

平成15年3月17日判決言渡 同日判決原本受領 裁判所書記官 山下 馨  
平成14年(ハ)第898号, 同第1065号修繕代金等請求本訴, 敷金返還請求反訴  
各事件

平成15年3月3日口頭弁論終結

判 決

大阪府枚方市宇山町7番1号

本訴原告, 反訴被告 (以下, 原告という)

訴訟代理人弁護士

同市西禁野2丁目24番7号

本訴被告, 反訴原告 (以下, 被告という)

訴訟代理人弁護士

主 文

- 1 被告は原告に対し32万5757円及びこれに対する平成14年7月10日から完済まで年5分の割合の金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 被告の反訴請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は本訴, 反訴を通じ5分し, その1を原告, その余を被告の負担とする。
- 5 主文第1項は仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

1 原告

- (1) 被告は原告に対し48万7757円及びこれに対する平成14年7月10日(訴状送達の日)の翌日から完済まで年5分の割合による金員を支払え。
- (2) 被告の反訴請求を棄却する。
- (3) 訴訟費用は本訴, 反訴とも被告の負担とする。
- (4) (1)につき仮執行宣言

2 被告

- (1) 原告は被告に対し28万6350円及びこれに対する平成14年2月10日から完済まで年5分の割合による金員を支払え。
- (2) 原告の本訴請求を棄却する。
- (3) 訴訟費用は本訴, 反訴とも原告の負担とする。
- (4) (1)につき仮執行宣言

第2 争いのない事実

- 1 原, 被告は, 昭和61年9月7日, 後記目録2記載の居室(以下, 本件居室という)について, 次のとおり賃貸借契約を結んだ(以下, 本件賃貸借という)。

① 敷金 21万6000円

原告は被告に対し、本件賃貸借終了時、敷金から本件賃貸借に基づき被告が原告に支払うべき金額を控除した残額を返還する（本件賃貸借契約書（甲1）5条2項但書）。

② 月額賃料 当初7万2000円 平成4年5月8万円，同6年8月8万8000円，同10年3月9万2000円に各改定

③ 本件賃貸借契約書上の特約（以下、本件特約という）

ア 被告は、本件賃貸借が終了したとき、直ちに本件居室を原状に復する（17条1項）。

イ 入居期間中及び退去時における次の修理費（天災を原因とするものを除く）は被告の負担とする。

畳の表替または裏返費、障子、襖の貼替費、内壁の塗替または貼替費、ガラスはめ替費、浴槽、風呂釜（バーナーを含む）の小修理費（12条1，3号）。

2 本件賃貸借は平成13年12月31日終了した。

3 被告は原告に対し、本件居室の原状回復及び改装費用全額を負担する旨の記載がある平成14年1月5日付確約書（甲3。以下、本件確約書という）を差入れた。

4 原告は、昭和61年9月19日に住宅金融公庫から借入れた2億6500万円によって後記目録1記載の建物を建築した。

### 第3 原告の主張

1(1) 本件居室の原状回復及び修理費は後記別表記載のとおり77万7257円である。

(2) 被告は修繕費7万3500円を支払った。したがって、被告の負担すべき本件居室の修繕費は70万3757円である。

2 よって、原告は被告に対し、本件特約イに基づき70万3757円から敷金21万6000円を控除した48万7757円の支払を求める。

3 上記のとおり、被告の差入れた敷金は全額本件居室の修繕費に充当されるから、返還すべき敷金はない。

4 本件特約イ及び本件確約書の効力

(1) 賃貸建物の通常使用に伴う自然損耗，経年劣化による損傷の修繕費を賃借人が負担する旨の特約は信義則，公序良俗に反するとはいえない。

本件特約イ及び本件確約書にいう修繕は屋根，柱，床等の修繕を含まない小修繕であるし，原告は本件居室のリフォーム費用は請求していない。

(2) 原告は，昭和62年3月18日，住宅金融公庫からの借入金を全額返済しているから，本件賃貸借に住宅金融公庫法35条1項，同法施行規則10条

1 項の適用はない。

- (3) 本件賃貸借の賃料，当初は住宅金融公庫法の制約を受け，その後も，他に比べ低額で推移しており，賃料の中に含まれる修理費等引当金は非常に少額である。
- (4) 以上のとおりであるから，本件特約イ及び本件確約書が消費者契約法10条に反するとはいえない。
- (5) よって，本件特約イ及び本件確約書は有効である。

#### 第4 被告の主張

- 1 被告が本件修繕費を負担する理由はないから，敷金を本件修繕費に当てることは許されず，全額返戻されるべきであり，また，被告が支払った修繕費も返戻されるべきである。
- 2 よって，被告は原告に差入れた敷金21万6000円及び原告に支払った修繕費7万350円の返還を求める。
- 3 本件特約イ及び本件確約書の効力
  - (1) 本件確約書は被告の妻が差入れたが（二女が署名），原告から修繕箇所及び修理費用の説明はなく，通常の状態回復を超えた修理費用まで負担する意思はなかった。本件確約書にいう貸室基準までの改装費用を負担する合意は成立していない。
  - (2) 本件賃貸借契約書添付の念書（乙9）は，故意，過失による本件居室の損傷について，被告の損害賠償義務を定めていると解せられる。本件特約イ及び本件確約書も同趣旨に解すべきである。したがって，本件特約イ及び本件確約書は本件修繕費負担の根拠とはなり得ない。
  - (3)① 本訴請求にかかる修繕費は何れも居室内装の耐用年数を超えた通常損耗や経年劣化による損傷の修理費である。民法上，これら修理費は賃貸人たる原告が負担すべきものである。建物賃貸借において，建物の通常損耗や経年劣化による損傷の修理費は，本来，賃料の中に含まれているのであるから，別途に修理費を徴収することは二重取りである。

特約によって上記修理費を賃借人の負担と義務づけることは特別の事情がない限り許されない。本件において特別事情はない。
  - ② 住宅金融公庫法35条1項，同法施行規則10条1項，本件賃貸借契約書5条1項によると，賃借人たる被告に不当な負担となることを賃貸の条件とすることはできない。本件特約イ及び本件確約書はこれに反する。
  - ③ 本件特約イは公序良俗，信義則に反し無効であり，本件確約書による約定は被告の利益を不当に害するから，消費者契約法10条に反し無効である。

#### 第5 判断

- 1(1) 建物の賃貸借において、賃貸期間の経過による賃貸物（建物及び付帯設備）の劣化、減価分は賃借人の負担すべきものではなく、また、賃貸借契約において予定している通常の利用による賃貸物の減価分は賃貸借の本来の対価であるから賃借人に負担させることはできないのが原則である。
- (2) しかしながら、以上は特約のない場合の原則であるから、本件においては、上記減価分を賃借人たる被告が負担する旨の特約の有無及びその有効性を検討すべきである。

## 2(1) 特約の存在

- ① 本件特約イは1(2)説示の特約（賃貸借契約終了時に賃借人が負担する一般的な原状回復義務一付加した造作の除去、通常の使用限度を超えた用法により賃貸物の価値を減じた場合の復旧一とは別異の義務負担約定）であり、原告の自由意思に基づき合意されたものと解される。
- ② 被告の原告に対する平成13年11月15日付解約通知書（甲2）にいう「修繕補修費については、当方の負担にて原状に回復する」というのも、本件確約書（甲3）にいう「貸室基準になるまでの原状回復及び改装費用全額を支払う」というのも、用語は正確ではないが、本件特約イと同趣旨に解すべきであり、被告に本件特約イ以上の修繕義務を課したとは認められず、本件確約書が消費者契約法10条に違反するとはいえない（但し、原告の請求は本件特約イに基づいている）。
- ③ 被告は乙9（本件賃貸借契約書添付念書）を根拠に、本件特約イも、念書と同様、故意、過失による損害賠償義務を定めたものと主張するが、契約書本体と添付念書で同趣旨の約定を重複して結んだとは認め難い。
- ④ また、被告は本件確約書の合意は成立していないと主張するが、本件確約書は新たな合意ではなく、②説示のとおり、本件特約イや前記解約通知書の内容を再確認したものに過ぎないから、同主張は採用し難い。

## (2) 本件特約イの有効性

- ① 建物及びその付帯設備の通常の使用に従って生じた自然損耗その他の価値減少に対する賃借人の修理費負担は建物の使用に対する対価すなわち賃料の一種といえることができ、定期的に支払う賃料の他、契約終了の際一時に支払う旨を特約により定めても、特約それ自体が直ちに信義則及び公序良俗に反し無効であるとはいえない。
- ② 本件賃貸借に住宅金融公庫法の適用があるとしても、上記のような修理費負担は、①説示のとおり、本件居室の使用に対する対価であるから、直ちに不当な負担とはいえないのであり（住宅金融公庫からの借入によって建築される賃貸住宅は安価な住宅の提供を目的とするから、月額賃料は比較的低廉に設定されるのが通例である）、本件特約イが同法に違反すると

はいえない。また、本件特約イが旧建設省や住宅金融公庫の指導に反していたとしても直ちに私法上の効力が否定され無効となる訳ではない。

③ 本件特約イは修理対象箇所を具体的に列挙し、その修理は何れも小修理に限っているのであるから、違法、無効とする理由はない。

(3) よって、本件特約イそれ自体が無効であるとは認め難く、被告は本件特約イに基づき本件居室の修理費を負担すべきである。

3(1) 甲4によると、本件居室の修理費（いわゆるリフォーム代を除く）は77万7257円である。

上記修理費が高額にすぎ、被告に支払を求めることが信義則、公序良俗に反すると認めることもできない。

(2)① 原告は、本件貸借契約5条2項但書により、被告の差入れた敷金を上記修理費に当てることができる。

② 本件貸借契約5条3項によると、敷金は利息を付さずに返すことが約定されているのであるから、原告は、敷金を預かっている期間、敷金の利息相当額の利益を収受したというべく、利息相当額は本件建物の修理費の一部を補充するものと解すべきである。敷金の法定利息相当額は16万2000円（21万6000円×0.05×15）を下らない。

③ したがって、上記修理費に充当すべき敷金額は37万8000円である。

(3) そうすると、被告の負担すべき修理費は39万9257円である。

4 以上によると、原告の本訴請求は39万9257円から原告自認の被告支払額7万3500円を控除した32万5757円の支払を求める限度で理由があり、被告の反訴請求は理由がない。

よって、主文のとおり判決する。

枚 方 簡 易 裁 判 所

裁 判 官 蒲 原 範 明