

賃貸建物の通常の損耗と賃借人の原状回復義務

当社が管理している賃貸建物につき、賃借人の賃貸借契約解約により明渡しを受けましたが、フローリング、カーペットに飲み物をこぼしたことによるシミやカビ、タバコの焦げ後があり、また壁紙にテレビの後部の電気ヤケによる黒ずみがあります。賃貸借契約書には「賃借人は物件を原状に復して返還する」との条項がありますが、フローリング、カーペットの取り替え、壁紙の張り替えなどについて賃借人に負担を求めることができるのでしょうか。

1 賃借人の原状回復義務

賃借人の原状回復義務とは、賃借人が賃貸借契約終了時に貸家、貸室を返還するに際し、それに附属せしめた物を収去し、原状に復して返還する義務をいいます（民法616条、598条）。

例えば、賃借人が設置した家電、家具類などを取り除いて返還することは原状回復にあたります。

これに対し、フローリング、カーペットなどの通常使用に伴い生ずる損耗等についてまで賃借人の原状回復義務の範囲に含まれるのかが問題となることがあります。

2 建物の通常の使用に伴い生ずる損耗等

目的物を賃貸する場合、社会通念上通常の使用に伴って賃貸物が経年変化し古くなるのは当然です。そのような賃貸借契約の性質から賃借人に目的物を当初の状態にもどして返還する義務はないとされ、経年変化、自然の劣化、通常使用に伴う損耗による目的物の価値減少分は賃料収入によってカバーされるべきであると考えられています。

したがって、賃貸借契約によって定められ、あるいは社会通念上通常の方法により目的物の使用収益をしている限り、賃借人は返還時の状態で返還すれば足り、通常損耗について原状回復義務はないということになります。

最高裁平成17年12月16日判決も「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」と述べています。

以上によれば、テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の電気ヤケによる黒ずみ、壁にポスターやカレンダーを留めるピン等の穴、壁型エアコンのビス穴などは、通常の使用による損耗の範囲であると考えられ、また、壁に貼ったポスターや絵画の跡（壁の変色）も主に日照などの自然現象によるもので、通常の損耗と考えられますので、いずれの場合も賃借人に原状回復義務を負わせることはできないことになるでしょう。

3 特約とその有効性

もっとも、強行法規に違反しないものであれば、賃貸借契約において特約を設けることは認められますので、通常損耗につき一定の原状回復義務を賃借人に負わせる特約をすることは可能です。

上記判例も、通常損耗についての原状回復特約について、「賃借人に同義務（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」と述べ、特約の有効を前提とした判断を示しています。

経年変化や通常損耗に対する原状回復義務を賃借人に負担させる特約は、次の要件を満たす必要があると考えられます。

- ①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
- ②賃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
- ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

したがって、原状回復についての特約を設ける場合はその旨を明確に書面に定めた上で、賃借人の十分な認識と了解をもって契約することが必要です。また、客観性や合理性については、家賃の周辺相場に比較して安価に設定する代わりに、原状回復義務を賃借人に課するような定め方をすることが考えられますが、基準があいまいになるのを避

けるため、原状回復費用がどの程度のものになるのか個別の項目ごとに単価等を明示しておくことが望ましいでしょう。

4 善管注意義務違反

賃借人はいずれ建物を家主に返還することになりますが、それまでの間は他人の物を利用させてもらうのですから、他人の物としてそれなりの注意をもって保管しなければなりません。これを善管注意義務といいます（民法400条）。賃借人はこの善管注意義務を課せられる結果、故意あるいは過失によって賃借している建物に汚損、破損等の損害を与えた場合には、それにより賃貸人に生じた損害を賠償しなければなりません。通常損耗は賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとしても発生するものですが、賃借人の手入れ等賃借人の管理が悪く、そのため損耗が発生拡大した場合には、その損耗拡大部分について賃借人に善管注意義務違反があると考えられます。したがって、このような場合賃借人には原状回復のための損害賠償義務が発生します。

例えば、賃借人所有のクーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食したような場合は、クーラーの保守を怠った賃借人に善管注意義務違反がありますので、一定範囲で壁の修繕等の費用負担を求めることは認められるものと考えられます。

5 本件の場合

テレビの後部の電気ヤケによる黒ずみについては、通常の使用による損耗の範囲であると考えられますので、善管注意義務によって賃借人に負担を求めることができないと考えられます。単に契約書上「原状に復して返還する」との条項があるだけでは、経年変化や通常損耗についての原状回復義務までは認められないでしょう。

これに対し、飲み物をこぼしたことによるシミ、カビの発生などは、飲み物をこぼすこと自体は通常の生活の範囲ですが、その後の手入れ不足等で生じたシミ、カビの除去や、タバコによる焦げは、賃借人の善管注意義務違反として賃借人に負担を求めることが認められるでしょう。