

賃貸物件の退去時の原状回復の取扱い

～平成17年12月16日最高裁判決を受けて～

弁護士 佐藤貴美

第1 はじめに

賃貸物件を管理するに当たって、今もっともホットな話題であり、管理業者として注意しなければならない問題の筆頭として、退去時の原状回復の取扱いがあります。毎年春の賃貸物件の動きが活発になる時期には、マスコミ報道も含め、この点につき様々な情報が飛び交います。特に本年は、ここ数年来の裁判の動き、とりわけ昨年12月に出された最高裁判決等の影響は大きいものと考えられます。

したがって、本稿では、この最高裁判決を中心に、行政からのガイドラインの内容等も踏まえ、現段階で、原状回復をめぐりどのような対応が妥当か、許容されるのかを整理してみたいと思います。

最高裁判決の内容の概略（全文は末尾参照）

（事案の概要）

共同賃貸住宅の退去に際し、賃貸人が賃借人に対し、契約書等に基づき原状回復費用に通常損耗分を含め敷金から差し引き返還したところ、賃借人が、敷金全額の返還を求めた事案です。原審の大蔵高裁は借主からの請求を棄却しました。

（判決の概要）

最高裁は、原審判決が、本件において「通常損耗分を含めた原状回復義務を内容とする契約が成立した。」と判断したことに係る理由のうち、

「原状回復義務には、特約がない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、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。」という点は是認し、

「本件では賃貸借契約書・負担区分表には通常損耗の補修費用も退去者が負担するものとしているからそれを内容とする契約が成立した」という点につき、当該契約書の条文と負担区分表の記載では「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白といえない」とし、口答での明確な説明もなかったとして是認せず、

よって、本件においては「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」としたものでした。

第2 原状回復について

そもそも借主には一般的にいかなる原状回復義務があるのか

- (1) 借主は、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貸主に返還する義務がある。
- (2) 一般的な原状回復の範囲は、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・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・毀損を復旧するという内容である。

(解説)

(1) 原状回復義務の性質

不動産賃貸借契約とは、貸主から不動産を借主が有償で借りて使用収益に供し、契約終了時にその不動産を貸主に返還することをその内容とします。

そして、借主は、その賃貸借の目的物の返還に当たっては、民法第598条、第616条の規定により、借主は明渡し時に借用物を原状に復して、これに付属せしめた物を収去することができるとされます。ただし、この民法の規定は、後段の「これに附屬させた物を収去する」との点を捉えて、借主が賃貸中に目的物に付加したようなもの（物件にプラスの価値を与えたもの）を収去することを借主の「権利」として認めたものであると解されることが一般的です。

しかし、一方で物件の損耗（物件の価値がマイナスとなるもの）についても、その原状回復を、裁判所は「賃貸借契約上借主が一般的に負うべき義務」として認めています。

最高裁判決も、「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貸人に返還する義務がある」としています。

(2) 原状回復義務の内容

多くの裁判例や、国土交通省が示している「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」という。）では、物件が、契約により定められた使用方法に従い、かつ、常識的に考えて普通に使用していればそうなったであろう状態であれば、仮に使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしても、それはそのまま貸主に返還すればよいとする前提に立ちます。

これは、普通の使用に伴って生じるような損耗分の原状回復の費用は、減価償却費として一般的に賃料に含まれているものと考えられ、これを退去時に請求することは、費用の二重取りに当たるからとしていることによります。

最高裁判決も、「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。」とします。

そして、それに続けて、「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ことになるから、……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。」としています。

つまり、最高裁も、「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、賃料支払の中で行われ、いわゆる一般的な原状回復義務の内容には含まれないとします。言い換えれば、一般的な原状回復とは、ガイドラインでいうように「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・毀損を復旧すること」と同趣旨であるとしているようです。

第3 通常損耗補修特約について

1 通常損耗の補修につき借主の原状回復の内容とすることはできるか

通常損耗分を借主が補修するとする特約（通常損耗補修特約）は、契約自由の原則より認めることができる。

（解説）

最近の裁判事例などをみると、借主側の主張として、そもそも通常損耗分の修繕費用を退去時に求めること自体が公序良俗に反する、あるいは消費者契約法10条に反するとして一般的に無効であるとするものが多く見受けられます。

最高裁は、原審である大阪高裁の判決が、「通常損耗分を含めた原状回復義務を内容とする契約が成立した」と判断したことに係る理由のうち、「原状回復義務には、特約がない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、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。」という点は是認し、そのうえで、特約が成立したのかを検討します。

つまり、通常損耗分につき補修する旨の特約を設けること自体は一般的に「契約自由の原則から認められる」としています。もちろん個々の契約内容や契約手続の個別事情に応じて不成立・無効となる余地はありますが、そのような個別事情を捨象して一律に契約自体が不成立・無効とするような扱いにはなりません。この意味で、仮に「事情を問わず通常損耗分の補修特約は一切認められない」といったような主張があれば、それは誤解に基づくものであるということができます。

2 通常損耗補修特約が成立するための要件はいかなるものか

通常損耗特約が明確に合意されていることが必要である。

[解説]

ガイドラインでは、原状回復特約成立・有効の要件として以下の3つをあげます。

(要件)

- a 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- b 貸借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- c 貸借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

最高裁は、「貸借人に（通常損耗につき原状回復）義務が認められるためには、少なくとも、貸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、貸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。」とします。

つまり、特約が一般的に成立する要件としては、上記3要件のうち、最低限b,cが充足すれば足り、通常損耗分の原状回復義務を認めることもありうるとしているのです。

ただし、全面的にa要件を不要としたかというと、そこまでは判断がなされていません。本件では、「明確な合意の不存在」ということで特約が不成立と判断できたので、それ以上の論点（内容面での検討）まで議論されませんでした。したがって、この点については今後の判例の蓄積・展開を待つ必要がありますが、ただ、必要性・合理性という要素は、家賃の水準、物件の市場競争力その他契約時の個別事情を十分に勘案して判断されるべき問題であり、「個別事情にかかわらず、一般的に通常損耗を原状回復義務の内容とするのは不合理で無効である。」といった立論にはなり得ないものと考えられます。

3 明確な合意はどのような場合に認定されるか

契約書に一義的に明確な記載があること
が不十分な場合、口答での十分な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。

(解説)

最高裁は、明確な合意が存在すると認定するには、「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でない場合には、賃貸人が口答により説明し、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」と例示しています。

つまり、明確な合意の要件としては、

契約書に一義的に明確な記載があること

が不十分な場合、口答での十分な説明をし、借主がその旨を明確に認識して合意の内容とした
などが必要とされるのです。

ア 契約書に一義的に明確な記載があるとはどういうことか

負担区分表等を詳細に決めておくことではなく、個々の借主の負担事項につき、通常損耗を含む趣旨であることが解釈の余地なく記されていることを意味する。

(解説)

最高裁判決の事案では、契約書・負担区分表には、

ア 例えば畳等については、単に「汚損、汚れ、きず、磨耗」の場合、「表替」を退去者（借主）負担と記載しています。

イ ただし障子や床などの3箇所の項目については、借主が負担すべき場合につき「汚損」等の表記のあとに「生活することによる変色を含む」などと追記されています。

この表記を踏まえ、最高裁は、借主の負担とする部分につき「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白とはいえない」としたのです（原審の大蔵高裁は、「内容は明確である」と評価しました。）。

ここで注意が必要なのは、負担区分表を部位ごとに詳細に決めておくことが要求されているのではなく、借主の負担とする部分につき「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白」であることが要求されているという点です。つまり、借主負担部分につき、「通常損耗が含まれている」と当事者双方が「一義的に」解釈の余地なく判断できるかが問題なのであって、いくら個々の部位を詳細に示して負担区分を決めていたとしても、その点が明らかでない限り、意味はないということです。

上記アについては、その原因を特定していない以上、通常の生活レベルのものが含まれるかどうか「一義的に」明白であるとはいえないように思われますし（制限解釈や、イの追記がないことによる反対解釈から、「通常の生活をすることにより生じるものには含まれない」と解釈する余地もあります。）上記イについても、「生活」にも様々なレベルがあり（上告代理人の弁論要旨にあるように、「賃借人の故意過失による損耗も、まさに当該賃借人が生活をしていたことに起因する状態変化ということができる」ということも可能です。）社会通念上通常の使用をした場合に生じるもののが該当すると「一義的に明白」であるとはいえないと考えられます。

要するに、通常損耗部分の補修費用を借主の負担とするという内容は、負担区分表を部位ごとに詳細に規定することではなく、個々の記載内容を精査し、通常損耗に係る修繕箇所が明記されるような内容とすることによって達せられる問題です。

- イ 契約書の原状回復条項に、「賃借人は通常損耗分についても原状回復義務を負う」と記しておけば足りるか

それだけでは足りず、個々の修繕箇所につき、通常損耗によって生じる価値の減少等を具体的に明記しておくことが必要である。

(解説)

最高裁は、「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」ことを要件としています。したがって、契約条項中に単に「通常損耗分を含む」等と記しただけでは、上記の「通常損耗の範囲の具体性」に欠くものと評価されるでしょう。

最高裁は、通常損耗の意味につき、「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」としています。具体的にどの程度の記載が必要かは今後の判例の蓄積を待つ必要があるでしょうが、最低限、個々の修繕必要箇所ごとに、「賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる汚れ、キズ等」、言い換えれば、「故意過失によらずとも日常生活の上で当然に生じるであろう汚れ、キズ等」も対象になることを明記しておくことが要請されていると考えておくべきでしょう。

ア が不十分な場合、「口答での十分な説明」とはどういうものか

契約書等に一義的に明白な記載がない場合には、「契約書等に従って原状回復してもらう」というだけでは足りず、個々の修繕必要箇所につき、通常損耗を含む趣旨であることを明確に説明することが必要である。

(解説)

最高裁判決の事案では、貸主は、複数の借主に対する合同入居説明会を開催し、その席上で退去時の補修費用につき、賃貸借契約書の別紙の住宅修繕費負担区分表の「退去後補修費等負担基準」(以下「本件負担区分表」という。)に基づいて負担することになる旨の説明をしたが、個々の項目についての説明はしなかったと認定されています。この事実認定をもとに、最高裁は、「上記説明会においても、通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったといわざるを得ない。」としたのです。

要するに、この場合の「説明」は、単に「契約書どおり」、「書いてあるとおり」では足りず、上記 - イの解説と同等レベルの説明が要求されていると考えるべきでしょう。

イ 具体的にはどのような説明方法が考えられるか

例えばいわゆる東京ルールのように、契約書とは別に、原状回復義務の内容につき、原則と実際の契約における内容とを併記し、その中で通常損耗範囲を具体的に説明することなどが考えられる。

(解説)

契約書以外での説明に当たっても、-イのように、「通常損耗の範囲の具体性」の下に、借主が明確に認識をして合意の内容としたことが要求されます。

したがって、個々の修繕箇所ごとに、「賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる汚れ、キズ等」、言い換えれば、「故意過失によらずとも日常生活の上で当然に生じるであろう汚れ、キズ等」も対象になることを説明し、説明したことを書面で残しておくべきでしょう。

いわゆる東京ルールのように、原則と特約内容を併記して書面で説明する方法などが参考になります。

4 特約成立の余地はあるのか

手続面での十分な配慮のもと、成立しうる。

(解説)

上記の分析、検討を踏まえれば、この判決を機に、今後通常損耗補修特約につき「およそ特約が成立する事例は考えられない」と評価することはできないものと考えます。

事実上の問題として、通常損耗の補修が借主負担であると一義的に明白に示されている契約を借主が了承し、契約まで至るかということはありますが、そのことと法的に契約が成立するかは別問題です。十分な説明のもとにそれでも契約をしたいがあれば(例えば競争力の高い物件などではあります)手続面で、借主にいわば不意打ちにならないような配慮がなされた契約においては、今後も特約の成立する余地はあるでしょう。

第4 特約の有効性について

最高裁判決では直接触れられなかった問題ですが、内容面での有効性に関するガイドライン a 要件についても、一昨年の消費者契約法関係での平成16年12月17日大阪高裁判決をもとに、若干検討しておきましょう。

平成16年12月17日大阪高裁判決の内容の概略

(事案の概要)

賃貸マンションの解約時にクロスの汚れなどの自然消耗部分の原状回復費用を賃借人に負担させる特約のもと、賃貸人が、当該費用を差し引くと敷金全額に充ちたために敷金を返還しなかったところ、賃借人が、当該規定は消費者契約法第10条により無効であるとして、敷金の返還を求めた事案。

(判決の概要)

裁判所は、以下の点で「賃借人に不利益であり信義則に反する」として、原状回復条項を無効としました。

本件原状回復特約により自然損耗等についての原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の二重の負担の問題が生じ、賃貸人に不当な利益を生じさせる一方、賃借人に不利益であり、信義則にも反する。

本件原状回復特約を含む原状回復を定める条項は、退去時に、賃貸人が一方的に必要があると認めて賃借人に通知した場合には、当然に原状回復義務が発生する内容となっており、賃借人に関与の余地がなく、賃借人に一方的に不利益であり、信義則にも反する。

賃借人は、敷金額と賃料額のそれぞれの金額を前提に、原状回復特約による自然損耗についての原状回復義務を負担することと、原状回復費用を含めないことで賃料を安くすることの有利、不利を判断しうる情報を欠き、適否を決することができない。

大阪高裁判決が当該特約を消費者契約法に反するとして無効とした3つの理由のうち、 の点については、最高裁判決が、通常損耗補修特約自体は契約自由の原則により認められるとしたこととの関係を考える必要があります。最高裁判決にしたがった場合、明確な合意があれば、少なくともこの点だけをもって信義則違反とすることはできないでしょう。

そうすると、特約を信義則違反とする根拠としては、 の原状回復範囲を一方的に貸主が指定すること、 の契約時に借主において十分に契約の損得を判断できる材料がなかったことという、契約締結時の手続き面での情報開示、説明内容の不備等の「手続」問題に収斂されることになります。

また、昨年注目を浴びた、敷引き特約（通常損耗補修特約の要素を含むと認定されています。）を消費者契約法に反するとして無効とした平成17年7月14日神戸地裁判決でも、信義則違反と認定した理由として、内容面のみならず、当事者間での交渉の余地がないこと（敷引き特約は、「賃貸事業者が消費者である賃借人に敷引特約を一方的に押し付けている状況にあるといつても過言でない。」とします。）といった手続面もあわせて問題にします。

そうすると、結局今までの裁判例においても、契約内容の合理性等のみを根拠に信義則違反とするものは見当たらず、手続面での配慮により、特約の有効性を維持する余地はあると考えられます。

ただ、そうはいっても、通常損耗補修特約は費用の二重取りであるという点が正面から争われれば、少なくとも合理性の面では問題にされうると考えられますので、賃貸借契約・賃貸経営における費用と収益の構造、それぞれの構成要素等をしっかりと整理しておくことが大切でしょう。

第5 実務での対応～まとめにかえて

これから賃貸物件の流通が活発となる時期を前にして、最高裁が「通常損耗の賃借人負担は一切認められないとした」との誤解のもとに、現場で、退去時の原状回復をめぐる扱いや入居時の契約内容の取り決めが混乱することは避けなければなりません。その意味で、今回の最高裁判決全体の判断内容や、一昨年の高裁判決等の内容をしっかりと理解しておくことが必要です。

以上からまとめれば、現段階においては原状回復の扱いは次のように整理されるでしょう。

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。

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。

明確な合意があったと認められるためには、

ア 契約内容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
が必要である。

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余地を残すこと

今回の最高裁判決は、ガイドラインや今までの下級審判例に比してけして貸主側に過大な負担を強いているものではないと考えられます。今まで十分な対応をしてこなかつた貸主等にとっては、一部報道のように、この最高裁判決で、原状回復範囲が狭まつたとして対応を見直さなければならないことになるでしょうが、ガイドライン等を研究し、通常損耗分は原則は原状回復に含まれないとしつつ、手續面を十分精査して原状回復義務の内容を決定してきた会員にとっては、特段に動搖する問題ではないと評価します。

ただ一方で、今回の最高裁判決では、明確に、通常損耗分の補修費用は原則として貸主の負担であることを前提に、それを超える場合には「賃借人に特別の負担を課す」ものとしての「特約」が必要であるとしているのですから、原則を超えること（特約を結ぶこと）の必要性や合理性等を、現在の市場情勢を含めた不動産賃貸借をめぐる環境の中でどう考えていくのか、訴訟リスク等も考慮に入れて、十分に検討いただく必要があるといえましょう。

そして、賃貸借契約内容・賃貸管理をより合理的なものとする視点に立てば、賃貸借に関し生じる費用（租税公課、管理費用、修繕費用等）と収益（賃料、入居時一時金、退去時の費用請求等）の構造、構成要素等を分析検討し、通常損耗分の原状回復費用の負担をどの時点でどのように位置づけるか、明確にしておくことが望ましいということになります。

最高裁判決全文（最高裁 HP より）

平成17年12月16日 第二小法廷判決 平成16年(受)第1573号 敷金返還請求事件(原審 大阪高等裁判所(平成15年(ネ)第2559号))

主 文

原判決を破棄する。
本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人岡本英子ほかの上告受理申立て理由（ただし、排除されたものを除く。）について

1 原審の確定した事実関係の概要等は、次のとおりである。

(1) 被上告人は、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人である。
(2) 第1審判決別紙物件目録記載の物件（以下「本件住宅」という。）が属する共同住宅旭エルフ団地1棟（以下「本件共同住宅」という。）は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「法」という。）2条の認定を受けた供給計画に基づき建設された特定優良賃貸住宅であり、被上告人がこれを一括して借り上げ、各住宅部分を賃貸している。

(3) 被上告人は、平成9年12月8日、本件共同住宅の入居説明会を開催した。同説明会においては、参加者に対し、本件共同住宅の各住宅部分についての賃貸借契約書、補修費用の負担基準等についての説明が記載された「すまいのしおり」と題する書面等が配布され、約1時間半の時間をかけて、被上告人の担当者から、特定優良賃貸住宅や賃貸借契約書の条項のうち重要なものについての説明等がされたほか、退去時の補修費用について、賃貸借契約書の別紙「大阪府特定優良賃貸住宅 and・youシステム住宅修繕費負担区分表(一)」の「5.退去跡補修費等負担基準」（以下「本件負担区分表」という。）に基づいて負担することになる旨の説明がされたが、本件負担区分表の個々の項目についての説明はされなかった。

上告人は、自分の代わりに妻の母親を上記説明会に出席させた。同人は、被上告人の担当者の説明等を最後まで聞き、配布された書類を全部持ち帰り、上告人に交付した。

(4) 上告人は、平成10年2月1日、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、被上告人に対し、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。

なお、上告人は、本件契約を締結した際、本件負担区分表の内容を理解している旨を記載した書面を提出している。

(5) 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被上告人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、この約定を「本件補修約定」という。）。

(6) 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、補修方法等を記載する「施工方法」欄及び補修費用の負担者を記載する「負担基準」欄から成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、「襖紙・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る。また、本件負担区分表には、「破損」とは「こわれていたむこと。また、こわしていためること。」、「汚損」とは「よごれること。または、よごして傷つけること。」であるとの説明がされている。

(7) 上告人は、平成13年4月30日、本件契約を解約し、被上告人に対し、本件住宅を明け渡した。被上告人は、上告人に対し、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。）についての補修費用を含む30万2547円を差し引いた残額5万1153円を返還した。

2 本件は、上告人が、被上告人に対し、被上告人に差し入れていた本件敷金のうち未返還分30万2547円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める事案であり、争点となったのは、 本件契約における本件補修約定は、上告人が本件住宅の通常損耗に係る補修費用を負担する内容のものか、 が肯定される場合、本件補修約定のうち通常損耗に係る補修費用を上告人が負担することを定める部分は、法3条6号、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則13条等の趣旨に反して賃借人に不当な負担となる賃貸条件を定めるものとして公序良俗に反する無効なものか、 本件補修約定に基づき上告人が負担すべき本件住宅の補修箇所及びその補修費用の額の諸点である。

3 原審は、前記事実関係の下において、上記2の の点については、これを肯定し、同 の点については、これを否定し、同 の点については、上告人が負担すべきものとして本件敷金から控除された補修費用に係る補修箇所は本件負担区分表に定める基準に合致し、その補修費用の額も相当であるとして、上告人の請求を棄却すべきものとした。以上の原審の判断のうち、同 の点に関する判断の概要は、次のとおりである。

(1) 賃借人が賃貸借契約終了により負担する賃借物件の原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、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。

(2) 本件負担区分表は、本件契約書の一部を成すものであり、その内容は明確であること、本件負担区分表は、上記1(6)記載の補修の対象物について、通常損耗ということができる損耗に係る補修費用も退去者が負担するものとしていること、上告人は、本件負担区分表の内容を理解した旨の書面を提出して本件契約を締結していることなどからすると、本件補修約定は、本件住宅の通常損耗に係る補修費用の一部について、本件負担区分表に従って上告人が負担することを定めたものであり、上告人と被上告人との間には、これを内容とする本件契約が成立している。

4 しかしながら、上記2の の点に関する原審の上記判断のうち(2)は是認することが

できない。その理由は、次のとおりである。

(1) 貸借人は、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貸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。

(2) これを本件についてみると、本件契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書22条2項であるが、その内容は上記1(5)に記載のとおりであるというのであり、同項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いうことはできない。また、同項において引用されている本件負担区分表についても、その内容は上記1(6)に記載のとおりであるというのであり、要補修状況を記載した「基準になる状況」欄の文言自体からは、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。したがって、本件契約書には、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はないといわざるを得ない。被上告人は、本件契約を締結する前に、本件共同住宅の入居説明会を行っているが、その際の原状回復に関する説明内容は上記1(3)に記載のとおりであったというのであるから、上記説明会においても、通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったといわざるを得ない。そうすると、上告人は、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。

(3) 以上によれば、原審の上記3(2)の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は、この趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、通常損耗に係るもの除去く本件補修約定に基づく補修費用の額について更に審理をさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 中川了滋 裁判官 滝井繁男 裁判官 津野 修 裁判官 今井 功
裁判官 古田佑紀）