

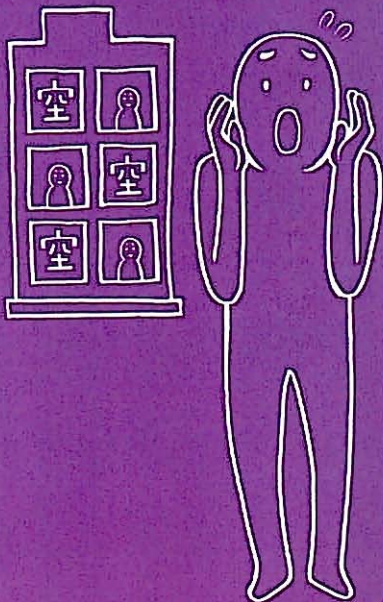
# 家主と地主®

2017

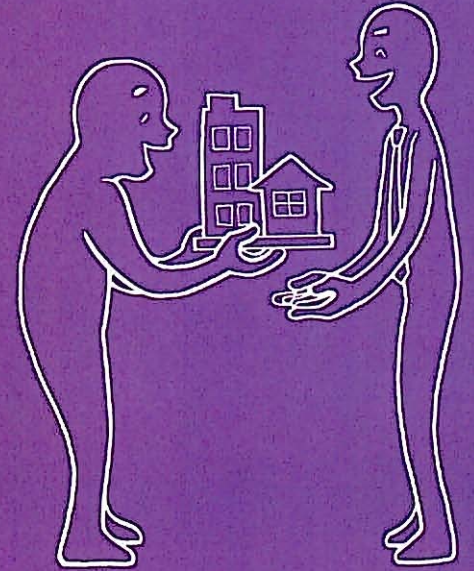
8  
月号

Vol.83

投資家が注目する  
札幌の賃貸住宅市況



「相続対策」でアパート建築のメリットを生み出した  
**30年一括借り上げの実態**



見積もりが読めれば  
業者の良し悪しもわかる  
大規模修繕のポイント





賃貸ビルのテナントの原状回復義務について、二代目のQ社長と友人の弁護士Aが対話しました。



## テナントは特別損耗を含め原状回復義務がある

考えればよいでしょうか。

### テナントは経年劣化について原状回復義務を負わない

**Q** そもそも民法の定めからしても、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借人に返還する義務がある。原状回復とは、文字通り賃借の時点での元の返還という意味ではなく、賃借物件が社会通念上通常の方法により使用収益をすればよいのである。使用開始時よりも状態が悪くなっていても返還すればいいんだ。

**A** つまりテナントは、経年劣化や通常の損耗については原状回復義務を負わない。他方、テナントは、その故意・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（特別損耗）については、原状回復義務を負う。ここまでは分かるよね。

### フローリング全面張り替えの特別損耗が認められた場合も

**Q** あまり詳しくは聞いていないけど、Xは、猫を2匹飼っていたらしいですよ。もちろん、家主である友人の承諾のもとにですよ。

**A** そうすると、飼ひ猫のふん尿その他による汚れや損傷をきちんと処理し掃除などしていればよいだろうけど、そうでない賃借人の善管注意義務違反を問われ、原状回復義務を負担することになる。東京地裁平成

25年11月8日の判決でも、フローリングの全面張り替えの原状回復工事代金を賃借人がテナントに求めたケースで、飼ひ猫のふん尿等を長期間放置したことによる腐食であり、賃借人の善管注意義務違反によるとし、賃借人が猫の飼育を承認していても、テナントの善管注意義務までは軽減されないとしている。

**Q** 確かにそうでしょうね。それで、テナントの原状回復義務の不履行で家主は他に賃貸にも出せない損害があると思うけど、それはどうなるのかな？

**A** さすがビルオーナー、よい質問だね。さきほどの東京地裁の判決では、居室の鍵を渡して退去しても原状回復義務を履行しないと明け渡しとはいえず、明け渡しまでの約定損害金を支払えとしている。賃料相当額の2倍の約定なら倍額の損害金になる。ただ、この点は、鍵を返還すれば明け渡しとなるとして、原状回復義務とは別ものとする判決もあり、必ずしも統一されていない。

### 特約の成否により通常損耗について負担

**Q** も、そうなんですか。それから、テナントY会社の方は、特別使いが悪かったわけではないようですが、数年前に入居してきた会社で通常損耗についても原状回復義務を負担させる特約を入れていたというのよ。これって、どうですか？

**A** なるほど、オーナーとしては、次のテナントに奇麗なフロアを貸したいので、テナント、特に事業者テナントには、通常の使用をした場合に生じる物件の劣化や損耗分についてもその修補の負担をして原状回復してほしいと考えることが少なくないだろうね。

**Q** じゃあ、少なくとも特約を結んでおけば大丈夫かな。契約自由の原則というものがあんじゃない。

**A** いや、テナントに通常損耗についても原状回復義務を負担させる特約の成立いかんの問題として大議論になっている。最高裁判平成17年12月16日の判例によれば、この点は次の通り考えられるね。すなわち、物件の

通常損耗にかかわる投下資本の回収として、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分が賃料の中に含まれているため、賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、予期しない特別な負担を課することとなる。

それが認められるためには①賃借人が補修費用を負担する通常損耗の範囲が、賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、または②賃借人が口頭で説明し賃借人がそれを明確に認識し、合意の内容としたことなど、通常損耗補修の特約が明確に合意されていることを要する、ということだ。この判決は、居住用の賃貸借のみならず事業用の賃貸借にも及ぶだろうね。

**Q** 問題は、より具体的にみて、どのような事項なら通常損耗補修の特約が明確に合意されていると判断されるかですよね。そこを聞きたいんですけど。

**A** そうだね。東京地裁平成18年4月25日判決では、テナントY会社の場合の原状回復の条項に、「契約終了の際は、その原因のいかんにかかわらず、天井の吹き直し、天井・梁型・壁等のクロスの張り替えまたはベン

キ塗り、床カーベットの取り替え（床フローリングの場合は補修または取り替え）、木製巾木の場合は、既存の同等品取り替え（化粧巾木の場合は取り替え）、玄関ドア・木枠・回り縁等のベンキ塗り部分の室内塗装工事（既存仕様と同等品以上）……等々につき賃借人の費用にて原状回復する、との定めがあった。

判決では、通常損耗を含む特別の原状回復事項が具体的に限定的に列挙されており、テナントは株式会社で賃貸借契約の内容には相当程度の注意を払ったであろうこと等を考慮すれば、特約は明確であるとして、テナントには通常損耗を含めて原状回復をする義務がある、としている。契約条項に「通常損耗を含む」とまでは明示がないものの、具体的に限定的に列挙されていることが重視されたものと見え、参考になるね。

**Q** と〜ってても参考になります。

**A** それから東京地裁平成23年6月30日判決では、賃借人が会社のケースで、「契約終了時に賃借人は設置した造作内装等を撤去し、その他床や壁を完全に新たにし、天井をベンキ塗

装し……エアコンはオーバーホールし、本件物件を入居時の状態に回復する」の条項があり、これを契約調印前に双方で読み合わせをし、また賃借人から説明書面で説明を受けたというケースで、テナントには通常損耗を含めて原状回復をする義務がある、としているんだよ。

**Q** ある程度詳細な取り決めプラス読み合わせとか賃借人による説明を受けていることが重要ね。いろいろとよい勉強になりました。



執筆者  
飯沼総合法律事務所  
(東京都中央区)  
一 臣 玉 蘭 弁護士

Profile  
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。  
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産の法務など。