

平成16年6月17日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成15年(ネ)第2304号 敷金返還等請求控訴事件(原審 大阪地方裁判所
平成15年(ワ)第3518号)

口頭弁論終結日 平成16年4月15日
判決

大阪市浪速区 [redacted]
控訴人 [redacted]
同代表者代表取締役 [redacted]
同訴訟代理人弁護士 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]

大阪市城東区 [redacted]
被控訴人 [redacted]
同訴訟代理人弁護士 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]
同 [redacted]

同 養父 美知 謙
同 村瀬 一 憲
同 三木 明 尚
同 増田 尚 子
同 山田 曉 香
同 山本 本 英
同 岡本 本 子

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 原判決中、控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 被控訴人の請求をいずれも棄却する。

第2 事案の概要

1 本件は、被控訴人が控訴人に対し、①被控訴人は、平成9年6月24日、控訴人との間で、大阪市浪速区日本橋東 [redacted] (以下「本件マンション」という。)の [redacted] 号室(2LDK+ウォークインクローゼット, 74.70㎡, 以下「本件物件」という。)を賃借する旨の契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、控訴人に対して敷金として44万7000円を差し入れたところ、本件賃貸借契約が遅くとも平成13年8月30日までに終了し、同日、本件物件を明け渡しとして、敷金返還請求権に基づき、44万7000円及びこれに対する敷金返還義務が生じた後である同年10月31日から支払済みまで商法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、②控訴人が被控訴人に対して、本件物件の補修費として1万5063円を請求したため、被控訴人が平成14



年2月19日、控訴人に対して1万5063円を振込送金して支払ったが、同支払は法律上の原因を欠くものであるとして、同額の返還及びこれに対する返還請求後である平成14年10月20日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

2 原判決は、控訴人と被控訴人との間には、被控訴人が、「入居のしおり」の「修繕費負担区分表」のうち「退去後原状回復負担基準」(以下「本件負担基準」という。))に基づいて原状回復義務を負う旨の特約(以下「本件特約」という。)が成立したと認定したものの、本件特約は公序良俗に反して無効であると判断し、被控訴人が負担すべき補修費として23万1032円を認め、結果、上記1①の請求については、敷金残額21万5968円及び敷金返還義務が生じた後である平成13年10月31日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の限度で認容し、上記1②の請求については全額認容した。

これに対し、控訴人が控訴人敗訴部分について控訴した。

3 争いのない事実等並びに争点及び当事者の主張は、次とおり訂正し、後記4のとおり、当審における補充主張を追加するほかは、原判決「事実及び理由」の「第2 事案の概要」の「2 争いのない事実等」及び「3 争点及び当事者の主張」に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決8頁10行目の「負担基準を」から11行目末尾までを「本件負担基準を設けた。」に改め、同頁12行目の「本件特約において」から17行目冒頭の「一方、」までを削る。

(2) 原判決9頁5行目の「通常損耗部分」から6行目の「わけではなく、」を削る。

4 当審における補充主張

(1) 控訴人

ア 本件特約の成立について

(ア) 被控訴人は、平成9年6月中旬ころ、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)が規定する特定優良賃貸住宅である本件マンションの入居説明会(以下「本件入居説明会」という。))

に参加し、本件マンションの管理会社である[]株式会社(以下「本物件管理会社」という。))の担当者である[]

(以下「I」という。)から、本件賃貸借契約書(甲1)、重要事項説明書(甲2)、「入居のしおり」(甲3)を受領した。

(イ) Iは、本件入居説明会において、「入居のしおり」の本件負担基準が本件賃貸借契約の内容となることを説明した(乙10、36)。

このことは、「入居のしおり」の説明に約40分間が充てられたこと、「入居のしおり」のうち、「使用規則」、「退去についてのご案内」の説明がされたことは被控訴人も認めていること、被控訴人が平成14年10月21日に通知書を送付するまでの間、本件負担基準について何らの異議も述べていないことに照らし、明らかである。

(ウ) 被控訴人は、本件入居説明会終了後(約1週間程度の期間があったと思われる。)、本件賃貸借契約書に署名・押印をした上で、重要事項説明書とともに本物件管理会社に提出し、平成9年7月、本件物件に入居した。

(エ) 被控訴人は、平成13年8月、本件賃貸借契約を解除し、立会いを経て、本件物件を退去した。

(オ) 本物件管理会社は、被控訴人に対し、本件物件の補修費の不足額1万5063円の支払を求めたところ(乙2)、被控訴人から支払がなかったため、再度、請求書(乙3)を送付した。その結果、被控訴人は、平成14年2月9日、本物件管理会社に対し、1万5063円を振込送金した。

(カ) 以上の経過に加えて、「入居のしおり」の1頁に「これは、当住宅に

ご入居される皆様にご使用に際してお守りいただく、使用規則・使用細則、および修繕費区分負担表からなっております。」と記載されていることからすれば、控訴人と被控訴人との間に本件特約が成立したことが認められる。

イ 本件特約の内容について
本件負担基準の定めは明確であり、本件特約が、通常損耗部分の一部についても合理的な範囲で補修費を賃借人に負担させることを内容とするものであることは明らかである。

ウ 本件特約が公序良俗に反するか否か
(イ) 特優賃法及び住宅金融公庫法（以下「公庫法」という。）は、通常損耗の補修費等の回収時期、回収方法について契約当事者の任意に委ねているものと解される。

また、最近の社会一般の認識、特定優良賃貸事業が現在置かれている厳しい状況、消費者法の理念は敷金問題において強調すべきでないこと、本件特約によって賃貸人が「特優賃法に基づき補助や優遇措置との2重取りをする」という事態は生じないことに照らし、本件特約は、特優賃法及び公庫法の規定、趣旨に反するものではない。

さらに、控訴人が被控訴人から回収した通常損耗部分の補修費を毎月の賃料に上乘せしても、特優賃法・公庫法の限度額家賃を下回るものである。

(イ) 本件特約は、被控訴人が明確に承諾したものであり、また、敷金とはほとんど返ってこないという認識が一般的であるから、被控訴人にとつて予想外の不意打ちにはなるものではない。

(ウ) 控訴人が被控訴人の過大な負担において過大な利益を得ている事実はない。

(エ) 本件特約は、通常損耗を超えるか否かという判断基準よりはるかに明

確で、合理的な内容である。

(イ) 以上によれば、本件特約は、公序良俗に反するものではない。

エ 被控訴人が負担すべき補修費について

(イ) 乙4、31の補修箇所は、被控訴人、本件物件のリフォームを担当した株式会社〇〇〇〇の代表者〇〇〇〇、本物件管理会社のIの立会いの下で、損耗の存在及び補修の必要性が確認されたものである。さらに、被控訴人は、乙4が送付された後、いったんは任意に1万5063円を支払い、被控訴人が補修費を負担すべきことを認めた。

(イ) 本件物件のリビングダイニングの床フローリングには10か所以上にわたって穴があき、又は傷がついていた。

(ウ) 被控訴人が賃料の支払を滞りがちであったことからすれば、被控訴人が適切に本件物件を使用していたとは到底考え難く、本件物件の損傷はすべて通常損耗を超えるものであったことが推認される。

(2) 被控訴人

ア 本件特約の成立・内容について
通常損耗の補修費を借主負担とする特約は社会通念に反する上、所轄行政庁がこのような特約を排除する努力を重ねてきたこと、本件特約の必要性・合理性がないこと、被控訴人が本件入居説明会において、せいぜい10分程度の説明しか受けておらず、しかも、「入居のしおり」の「修繕費用負担区分表」については一切説明を受けていないことからすれば、本件特約は、賃借人は通常損耗を超える損耗についてのみ原状回復義務を負担するという民法の原則の範囲内でのみ成立しているといふべきである。

イ 本件特約の有効性について

仮に、通常損耗の補修費をも被控訴人の負担とする本件特約が成立しているとしても、特優賃法及び公庫法の立法趣旨、特に、特優賃法3条6号、同施行規則13条の制定経緯、控訴人の違反行為に対する社会的非難の程

度、賃貸人である控訴人が優越的地位を濫用し、特優賃法に基づき補助や優遇措置との2重取りを行っていることに照らし、本件特約は公序良俗に反する。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、被控訴人の控訴人に対する敷金返還請求は、21万5968円及びこれに対する平成13年10月31日から支払済みまで商法定利率年6分の割合による遅延損害金の限度で認容し、不当利得返還請求は全額認容すべきものと判断する。その理由は、次のとおりである。

(1) 本件特約の成立について

ア 前争いのない事実等、証拠(甲1ないし3, 9, 40, 乙10, 12, 33, 35ないし37)及び弁論の趣旨を総合すれば、本件賃貸借契約締結の経過に関して、次の事実が認められ、これを覆すに足りる証拠はない。

(ア) 被控訴人は、平成9年6月中旬ころ、本件入居説明会に参加し、**本物件管理会社のI**から、本件賃貸借契約書(甲1)のほか、重要事項説明書(甲2)、「入居のしおり」(「使用規則・使用細則」, 「退去についてのご案内」, 「修繕費負担区分表」, 甲3)及び「入居の手続き等についてのご案内」(乙33)を交付された。

(イ) 石野は、本件入居説明会において、被控訴人を含めた入居予定者に対して、本件賃貸借契約書、重要事項説明書、「入居のしおり」の内容を説明した。上記説明は、全体で2時間程度であった。上記説明会では、入居予定者からの質疑応答の時間もあつたが、「入居のしおり」に関して、被控訴人を含め、入居予定者から異議などは出なかつた。

(ウ) 被控訴人は、その後、同月24日、控訴人との間で、本件賃貸借契約を締結した。

(エ) 被控訴人は、本件賃貸借契約締結の際及び本件物件に入居中、控訴人

に対して、「入居のしおり」及び本件負担基準に関して質問や異議を申し入れたことはない。

イ 他方、本件賃貸借契約の内容に関しては、次の事情を指摘することができる。

(ア) 本件賃貸借契約書の各条項(8条3項, 10条, 13条1項, 16条)は、本件物件の通常損耗による補修費が賃貸人の負担であることを前提に作成されている(甲1)。

したがって、控訴人の主張する本件特約が、本件物件の通常損耗をも賃借人の負担とする内容であれば、本件賃貸借契約書の各条項と矛盾することになる。にもかかわらず、本件賃貸借契約書には、「入居のしおり」や本件負担基準について触れた条項は存在しない(甲1)。

(イ) 特定優良賃貸住宅に関する賃貸借契約書のひな型は特約事項についての条項(第19条)を設けている(甲27, 乙1)。他方、本件賃貸借契約書は、同ひな型を参考に作成されたにもかかわらず、特約事項についての条項を設けていない(甲1, 弁論の趣旨)。

(ウ) 特定優良賃貸住宅において、原状回復義務の範囲について特約を定める場合には、賃貸借契約書に原状回復義務に関する負担区分表を添付した上、契約書の中に負担区分表を引用する条項を設けたり、賃貸借契約書とは別に特約の成立を確認する旨の書面を徴求したりするのが一般的であるにもかかわらず(甲13, 21, 乙5, 14, 15)、本件賃貸借契約書には、上記(イ)及び(イ)のとおり、「入居のしおり」や本件負担基準について触れた条項が存在しないのみならず、別に本件特約の成立を確認する書面は作成されていない。

(エ) 本件入居説明会において交付された重要事項説明書や「入居の手続き等についてのご案内」に、「入居のしおり」や本件負担基準に関する記載はない(甲2, 乙33)。

(イ) 「入居のしおり」の「修繕費負担区分表」は、冒頭に、「修繕用語の説明」を記載している。しかしながら、例えば、「汚損」については「よごれていること。または、よごして傷つけること。」と定義されており、通常損耗を含む趣旨か否かが必ずしも明確とはいえない(甲3)。

(ロ) 控訴人は、原審では、本件特約は通常損耗を超える部分についての補修費を賃借人負担とするものによらないとの主張もしていたが(控訴人の平成15年2月13日付け準備書面参照)、当審では、上記主張を撤回し、本件特約は通常損耗を超えるか否かにかかわらず、一定の範囲の補修費を賃借人に負担させるものであると主張するに至っている。

上記のとおり、控訴人の主張が変遷した事実、本件負担基準の内容が一義的でなく、不明確な部分を含むことを自認するものであり、かつ、本件入居説明会で入居予定者に対して本件負担基準について適切な説明がなされていないことを推認させる。

上記アで認定した事実、控訴人と被控訴人の間に、被控訴人が本件負担基準に従って原状回復義務を負担するという趣旨の本件特約が成立したことを推認させるも考えられるが、上記イで認定した事情を考慮すると、上記趣旨の本件特約が成立したことについて疑念を差し挟む余地も十分に存するところ、「入居のしおり」(甲3)は、本件入居説明会で交付、説明されたものであるが、そのうち本件負担基準に関する的確な説明がなされたことを証する立証はなされていない(乙10, 36[上]の陳述書)には、本件負担基準が通常損耗をも賃借人の負担とする趣旨であることが説明されたとの記載はなく、石野の本件入居説明会における本件負担基準に関する説明内容は極めて曖昧である。

以上の事実からすると、本件賃貸借契約締結に際して、被控訴人が本件負担基準に従って原状回復義務を負担することが合意され契約内容となつたとは認められず、本件特約の成立は認められない。

エ 控訴人は、被控訴人が平成14年2月19日に1万5063円を振込送金したことをもって、本件特約が成立したことが認められるとも主張するが、そのころ、本物件管理会社が被控訴人に対して送付した書面(乙2ないし4)に本件負担基準を想起させる手掛かりは全く記載されていないから、控訴人の上記主張も理由がない。

(2) 被控訴人が負担すべき補修費について

ア 証拠(甲41, 乙4, 11, 28, 31)及び弁論の全趣旨によれば、被控訴人が本件物件を退去した時点で、本件物件の床フローリングや床クッションフロア一に通常損耗を超える損耗が生じたことが認められる。しかしながら、本件全証拠によっても、本件物件の通常損耗を超える損耗の補修費が23万1032円を超えることを認めることはできない。

イ そうすると、被控訴人が負担すべき本件物件の補修費が23万1032円を超えることはなく、控訴人は被控訴人に対し、少なくとも、敷金44万7000円から上記補修費を控除した残額21万5968円を返還する義務を負っていたことが認められる。

また、被控訴人が控訴人に支払った追加請求分1万5063円については、その支払に法律上の原因がなかつたことが認められる。

(3) 結論

以上によれば、その余の争点について検討するまでもなく、被控訴人の控訴人に対する敷金返還請求については、21万5968円及び敷金返還義務が生じた後である平成13年10月31日から支払済みまで商法定利率年6分の割合による遅延損害金の限度で理由があり、不当利得返還請求については、1万5063円及び返還請求後の平成14年10月20日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の限度で理由があることとなる。

控訴人の当審及び原審の主張、立証を精査しても、上記認定判断を左右す

るほどのものはない。

2 よって、本件控訴は理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第3民事部

裁判長裁判官 岡部 崇 明

これは正本である。

平成16年6月17日

大阪高等裁判所第3民事部

裁判官 岸本 一 男

裁判所書記官 上 西

裁判官 阪口 彰 洋

