

平成21年6月19日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成20年(ネ)第3256号 敷金返還等請求控訴事件

(原審・京都地方裁判所平成20年(ワ)第2089号)

口頭弁論終結日 平成21年5月8日

判 決

控 訴 人

同 訴訟代理人弁護士

同

同

長 野 浩 三

谷 山 智 光

平 尾 嘉 晃

被 控 訴 人

同 訴訟代理人弁護士

吉 川 和 明

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、控訴人に対し、21万円及びこれに対する平成20年6月5日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

- 1 本件は、控訴人が被控訴人との間で建物の賃貸借契約を締結し、上記賃貸借契約における保証金約定に基づき、被控訴人に保証金40万円を交付したが、上記賃貸借契約終了後、上記保証金から21万円を控除され、19万円しか返還されなかったことから、賃貸借契約終了時に保証金から一定額を控除して返

(3) 本件賃貸借契約は、平成20年4月30日に終了し、控訴人は、同日、被控訴人に対し、本件建物を明け渡した。

(4) 被控訴人は、控訴人に対し、平成20年5月13日、上記保証金40万円から21万円を控除した残額19万円を返還した。

3 争点

(1) 本件賃貸借契約において、控訴人が通常損耗及び自然損耗（以下併せて「通常損耗」という。）について原状回復義務を負う旨の特約が成立したか（当審における追加主張）。

ア 控訴人

本件賃貸借契約の住宅賃貸借契約証書（甲1、以下「本件賃貸借契約書」という。）には、保証金は、賃借人が本件建物を明け渡した場合に、契約経過年数により控除額を差し引いて賃借人に返還し、控除額は賃貸人が取得する旨（3条4項）及び賃借人は、本件建物を明け渡す場合に、賃貸人の指示に従い、本件建物を本件賃貸借契約開始時の原状に回復しなければならないが、別紙「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」の「貸主の負担となる通常損耗及自然損耗」については、3条の保証金控除額でまかなう旨（19条1項）記載され（以下この本件賃貸借契約書3条4項及び19条1項により規定されている特約を「本件特約」という。）、通常損耗についての原状回復義務を賃借人が負うこととされている。

ところで、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、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であるが（最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決・裁判所

時報1402号34頁), 本件特約は, この要件を満たしていないので, 成立していない。

イ 被控訴人

本件特約は, 本件賃貸借契約書に明記され, 明確に合意されているから, 成立している。

(2) 本件特約は, 消費者契約法10条により無効か。

ア 控訴人

控訴人の主張は, 次のとおり補正するほかは, 原判決「事実及び理由」中「第2 事案の概要」の2(1)アに記載されているとおりであるから, これを引用する(なお, 以下原判決中「本件物件1」とあるのを「本件建物」と, 「本件賃貸借契約1」とあるのを「本件賃貸借契約」とそれぞれ読み替えるものとする。)

(ア) 原判決4頁11行目「民法」の後に「483条,」を加える。

(イ) 4頁13行目末尾に「本件賃貸借契約書には, 「原状回復費用は家賃に含まれないものとする。」(19条5項)とあるが, かかる一文があることのみをもって, 直ちに本件賃貸借契約の賃料に原状回復費用が含まれていないと認めることは妥当でない。」を加える。

イ 被控訴人

被控訴人の主張は, 次のとおり補正するほかは, 原判決「事実及び理由」中「第2 事案の概要」の2(1)イに記載されているとおりであるから, これを引用する。

(ア) 原判決6頁7行目「ものである。」の後に「すなわち, 本件特約では, 賃借人の負担すべき原状回復費用の金額が契約経過年数によって特定され, 賃貸人が恣意的に金額を決定する余地がないから, 賃借人の保護に欠けることはない。また, 本件賃貸借契約においては, 原状回復費用は家賃に含まれない旨の約定があるから,」を加える。

(イ) 6頁9行目「る。」の後に「そして、本件賃貸借契約締結時に礼金等の名目で一時金の支払がなされていないことも賃借人にとって有利な事情である。」を加える。

(ウ) 6頁17行目末尾に改行のうえ、「本件賃貸借契約当時、居住用賃貸建物は借手市場にあり、その契約条件はインターネット等で即時に多数検索できたのであるから、控訴人は、上記職業等からして、数ある賃貸建物と比較したうえで本件建物を選択し、本件賃貸借契約を締結したのである。」を加える。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

認定事実は、次のとおり補正するほかは、原判決「事実及び理由」中「第3争点に対する判断」の1(1)に記載されているとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決8頁17行目「1室である。」の後に「専有面積は約65.5平方メートル、間取りは3室(和室6畳、洋室6畳及び6.5畳)及びLDK(リビングダイニングキッチン)である。」を加える。

(2) 10頁1行目「おいて、」の後に「別紙のと通りの」を加える。

(3) 10頁18行目末尾に改行のうえ、「オ 控訴人は、本件賃貸借契約締結当時、33歳であり、XXXXXXXXXX株式会社に勤務していた。」を加える。

2 争点(1)(本件特約の成否)について

(1) 前記争いのない事実及び認定事実によれば、本件特約は、別紙記載の「貸主の負担となる通常損耗及自然損耗」についての原状回復費用として契約経過年数により定めた保証金控除額を充当する、すなわち、通常損耗についての原状回復費用を保証金から定額を控除する方法で賃借人に負担させる趣旨であると認められる。

(2) 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、賃借人に賃料以外の特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務を負担させる旨の特約が成立したと認められるためには、賃借人が原状回復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、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である（前掲最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決）。

- (3) これを本件についてみると、保証金控除額を原状回復費用として充当する通常損耗については、本件賃貸借契約書19条1項において引用されている誓約書及び念書（甲2）に添付されている「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」の「貸主の負担となる通常損耗及自然損耗」欄に記載され、その内容は別紙のとおりであり、上記最高裁判決が、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とした「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」（甲7）とは異なり、賃借人が原状回復費用を負担することになる通常損耗の内容及び範囲が、具体的かつ詳細に理解しやすい文言で記載されており、疑義の生じる余地はないものといえる。したがって、本件賃貸借契約書には本件特約の内容が具体的に明記され、それについて明確に合意されたと認められるので、本件特約は成立したというべきである。

3 争点(2)（本件特約は、消費者契約法10条により無効か。）について

- (1) 弁論の全趣旨によれば、控訴人は消費者契約法2条1項の「消費者」に、被控訴人は同条2項の「事業者」に該当すると認められるので、本件賃貸借契約は、同条3項の「消費者契約」に該当する。
- (2) 同法10条前段は、同条により消費者契約の条項が無効となる要件として、まず、「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場

合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項」であることを定めている。

「公の秩序に関しない規定」とは、任意規定を意味するところ、明文の任意規定に限らず、判例の蓄積等により一般に承認されている不文の任意法規や契約に関する一般法理も含まれると解すべきである。

ところで、民法601条及び同法616条により準用される同法594条1項を合理的に解釈すると、賃貸借契約は、賃借人による賃借物の使用収益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、賃借物の損耗の発生は、賃貸借契約の本質上当然に予定されているものであるから、建物の賃貸借においては、賃借人が賃借建物の用法に従って社会通念上通常の使用をしたことにより生じる賃借建物の損耗や汚損等の通常損耗による減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料に含ませてその支払を受けることにより行われ、賃貸借契約が終了した場合、賃借人は、通常損耗については原状回復義務を負わず、その費用を負担する義務はないと解するのが相当である。

しかるに、本件特約は、前記認定のとおり、通常損耗についての原状回復費用を賃借人に負担させるものであるから、民法の任意規定の適用による場合と比較して賃借人の義務を加重する特約であるといわざるを得ない。

本件賃貸借契約書19条5項は、「原状回復費用は家賃に含まれないものとする。」と規定しているが、この規定があるからといって、実際に通常は賃料に含まれる通常損耗についての原状回復費用分を控除して賃料が設定されたと認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠はないから、上記認定は左右されない。

- (3) さらに、消費者契約法10条後段は、同条により消費者契約の条項が無効となる要件として、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するもの」であることを定めている。

消費者契約法は、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、(中略)消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とする(中略)ことにより、消費者の利益の擁護を図」ることを目的とする(同法1条)。このような立法趣旨に照らすと、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害する」とは、消費者と事業者との間にある情報、交渉力の格差を背景として、不当条項によって、消費者の法的に保護されている利益を信義則に反する程度に両当事者間の衡平を損なう形で侵害することを意味すると解される。

そこで検討するに、本件においては次の諸事情が認められ、それらを総合的に考慮すると、本件特約は、控訴人と被控訴人との間に信義則上看過し難い不衡平をもたらす程度に控訴人の保護法益を侵害しているとまではいえず、同法10条後段には該当するとは認められない。

ア 前記認定のとおり、本件特約の内容及び契約経過年数により控除される保証金の額は、本件賃貸借契約書に具体的に明記され、本件賃貸借契約締結の4週間前に控訴人に説明のうえ交付された重要事項説明書にも、保証金解約引として本件賃貸借契約書と同様に保証金控除額が記載されていたのであるから、控訴人は、本件賃貸借契約締結に際し、本件特約の存在及び内容を十分告知され、明確に認識していたと認められる。

イ 本件特約により通常損耗についての原状回復費用に充当される保証金控除額は、契約経過年数1年未満18万円、同2年未満21万円、同3年未満24万円、同4年未満27万円、同5年未満30万円、同5年以上34万円と定められ、実際に必要な通常損耗についての原状回復費用の額に相応しているか否かは不明であり、それを超える場合もあると考えられ、実質敷引き特約の内容を伴っていると解される。しかし、本件建物の賃料は、月額9万6000円(別途共益費月額1万円)であり、本件建物の場所、専有面積、間取り、設備等からすれば、不当に高額とはいえないこと、本

件賃貸借契約締結時に保証金以外に礼金等の名目で本件賃貸借契約終了時に一切返還されない一時金の授受がなされていないことを勘案すれば、上記保証金控除額が、控訴人と被控訴人との衡平を著しく失するほど控訴人に不相当な負担を課すものとは認められない。

ウ 本件賃貸借契約当時の社会情勢や住宅事情によると、居住用賃貸建物が不足している状況ではなく、賃貸建物の契約条件等に関する情報は、不動産仲介業者やインターネット等を通じて短時間で豊富に検索することができたと推測される。殊に、控訴人は、その年齢、職業からすれば、容易にインターネット等を駆使して上記検索をすることができたと推認され、また、前記アのとおり、本件賃貸借契約締結の4週間前に重要事項説明書の説明を受け、それを受領したのであるから、本件賃貸借契約を締結するまでに、他の賃貸建物の契約条件と比較して本件賃貸借契約が有利か不利かを検討する期間も十分あり、本件建物を賃借するか他の建物を賃借するかを熟慮のうえ選択する可能性があったと認められる。そうすると、控訴人は、本件賃貸借契約締結にあたり、その情報収集能力や交渉力において、格段に被控訴人に劣っていたとはいえない。

エ なお、控訴人は、本件賃貸借契約当時は極めて限られた時間で物件を探す必要に迫られており、また、本件賃貸借契約締結段階になって新たに別物件を探すことは非常に厳しい状況下にあり、本件特約を意識した段階では既に手遅れの感があつて、本件特約について妥協せざるを得なかったなどとも主張するが、そのような控訴人個人に関わる主観的事実が本件特約の効力に影響を与えるものではない。

(4) したがって、本件特約は、消費者契約法10条により無効ということではできず、有効と解するほかはない。

4 以上によれば、本件特約は有効に成立しているから、被控訴人は、控訴人に対し、本件特約に基づいて控除した保証金21万円の返還義務を負わない。

よって、控訴人の請求を棄却した原判決は結論において相当であり、本件控訴は理由がないから棄却することとする。

大阪高等裁判所第7民事部

裁判長裁判官 永 井 ユ タ カ

裁判官 上 田 日 出 子

裁判官 谷 口 安 史

(別紙)

損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表

貸主の負担となる通常損耗及自然損耗	借主の負担となるもの
【床：畳・フローリング・カーペット等】	
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損してないが、次の入居者確保の為の行為) 2. フローリング・ワックスがけ 3. 家具の設置によるカーペットの凹み、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペット等の飲み物等をこぼした事によるシミ、カビ 2. 引越作業で生じた引っかき傷 3. フローリングの色落ち(借主の不注意で雨が吹き込んだ事によるもの) 4. キャスター付の椅子によるフローリングの傷へこみ 5. タバコ等によるコゲ跡、落書き
【壁、天井：クロス等】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部ヤケ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスター、カルタ等跡 3. 同上物の画鋏、ピンの跡(下地ボード等の張取替え不要程度) 4. エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、型跡 5. クロスの変色 (i) 日照等の自然現象によるもの (ii) 電気製品によるヤケ跡	1. 台所の油污れ 2. 結露を借主の放置した事で拡大したシミ、カビ 3. クーラーから水漏れし、借主が放置した為の壁の腐蝕 4. タバコ等のヤニで張替えが必要な場合 5. 壁等の釘穴、ねじ穴(重量物の絵画等を掛ける為にあけたもので、ボード等下地補修が必要なもの) 6. 天井に直接着けた借主の照明器具跡 7. 落書き及び着色
【建具等：ふすま、柱等】	
1. 網戸の張り替え(破損はしてないが、次の入居者確保の為にやるもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により発生したもの)	1. 飼育ペット等による柱の傷 2. 落書き
【設備、その他】	
1. 全体のハウスクリーニング(専門業者による) 2. 消毒(台所、トイレ) 3. 浴槽、風呂釜等替え(破損はしてないが、次の入居者確保の為にやるもの) 4. 鍵の取替え(破損、鍵紛失の無い場合)	1. 日常の不適切な手入れ若しくは使用方法違反による設備の毀損 2. 鍵の紛失による取替え、及び破損

これは正本である。

平成21年6月19日

大阪高等裁判所第7民事部

裁判所書記官 石 居 友 紀