 日下民集 7 巻 8 号 2318 頁、名古屋地判平成 2 年 10 月 19 日判時 1375 号 117 頁、大阪高判平成 6 年 12 月 13 日判時 1540 号 52 頁等〔4〕)。平成 5 年に住宅地審議会から出された「賃貸住宅標準契約書」や、同年 5 月に建設省から出された特優賃法に関する運用通達では、通常損耗の原状回復費用を賃貸人負担としていた〔5〕。さらに、財団法人不動産適正取引推進機構が平成 14 年に作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」〔6〕は、退去に伴う原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること」と定義し、建物・設備の自然的な劣化損耗等(経年変化)と、賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)を、賃借人の負担すべき費用から除外している〔7〕。すなわち、賃貸人が通常損耗の補修費用を負担すべきであるとの認識は、少なくとも特優賃法の適用のある賃貸借契約に限っては、既に平成 14 年頃には一般的になっていたのである。

(3) これに対し、本件判決以前の下級審裁判例は、通常損耗が原則として賃貸人が負担すべきであることを前提として、(α)この種の特約を民法 90 条違反として無効とするもの(大阪高判平成 16 年 7 月 30 日判時 1877 号 81 頁)(β)本件判決と同様、特約自体が成立していないとするもの(大阪高判平成 12 年 8 月 22 日判タ 1067 号 209 頁〔8〕、後掲・大阪高判平成 15 年 11 月 21 日判時 1853 号 99 頁〔9〕)(γ)消費者契約法 10 条違反として無効とするもの(大阪高判平成 16 年 12 月 17 日判時 1894 号 19 頁)〔10〕の 3 種類に大別することができる〔11〕。しかし、その一方で、本件原審判決と同様に、建物の賃貸借において、賃借人が、ふすまの張替、畳表の取替、クロスの張替、ハウスクリーニングの費用を負担する旨の特約が公序良俗に違反せず、自然損耗も含めて賃借人が負担するとされた事例もあった(東京地判平成 12 年 12 月 18 日判時 1758 号 66 頁)。

(4) 本件原審判決(前掲・大阪高判平成 16 年 5 月 27 日)は、本件特約が契約の内容を構成する理由につき、大要、以下のように述べる。X が参加した入居に関しての「同説明会においては、Y の担当者から、約 1 時間半の時間をかけて、特優賃住宅がどのようなものかについて、

および、契約書の条項のうち重要なものについての説明や質疑応答がなされ、(同契約書の)22条についても、本件負担区分表の項目一つ一つについての説明はなされなかったものの、退去跡査定や補修費用の負担については契約書添付の本件負担区分表記載の基準に基づいて負担することになる旨の説明がなされた。また、参加者に対して、契約書や本件負担区分表とともに、補修費などの負担基準についての説明が記載された『すまいのしおり』と題する書面が配付され、契約書の内容を確認し不明な点があれば電話で問い合わせをするようにとの案内がなされた」との認定事実に基づき、「本件負担区分表は本件契約書に添付されてその契約内容の一部となっており、その記載も相当程度細かく具体的になされていて一般に理解できる程度に明確というべきである。」「X(説明会についてはその代わりの義母)は、退去時の費用負担については本件負担区分表に基づいて負担すべきことの説明をうけ、本件契約書や本件負担区分表の内容について十分検討する期間を経た後に本件契約を締結し、しかも、その際には、特に本件負担区分表の内容を理解している旨の書面も提出している」として、「これらの事情に照らせば、Xは本件契約書及び本件負担区分表の内容を認識したうえで本件契約を締結したものであって、XとY(の)間に本件特約が成立したものと認めることができる」と。

けれども、本件判決は、本件契約書22条の文言自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているとはいえないこと、本件負担区分表の要補修状況を記載した「基準になる状況」欄の文言自体(「ふすま紙・障子紙」の項目についての要補修状況は「汚損(手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む)・汚れ」、「各種床仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの」、「各種壁・天井等仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損」)からは、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない、という点を強調して、原審と同じ認定事実に基づき、その契約締結過程と契約書及びそれを補完する文書の文言が、曖昧でかつ賃借人が同意したものとは認められない、として、原審とは正反対の評価を下したのである。

(5) 大阪高判平成15年11月21日判時1853号99頁[12]では、「賃借人は、次の各号に該当するときは、直ちにこれを原状に回復しなければならない。ただし、賃借人の責に帰することができないと賃貸人が認めた場合には、この限りでない」との特約につき、通常損耗はこの但書に該当し、原則として賃貸人が負担するものと解した。そのうえで、本件最高裁判決と同様の、ふすま・障子紙の「汚損」や各種床仕上げ材の「生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの」という契約書本体とは別個の「退去跡補修費等負担基準」の記載が、通常の使用による損耗か否かを明示的には区別していないこと、および他の書類(「すまいのしおり」)等を全体として評価した結果、契約書本体とは矛盾するが、これらは当該部分に係る通常損耗を退去者(賃借人)負担とする趣旨であると認定した。そのうえで、契約書本文については説明会において実際に口頭で読み上げたが、区分表については各自読むように指示したのみであり、また、「しおり」については、一部分を読み上げたのみで、具体的にどのような説明がなされたのか証明がない、として、「賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定」できないから、契約書本体の規律(賃貸人が通常損耗を負担する)を修正する特約が、契約の内容になっていない(特約が成立していない)との判断を示した。

この大阪高裁平成15年11月21日においては、契約文言の説明が不十分であることが、特約が契約の内容を構成しなかったことの理由づけとして挙げられている点、および、通常損耗は賃貸人が負担すべきであるとの一般論を示している点は、本件最高裁判決と軌を一にする。けれども、一方で、本件判決が、負担法等の文言自体が賃借人に通常損耗を負担させるものと解釈するには不明確であるとしたのに対し、大阪高裁判決は、同種の負担表等の文言(クロス等)に基づきながら、その負担を賃借人に転嫁するには当該文言で特約として十分であると解した点が異なっている。

(6) 本件を含む特優賃の事案で問題となった特約は、旧建設省主導で作成された前掲の「ガイドライン」[13]に沿った内容であり、いわゆる特優賃に比較的好くみられるものである。

同種の特優賃法等に関連する事例のうち、公序良俗違反を認めた裁判例(前掲・大阪高判平成16年7月30日[14])にあっては、単に賃貸人が負担すべき自然損耗の補修費用を賃借人に負担させたことだけが、公序良俗違反の理由とされているわけではない。特優賃法及びそれに付随する規則が、「賃借人は毎月の賃料の他賃料の3ヶ月分を超えない額の敷金を受領する以外に、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない」と定めており、賃借人に通常損耗を負担させることは、特優賃法の規制枠組み、

住宅金融公庫法の規制内容などに照らして、その「不当な負担」にあたるとした。また、この種の特約を賃借人に課すべきでないとの通知が、平成 14 年 6 月に大阪府街作り政策課長からなされていること等、特優賃をめぐる立法・行政上の動向を踏まえて、さらに特優賃貸住宅を供給する法人が公法人等であることを考慮して、民法 90 条違反の結論を導くのである。

本件判決は、通常損耗を「賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少」とであると定義し、経年による通常損耗は、原則として賃借人の原状回復義務の範囲には含まれないが、通常損耗を賃借人に負担させる特約を締結することは、契約自由の原則に照らして排斥されない。しかし、この特約が有効であるためには、() 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ことを要する、という一般的な判断枠組みを提示している。

一見すると、以上のような公法的な要因が考慮されない一般の民間賃貸住宅においては、簡単に公序良俗違反の結論を導くことは困難であるように思われる。しかし、本件判決のように、賃借人に通常損耗を負担させる特約が、契約の内容になっていないとする理は、特優賃ではない他の民間賃貸住宅でも採用しうる判断の手法であるといえよう。

(7) もっとも、本件判決は、通常損耗の「補修費用は、賃貸人が負担すべきあるが、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」(最高裁判決の 3 (1) の部分) との原審の判断をそのまま是認しているのだから、通常損耗を賃借人に負わせる特約自体を一律に無効としているわけではない。では、一体どのような契約条項であれば「通常損耗特約の内容が一義的に明白で、具体的に明記されている」ということができるのか。また、どのような説明をすれば、『通常損耗補修特約』の内容を賃借人となる者が認識し、これを合意の内容とした」といえるのか。

「ガイドライン」に挙げられた「賃貸住宅標準契約書」は、一方で、その第 11 条が、「乙(賃借人)は、本契約が終了するまでに(第 9 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない」と規定[15]し、他方で、第 8 条 1 項は、「甲(賃貸人)は、別表第 4 に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に関する費用は、乙が負担しなければならない」と定める。その「別表第 4」は、「畳表の取替え、裏返し」、「障子紙の張替え」、「ふすま紙の張替え」、「電球、蛍光灯の取替え」、「給水栓の取替え」、「排水線の取替え」、および「その他費用が軽微な修繕」を列举[16]する。

これらを全体としてみれば、第 11 条第 2 文が明文で通常損耗を賃借人の原状回復義務の範囲外としながら、第 8 条 1 項の参照する別表第 4 で挙げられている項目は、一見「通常損耗」に含まれそうであるものの、賃借人が修繕費用を負担する構造になっている。このような契約条項は、賃借人に「予期しない特別の負担」を退去時に課するため、通常損耗を賃借人に課す特約が有効であるための「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」とことという本件判決の基準を充足しない[17]こととなる。よって、考え得る契約条項の規定の仕方としては、具体的にどのような場合が通常損耗にあたり、また、あたらないかを、契約書ないし付属の文書で明示ないしは例示する方法が考えられる。

(8) ひるがえって、本件判決は、通常損耗は原則として賃貸人が負担すべきとする理由を、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料が、双務契約の対価的な均衡を維持する関係にあることに求めている。賃料と賃借物件の使用との間の対価的な均衡の範囲を超えて、賃借人の負担を増加させる特約の成立が認められるための「成立要件」は、賃貸目的物件が居住目的である場合と、店舗等の営業目的である場合とを区別しない。しかしながら、後者の場合に、店舗としての営業中に生じた損傷だけでなく、通常損耗の一切についてもまたその負担に帰す特約は、「利益の帰する所に損失もまた帰する」という原則からすれば、居住目的の建物の賃貸借の場合に比して、より緩やかな基準で特約の有効性を承認することも、一定の合理性があるように思われる。

本件判決は「通常損耗」を「賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物権の劣化又は価値の減少」と定義しているが、賃貸借契約書において「通常損耗」自体を狭く定義して定め、賃借人が原状回復費用を負う範囲をはじめてから「規定された通常損耗でないものは一切」

賃借人が負担すると定めれば、「通行損耗は賃貸人負担」であるという原則から離れて、客観的にみれば「通常損耗」にあたるものをも含めて、賃借人に原状回復義務を負わせることも可能であろう。ただし、賃料と通常損耗の賃貸人負担との間の牽連性（対価的均衡）を超えて、どの範囲まで特約が有効であるかについては、本件判決の示した特約の「成立要件」とは別個の考慮が必要になる。強いていえば、特約の「成立要件」として、本件判決の示した上記・の基準が要求され、これが肯定されたうえで、居住目的の賃貸借契約（賃借人は消費者契約法 2 条 1 項にいう「消費者」にあたる）については、消費者契約法 10 条ないしは民法 90 条による審査がなされる一方、店舗の営業目的の賃貸借契約にあっては、通常損耗を賃借人に負わせることがより経済的合理性を充たすかどうか、が問われることになる。

消費者契約法 10 条にいう「任意規定」は、必ずしも制定法上の具体的な規定だけでなく、判例法や、契約類型における目的やリスク分配、契約類型に即して信義則や慣行から導かれる一定のルールも考慮されるという〔 18 〕。上記（γ）の類型との関連でいえば、本件判決のいう「賃借人は、原則として通常損耗に関して原状回復義務を負わない」との命題は、同法 10 条をこの種の特約に適用して無効とするための一定の理論的基礎を提供し得る〔 19 〕。けれども、消費者契約法 10 条の適用に際して本件判決の説示の中で意味を持つのは、「通常損耗は賃貸人負担が原則である」という部分にとどまり、同法 10 条の適用による特約の有効性の判断自体についての基準を提供するものではないというべきであろう。

（ 9 ） 本件判決の特約は、退去時に賃貸人側が新たな賃借人のために室内を整備した費用を、別表などに照らして実費で敷金から精算するという方式（退去時実費精算方式〔 20 〕）であり、賃借人は、実際に敷金から控除される額を契約時に予測することは困難である。また、特約が有効である場合でも、実際の紛争において計上された支出費目が、果たして通常損耗費か、賃借人の故意・過失によって発生したものの修繕費かはなお争いになり得る。大阪高判平成 6 年 12 月 13 日判時 1540 号 52 頁は、「各損傷箇所の状況、その内容及び程度からすれば、むしろ、通常の使用によって生ずる損耗、汚損の程度とも考えられ、したがって、右損傷箇所が、通常の使用によって生ずる損耗、汚損の程度を超え、本件特約にいう損傷にあたるか否かについては、その損傷箇所の内容、性質、程度を具体的に確かめる必要がある」ことを指摘する。賃借人の故意・過失による損傷は、債務不履行に基づく損害賠償としてその負担に帰せしめられ、敷金から当然に控除されるべき性質を有している。実際の紛争で、当該修繕費が通常損耗の補修のために支出されたのか、賃借人の故意・過失によりその賠償義務の対価として控除されるべきものは、事案ごとに個別に判断せざるを得ない。

次に、退去時精算方式以外の特約、例えば、関西の民間賃貸住宅（特に阪神間）で一般的にみられる「保証金 100 万円」・契約終了時に一律 3 割を敷引する、という民間の賃貸住宅でよく見られる敷引特約（修繕費用等の一部として保証金から一定率を差し引くこと。）にとって、本件判決の理はどのように作用するのであろうか。

前掲・大阪高判平成 6 年 12 月 13 日は、「通常の使用によって生ずる損耗、汚損の原状回復費用は、右保証金から控除される額によって補償されることを予定しているものというべきである」として、通常損耗については敷引・解約引きの範囲でまかなわれることが予定されており、仮に通常損耗が敷引の範囲でまかない得なかったとしても、賃貸人は不足分を賃借人に請求できないと解すべきことを示唆する〔 21 〕。また、大阪地判平成 7 年 10 月 25 日（判タ 898 号 236 頁・判時 1559 号 49 頁・金判 990 号 37 頁）は、当該事案で敷引特約の目的を「建物の通常の損傷の修繕費」として認定している。ただ、実際には、敷引部分を礼金としての性質をもつとして、返還不要としている（事案は、阪神大震災による賃貸物件の滅失に際しての敷金の全額返還の可否が争われたもの）。敷引部分の負担の特約が、礼金に相当する等として「通常損耗費」を負担させる趣旨ではないと認定されれば、本件判決の判断枠組みの射程は及ばないことになる。

また、神戸地判平成 7 年 8 月 8 日（判タ 896 号 168 頁・判時 1542 号 94 頁）は、上記のような敷引特約につき、「借主の故意重過失に基づく建物の損傷を除き、通常の使用に伴う建物の修繕に要する費用は、建物賃貸借契約終了時には別途精算されることがない」とし、このような特約で「敷引される金額は、賃貸借契約成立の謝礼、賃料を相対的に低額にすることの代償、契約更新時の更新料、借主の通常の使用に伴う建物の修繕に要する費用、空室損料等、さまざまな性質を有するものが渾然一体になったものとして、当事者間で、これを貸主に帰属させることを予め合意したと解するのが相当である」としている。

以上の裁判例の説示によると、今後は、「権利金」や「敷金」の名目で、実質的に通常損耗を賃借人に負担させようとするのが予想され得る〔 22 〕。もっとも、本件判決では、通常損耗は原

則として賃貸人が負担すべきであるとするので、「借主の通常の使用に伴う建物の修繕に要する費用」が明示的に敷引される額の中でどの割合ないし金額を占めていることを明示するなどして、「合意の内容」となっていたと認定できれば、通常損耗を敷引される金額から控除する必要はないことになるのか。他方で、一律 3 割等の敷引・解約引きの場合、その控除されるどの部分が通常損耗を含んでいるかを個々の事例ごとに整理・判断していく作業を裁判所に期待しうるかは、やや心許ない。ただ、3 割の敷引特約が全体として消費者契約法 10 条等で無効とされる可能性があることは、全く別の問題であろう。

注

- [1] 月岡利男「借家関係と敷金・権利金等」稲葉威雄ほか編『借地借家法講座 借家編』(日本評論社・1998 年) 26—27 頁。
- [2] 同旨・東京高判昭和 59 年 10 月 30 日判時 1137 号 58 頁。
- [3] 星野英一『借地借家法』(有斐閣・1969 年) 201 頁・同 624 頁、幾代通= 広中俊雄編『新版注釈民法(15)』302 頁(石外克喜)(有斐閣・1996 年) 内田貴『民法〔債権各論〕』203 頁(東大出版会・1997 年) 近江幸治『民法講義〔契約法〕』191 頁(成文堂・2003 年) 大村敦志『基本民法〔債権各論〕(第 2 版)』96 頁(東大出版会・2005 年)。
- [4] 以上の他、大阪高判平成 10 年 9 月 24 日判時 1662 号 105 頁を参照。下級審裁判例を概観するものとして、池本誠司「賃貸住宅の原状回復特約に関する裁判例の動向」国民生活研究 44 巻 3 号(2004 年) 45 頁以下。
- [5] 生熊長幸・後掲大阪高判平成 15 年 11 月 21 日「判批」判例評論 552 号 10 頁(判時 1876 号 172 頁)(2004 年)。
- [6] 大成出版社・1999 年(以下、単に「ガイドライン」として引用)。
- [7] 「ガイドライン」前掲書 59 頁。
- [8] 同判決の評釈として、赤松秀岳「判批」私法判例リマークス 24 号(2002 年) 50 頁がある。
- [9] 同判決の評釈として、生熊・前出注(5) 参照。
- [10] 本件判決の場合、賃貸借契約の締結が平成 10 年 2 月 1 日であり、消費者契約法の施行日(平成 13 年 4 月 1 日)以前の事案であるため、同法 10 条の適用はない。
- [11] 大阪高判平成 16 年 12 月 17 日判時 1894 号 17 頁の原審である京都簡判平成 16 年 3 月 16 日(<http://courtdomino2.courts.go.jp/Kshanrei.nsf/webview/F678EE617714CFE749256E630019291C/?OpenDocument>)では、上記(α)(β)双方が、自然損耗分の回復費用を賃借人に負わせる特約の効力を否定する根拠とされている。
- [12] 生熊・前出注(5) 参照。
- [13] 「ガイドライン」・前掲書参照。
- [14] 池本・前出注(4) 国民生活研究 44 巻 3 号 51 頁に簡単な分析がある。
- [15] 「ガイドライン」前掲書 232 頁。
- [16] 同 231・234 頁。
- [17] 本件最高裁判決の基準をより詳細に述べれば、京都簡判平成 16 年 3 月 16 日・前掲注(11)の述べる、以下のような内容になると考えられる。すなわち、「賃借人が、賃貸借契約の締結にあたって、明渡し時に負担しなければならない自然損耗等による原状回復費用を予想することは困難であり(したがって、本件のように賃料には原状回復費用は含まないと定められていても、そうでない場合に比べて賃料がどの程度安いのか判断することは困難である) この点において、賃借人は、賃貸借契約締結の意思決定にあたっての十分な情報を有していないといえる。また、本件賃貸借契約のように原状回復費用の単価等が定められている場合であっても - そのような定めがない場合はなおさら - 具体的な自然損耗等の有無、原状回復の要否又は原状回復費用の額は明渡し時でないと明らかにならない。さらに、賃借人が自然損耗の有無等を争おうとすれば、敷金返還請求訴訟を提起せざるを得ず、この点も賃借人にとって負担となる。」
- [18] 中田邦博「消費者契約法 10 条の意義」法セミ 549 号(2000 年) 39 頁、中田裕康「消費者契約法と信義則論」ジュリスト 1200 号(2001 年) 73—74 頁、山本豊「消費者契約法(3)」法学教室 243 号(2000 年) 62 頁。
- [19] もっとも、消費者契約法 10 条「公の秩序に反しない規定」が、果たして「判例」を含みうるのかどうか、法施行後 5 年を経過した現在では再検討を要するのではないかと(京都産

業大学の吉永一行講師の指摘による)

[20] 大阪高判平成 16 年 7 月 30 日判時 1877 号 82 頁の控訴人の主張部分による。

[21] 生熊・前出注 (5) 14 頁 (判時 1876 号 176 頁)。

[22] 生熊・同 15 頁が既にこの危険性を指摘している。月岡・前出注 (1) 借地借家法講座 29 頁も参照。

* 本件判決については、吉永一行講師 (京都産業大学) のブログにおいて、早い段階でコメントがなされている。<http://mimpo.jugem.jp/?eid=787>、および、<http://mimpo.jugem.jp/?eid=796> を参照されたい (2006 年 4 月 16 日確認済み)。

(平成 18 年 4 月 17 日)

著者：立命館大学法学部教授 小山泰史