

オフィスの賃貸借と原状回復特約

(東京高判平成一二年一二月二七日判タ一〇九五号一七六頁)

赤松 秀 岳

【事実】(事実関係については、野口恵三・後掲本件解説NBL七四九号六六頁以下も参照した) X¹ X⁴ 会社は、平成五(一九九三)年一〇月、Y¹ Y² から、新築のオフィスを賃借する契約を締結し、以来引き続き事務所として使用してきた。X¹らは、本件賃貸借契約に際して保証金二〇〇万円をY¹らに預託している。この賃貸借契約には、第一条第一項として「本契約が終了するときは、乙(賃借人)は賃貸借期間終了までに第八条による造作その他を本件契約締結時の原状に回復しなければならない。但し、甲(賃貸人)の書面による承諾があるときは、設置した造作その他を無償で残置し、本物件を甲に明け渡すことができる」旨、同第五項として「本条に定める原状回復のための費用(中略)の支払は第五条の保証金償却とは別途の負担とする」旨が定められていた。また、第八条として「乙が本物件内を模様替すること、ならびに造作及び諸設備を新設・撤去・変更する場合、電話架設・電気・水道等の配線配管(中略)等すべて現状を変更する場合には、乙は(中略)、甲の書面による承諾を得た後、自己の負担により

これをなすものとする」旨が定められている。本件賃貸借契約は、平成一一（一九九九）年一月一四日限り、また、本件賃貸借に付随してX₁との間で締結されていた駐車場契約は平成一〇（一九九八）年二月一四日限りで終了した。X₁らは、Y₁らに対して、預託保証金一一〇〇万円から未払賃料（駐車場契約を締結していたX₁については駐車場契約の未払賃料も含む）等を控除した残額の返還を請求して本訴に及んだ。これに対して、Y₁らは、X₁らに本件賃貸借契約により課せられている原状回復の費用は、預託保証金によりカバーされえない額に達しているとして、さらにその分の支払いをX₁らに求めて、反訴を提起した。

賃貸借終了時の賃借物件の状況であるが、すべての階の壁面のクロスは、濃淡や黄ばみ、黒い染みがあつて洗浄で落とすことは困難であり、部分的な張替えでは継ぎ接ぎとなるため、全面的な張替えが必要である。すべての階の床面のタイルカーペットも黒い染みのほか全体的に汚れており、やはり洗浄で落とすこと、部分的な張替えでは対処できない状態にある。特に電算機室として使用されていた四階は、タイルカーペットをXの側で部分的な張替えをしたため色調がばらばらになっており、全面的な張替えが必要である。天井もパーティションの組替えによりボルト跡の穴が多数あり、タバコのやなどによる汚れがある。空調内部の汚れもひどく、エアコンの機能を失わないためには、全面的な掃除が必要である。

第一審（東京地判平成一一・四・二八）は、次のように判示して、X₁らの本訴請求を棄却し、Y₁らの反訴請求を四一万六一八三円の限度で認容した。

「賃貸借契約は、賃貸人が賃借人に対し目的物の使用収益を許容し、その対価として賃料を受領することを内容とするものであるから、これと異なる特別の合意がない限り、賃借人が契約により定められ、または社会通念上、通常の方法により目的物を使用収益しているのであれば、賃借人は、契約終了時において、その現況のまま目的物を返還

すれば足り、社会通念上、通常使用することによって生じた程度の損耗、汚損を除去して、賃借時と同等の状態にまで原状回復義務を負担するものではない。そして、このことは、居住用の建物であると、いわゆるオフィスビルであると、格別異なることはなく、後者においては次の賃借人に賃貸する必要から賃借人に高度の原状回復義務を課する旨の特別の合意がなされることが多いにとどまるものというべきである」

「右条項を含む本件賃貸借契約書は、仲介業者であるAが作成したもので、当初の契約締結時及び前記更新時において、Xらは、Yらないし仲介業者から、本件原状回復条項の趣旨につき特別の説明を受けたことはないというのであるから、前記のような賃貸借契約における原状回復の一般的意義以上の意味内容を含むものと解釈することは相当ではないというべきである」

Y₁らは控訴し、X₁とX₄に対して六五一万六九二円の支払いを、X₁に対してはさらに一一万五〇〇〇円の支払いを請求した。また、X₁らは付帯控訴し、原判決中X₁らの敗訴部分の取消し、および、Y₁らは、X₁に対しては二二万八五一五円、X₂とX₃に対しては三四万円三三三三円を支払うべき旨請求している。

二審の東京高等裁判所は、次のように述べて、Y₁らの控訴に基づき原判決を変更し、X₁らの付帯控訴については棄却している。

【判旨】「一般に、オフィスの賃借借においては、次の賃借人に賃貸する必要から、契約終了に際し、賃借人に賃貸物件のクロスや床板、照明器具などを取り替え、場合によっては天井を塗り替えることまでの原状回復義務を課する旨の特約が付される場合が多いことが認められる。オフィスの原状回復費用の額は、賃借人の建物の使用方法によっても異なり、損耗の状況によっては相当高額になることがあるが、使用方法によって異なる原状回復費用は

賃借人の負担とするのが相当であることが、かかる特約がなされる理由である。もしそうしない場合には、右のような原状回復費用は自ずから賃料の額に反映し、賃料額の高騰につながるだけでなく、賃借人が入居している期間は専ら賃借人側の事情によって左右され、賃貸人においてこれを予測することは困難であるため、適正な原状回復費用をあらかじめ賃料に含めて徴収することは現実的には不可能であることから、原状回復費用を賃料に含めないで、賃借人が退去する際に賃借時と同等の状態にまで原状回復させる義務を負わせる旨の特約を定めることは、経済的にも合理性があると考えられる。」

「〔通常の使用に伴い生じた損耗については原状回復義務を負わないとする建設省経済局長・住宅局長通達『賃貸住宅標準契約書について』は、居住を目的とする民間賃貸住宅一般（社宅を除く。）を対象とするものであり、右条項は、居住者である賃借人の保護を目的として定められたものであることが明らかであつて、市場性原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借に妥当するものとは考えられない。』」

「本件原状回復条項は、前記のような文言自体及び造作等に関する特約の内容に照らして、造作その他の撤去にとどまらず、賃貸物件である本件建物を『本契約締結時の原状に回復』することまで要求していることが明らかであるから、X₁らに対し、Y₁らから本件建物を賃借した時点における原状に回復する義務を課したものと解するのが相当である。」

「そうすると、X₁らは、オフィスビルである本件建物を新築の状態で借り受けたのであるから、本件原状回復条項に基づき、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、本件建物を賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるといふべきである。」

「本件原状回復条項にいう原状回復は、文字通り賃借物件を賃借当時の原状に回復することを意味するものではない」

く、通常の使用による損耗、汚損を除去するまでの義務はない旨の X_1 らの主張は採用することができないし、当初の契約時及び更新時に、 X_1 らが Y_1 らや仲介業者から本件原状回復条項の趣旨につき特段の説明を受けたことがなかったからといって、前示判断を左右するものではない。また、本件賃貸借契約書第一条第五項には、本条に定める原状回復のための費用は第五条の保証金償却とは別途の負担とすると規定されていることは、前記認定のとおりであるから、通常の使用によつて生じる損耗、汚損の回復は保証金償却費によつて賄うべきである旨の X_1 らの主張も採用することができない。」

そして、 X が設置した電気設備の撤去の費用として四二万円、空調設備のオーバーホール費用八三万〇三九三元、塗装工事、内装工事、クリーニング工事等の費用四六七万二五〇〇円、合計五九二万二八九三元が X_1 らの負担すべき原状回復費用であるとした上で、これに未払い賃料等を加え一三〇六万九五二五円が X_1 と X_4 の支払うべき金額であるとし、一二〇〇万円の預託保証金の内、消費税込みの償却費一八九万円を控除した一〇一一万円が返還されるべき保証金の額であるとし、これによつてカバーされない残金二九五万九五二五円および支払済みまでの遅延損害金の支払いを X_1 と X_4 に命じた（ X_1 に対してはさらに未払いの駐車場使用料一〇万四八三八円および支払済みまでの遅延損害金の支払いを命じている）。

【研究】

一 はじめに

賃借人の原状回復義務とそれに関する特約については、いわゆる敷金トラブルとの関連で社会的に問題とされてい

るのみならず、近年、裁判例の公刊がみられるところである。私自身これまで二つの判例研究を通じて明らかにしてきたこの問題についての法理および判例・裁判例の傾向は、次の通りである。民法の規定する賃貸借の本来の性質に即していえば、通常の修繕は本来賃貸人の負担である。だから、通常の使用によって生じた汚損、損耗などを賃貸借終了時に原状に復することは、賃借人の負担ではない。(1)特約により、通常の修繕を賃借人に負担させることができずかについては、そのような特約がなされたとしても、それは第一次的には、賃貸人の修繕義務を免除するものと解すべきである。(2)そのため、通常の修繕義務、したがってまた、通常の使用により生じた汚損、損耗についての原状回復を賃借人の負担とするには、その旨の明示の特約がなされた場合に限られる。(3)のみならず、明示の特約がなされた場合でも、とくに賃借人が消費者といえるようなケースでは、種々の観点から特約の効力を制限する解釈を試みる裁判例もある。(4)とくに消費者契約法一〇条の活用が期待される。

ところで、(2)および(3)の点、つまり原状回復義務を賃借人側に負わせる特約について、「市場性原理と経済合理性の支配するオフィスの賃貸借」では、特約の効力を文字通りに認めるのが本判決であるが、以下ではその意味と位置づけについて検討することとしたい。⁽²⁾

二 「原状回復」特約の解釈

本件では、特約の文言は、「本件契約締結時の原状に回復しなければならぬ」というものであった。このように単に「原状回復」という文言が用いられているだけの特約については、通常の使用により生じた汚損、損耗は含まないものと解する裁判例が多かった。⁽³⁾（本判決の原審もこのように解する）。そのため、この点でまず、本判決は、従来の裁判例の傾向と異なるようにみえる。もっとも、本判決は、「本件原状回復条項は、前記のような文言自体及び造

作等に関する特約の内容に照らして・・・本件建物を賃借した時点における原状に回復する義務を課したものと解するのが相当である」と述べているから、「原状回復」の文言からだけではなく、契約の他の条項との関連性を考慮して解釈した結果であると解することができるかもしれない。⁴ 具体的には、契約書の第八条として「乙が本物件内を模様替すること、ならびに造作及び諸設備を新設・撤去・変更する場合、電話架設・電気・水道等の配線配管（中略）等すべて現状を変更する場合には、乙は（中略）、甲の書面による承諾を得た後、自己の負担によりこれをなすものとする」旨が定められている。そして、一般論として、「オフィスビルの原状回復費用の額は、賃借人の建物の使用方法によっても異なり、損耗の状況によつては相当高額になることがあるが、使用方法によつて異なる原状回復費用は賃借人の負担とするのが相当であることが、かかる特約がなされる理由である」とされ、「本件原状回復条項は、前記のような文言自体及び造作等に関する特約の内容に照らして、造作その他の撤去にとどまらず、賃貸物件である本件建物を『本契約締結時の原状に回復』することまで要求していることが明らかである」とされているところからみて、契約書第八条との関連で、賃借人が賃貸人の承諾を得て造作・変更できるので、その反面として、賃借人の負担で賃貸借開始時の原状に回復しなければならぬ、という契約解釈をしたものと思われる。賃借人によつて使用方法、したがつてまた原状回復費用が異なり、賃料にも転嫁できない（また他方で、賃借人の方の自助努力で原状回復費用の負担を安価に抑えることができるメリットもある）。そうだとすると、本判決は、通常の使用による汚損、損耗も原状回復の対象とする旨の特約の効力を契約書全体の解釈を通じて認めたものということになるのである。⁵

ところで、通常の使用による汚損、損耗も対象とする明示の特約がなされた場合でも、これまでの裁判例では、意思表示・合意の欠如、法規（の趣旨）違反、公序良俗違反、信義則違反などを理由に特約の効力を限定的に解する（あるいはその可能性に言及する）裁判例もかなり見られる。⁶ これに対して、本判決は、特約の効力を限定することはし

ていない。いわゆる敷金トラブルとして問題とされるような居住用賃貸借（たとえば、東京簡判平成一二・六・二七判時一七五八・七〇は「勤労者に対する貸室賃貸借契約は、広い意味での消費者問題に属するものである」とする）ではなく、オフィスビルの賃貸借である点にかんがみれば、私的自治原則を修正する必要はとくにないということと
思われる。のみならず、居住用賃貸借についてさえ、東京地判平成一二・一二・一八判時一七五八・六六は、私的自治の原則を重視し、賃借人は「畳表の取替え、襖の張替、クロスの張替、クリーニングの費用を負担する」旨の特約の効力を文言どおりに認めている。また、映画館用建物及び附属設備の賃貸借における修繕義務の特約について、最判昭和二九年六月二五日民集八巻六号一二三四頁が、「賃貸借の目的物がその使用に伴い破損等を生じた場合、これに適切な修繕を加えて能う限り原状の維持と耐用年数の延長とをはかることはもとより賃借人の利益とするところであるから、たとい右修繕が同時に賃借人の営業にとり必要な範囲に属するものであっても、その範囲においてこれを賃借人の賃貸人に対する義務として約さしめることは、何ら道理に合わないこととなすべきではない」としていた。

そのほか、自然消耗か否かを特に問題とせず、特約の有効性を前提にしている事例として、東京地判平成六・八・二二判時一五二一号八六頁がある。賃料月二万七〇〇〇円の東京の高級住宅街にある賃貸マンションだが、未完成である、室内で雨漏りカビが発生する、別室のタレントが深夜まで騒ぐなどの環境だったため、賃借人（この高級マンションで書道教室を営む者）が賃料の減額を要求した。このトラブルが原因で、賃貸人は賃料不払いを理由に契約を解除し、賃借人退去後のカーペット敷替え、壁・天井のクロスの張替え、畳表替え、照明器具取替え及び室内外クリーニング等の原状回復工事の費用六万三千六七八五円を支出した。本件契約には、解除等により終了したときは、賃借人は自己の費用をもって原状回復の処置をとって賃貸人に対し本件建物を明け渡す旨の特約があったので、同金額の支払いを賃貸人は賃借人に請求している。判決は、カーペットは取替えでなくクリーニングで充分であった、畳表

は取り替えでなく、裏返しで充分であった、照明器具取り替えの根拠はない、クロス張替はやむを得ないが、下地調整、残材処理を賃借人に負担させる根拠がない、室外クリーニングは合意に含まれていないなど減額し、結局、賃借人の負担すべき原状回復費用は三五万八六八二円であったとする。この事案でも賃借人は消費者というよりも事業者に当たるといった方がよいかもれない。

三 特約の締結過程における問題

また、原審では、「Xらは、Yらないし仲介業者から、本件原状回復条項の趣旨につき特別の説明を受けたことはない」ことを重視したが、本判決は、「当初の契約時及び更新時に、X₁らがY₁らや仲介業者から本件原状回復条項の趣旨につき特段の説明を受けたことがなかったからといって、前示判断を左右するものではない」とする。

この点でも、従来の簡裁の裁判例には、特約の意味につき賃借人の側の認識、認識可能性を要求するものがある。たとえば、仙台簡判平成八・一一・二八・建設省住宅局民間住宅課監修／(財)不動産適正取引推進機構編著『賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン』(大成出版社、一九九九年)一九八頁は、「居住用建物の賃貸借においては、賃貸物件の通常の使用による消耗、汚損はその賃料によってカバーされるべきものと解すべきである。したがって、その修繕を賃借人の負担とすることは、賃借人に対し、賃料支払義務、敷金差入義務、目的物の善管義務等の法律上、社会通念上当然に発生する義務とは趣を異にする新たな義務を負担させるものというべきであり、それを負担させるためには、特に、賃借人がこの新たな義務の何であるかを認識し又は認識し得べくして義務負担の意思表示をしたことが必要であると判断する」とした。事案は、マンション管理会社の社員から、契約書の用紙を渡され、契約の条項、内容につき特段の説明もなしに、「借りるなら署名してくれ。内容は後で読んでくれ」と言われ

て署名したケースである。

同様に、借借人の意思表示あるいは合意の欠如を理由に特約の効力を限定する裁判例がある。伏見簡判平成九・二・二五『トラブル事例とガイドライン』二〇五頁は、故意又は過失を問わず、修復に要する費用の全てを負担して弁償しなければならない、原状に復して退去しなければならない、タタミ表替え費三千円、フスマ張り替え、枚五千円、室内掃除一式二万円ないし三万五千円などの復元費用基準表が取り交わされた事例で、原告の責めに帰すべき損傷の補修に要した費用だけを控除して敷金の残額の返還を賃貸人に命じた事例であるが、その理由として、次のように述べる。「本件賃貸借契約締結にあたり、この条項が被告主張のような原状回復義務の規定であること及びかかる義務負担の合理性、必然性につきその説明をしたとする証人……の証言は、仮にそのような発言をしたとしても……、かかる一遍の説明を持ってしては、それは、賃料を滞りなく支払い、責めに帰すべき損傷さえなければ、敷金はまるまる返還されるものとの伝統的賃貸借観を有する原告……に対しては、不充分であって、この説明により、原告に、被告主張の原状回復費用負担の意思を生じさせたとも、また、この説明により、被告主張のような原状回復費用負担義務〔賃貸人が必要と認める自然損耗の保守を含み、その目的は新たな借借人の入居に支障なきを期するにある〕を認識すべきであった、とすることはできない。まして、かかる説明があったと認められない本件においては、原告に、被告主張の原状回復義務の意思は認められない」。

さらに、京都地判平成九・六・一〇『トラブル事例とガイドライン』二一六頁は、合意不成立による特約の一部無効を認めた。「仲介業者の担当者が原告らに対し、原状回復義務について何ら説明しなかったことは、前示のとおりであって、他に、原告らと被告らとの間で、原告らにおいて無条件に本件各建物部分を使用開始前の状態に回復する義務があることを合意したと認めるに足りる証拠はない。そうすると、本件各原状回復特約は、原告らにおいて無条

件に本件各建物部分を使用開始前の状態に復する義務があることを規定したのではなく、原告らの故意又は過失による建物の毀損や、通常でない使用方法による建物の劣化についての原状回復義務を定めたものにすぎないと解するのが相当である。また、伏見簡判平成七・七・一八消費者法ニュース二五号三三頁、『トラブル事例とガイドライン』一五二頁も同旨で、自然の劣化・損耗は賃料によりカバーされるべきであり、まっさらに近い状態に回復すべき義務は、伝統的な賃貸借から導かれなかった上で、「賃貸開始時の原状に回復」する義務、「借り主の復元責任」という特約等の文言は、賃貸借契約に内在する賃借人の義務ではなく、新たな義務を設定するものであり、賃借人がそれが何であるかを認識しまたは認識しうべくして意思表示をした場合でない限り、対応する意思を欠き無効であるとする。

以上の裁判例は、いずれも消費者問題の一環として捉えるべき紛争に関するものと思われるが、これらに対して、本判決の事案では、オフィスの賃貸借であるから、いやしくも事業者である賃借人が契約に署名した以上、その条項を理解した上でのものとして推定されるものと解してよい、ということであろうか。¹²⁾

四 保証金の償却と原状回復義務

なお、本判決では、通常の使用によって生じる損耗、汚損の回復は保証金からの償却費（二二〇〇万円の預託保証金のうち一八〇万円）によって賄うべきである旨のXらの主張も斥けている。この点に関連して、従来の裁判例では、いわゆる敷き引きの特約について、大阪高判平成六・一二・一三判時一五四〇号五二頁、『トラブル事例とガイドライン』一六四頁が「本件特約にいう損傷には、賃借人による賃借物の通常の使用によって生ずる程度の損耗、汚損は含まないものと解するのが相当であり、特に、本件特約における保証金一六〇万円は、契約終了時には、約六〇パーセントにもあたる一〇〇万円を控除して返還するものとされていることからすれば、右のような通常の使用によって

生ずる損耗、汚損の原状回復費用は、右保証金から控除される額によって補償されることを予定しているものというべきである・・・」とする。また、修繕義務に関する前掲最判昭和一九年六月二五日民集八卷六号二二三四頁は、「減価消却金とは如何なる趣旨のものかに付き原判決は何等説示するところがないので、賃料のほか減価消却金をも支払う旨の条項があるからといって、なぜ修繕義務を賃借人に負担させることが通常人間の取引においては考えられないか、その理由を首肯せしめるに足らない」とする。これに対して霜山裁判官の補足意見では、「減価消却金支払についての条項があるのでこの点からも営業に必要な修繕義務を賃借人・・・に負担せしめる特別事情のないことが窺知し得られる」とされる。

前述のように、これまでの多くの裁判例によると、原状回復という文言を単に用いただけの特約は、賃貸借に本来内在する原状回復義務を意味し、したがって、自然損耗や経年変化は対象として含まないものと解釈される。そして、このことは、一律に敷金から一定額を控除する敷き引きの特約がなされた場合には、より強い理由を持って当てはまるものと思われる。これに対して、本判決の事案では、契約書の五条が「本条に定める原状回復のための費用（中略）の支払は第五条の保証金償却とは別途の負担とする」ので、ここでも特約の効力を無条件に認めているわけである。

五 ドイツの美観修補 (Schönheitsreparatur) 義務をめぐる議論

なお、ここで類似の問題について議論の蓄積があるドイツ法の状況を簡単に紹介しておきたい。⁽⁸⁾ ドイツ民法典では、現行五三五条一項二文(旧五三六条)が「使用賃貸人は、賃貸物を契約に従う使用に適した状態で使用賃借人に委ね、かつ使用賃貸借の期間中その状態で維持しなければならない」と規定している。また、現五三八条(旧五四八条)は、「契約に従う使用により生じる賃借物の変更又は劣化については、使用賃借人は、責任を負わない」と規定している。

したがって、通常の使用により生じたあらゆる裝飾上の瑕疵の除去は、賃貸人の責任というのがドイツでも民法典の立場である。

ところが、住居その他の賃借場所の壁及び天井の紙の張替え、塗料、漆喰の塗り替え、床及び窓の塗料の塗り替え、ドアの塗料の塗り替えの義務を賃借人に負担させる特約がよくなされるようである。⁹⁾これが美観修補義務であり、賃借人の入居時の美観修補義務、継続中の定期的に行う美観修補義務、退去時の美観修補義務が問題となる。後述のように、賃借人団体が作成する統一賃貸借契約書により美観修補義務を賃借人に負わせることができるかが問題とされているが、判例通説はその有効性を認める。その際、特約により賃借人に負わされる義務は、通説によれば、主たる給付義務であると解される。それでも、約款規制法九条二項一号¹⁰⁾現行ドイツ民法三〇七条二項一号（誠実と信義に反し約款使用者の相手方にとって不当に不利な条項は無効とされるが、「法律規制の本質的思想」に反する条項を不当とする）に抵触しないと解されている。理由としては、現行五三五条一項二文（旧五三六条）の定める賃貸人の保持義務の僅少な部分を負担させるだけに過ぎないから、不当とはいえない。その分賃料を低廉に抑え、また、賃借人は有利な価格で、自分の趣味にかなって、しかも望みに時期に美観修補を行うことができるなど、賃借人にとっても利益である、などがあげられる。連邦通常裁判所の判例もある。一九八〇年六月二五日判決は、¹⁰⁾賃借人は義務づけられた美観修補をしないで退去した事案だが、その後建物が改築されても、契約の解釈から、賃借人が責任を完全に免れるのはおかしいとした。一九八七年七月一日判決は、¹¹⁾改装されていない住居の美観修補を入居時から賃借人の義務とする統一契約書の条項の効力を認めた事案である。通常かつ適当な範囲における美観修補の負担は、約款規制法九条二項一号¹²⁾現行民法典三〇七条二項一号に反しない。ただし、美観修補を義務づけられる期間は、美観修補義務は使用の対価であるから、引渡し時から開始するものでなければならぬ。一九八八年七月六日判決は、¹²⁾美観修補の

ための期間が満了する前に退去するときは、本来ならば後になされるはずの美観修補の費用を期間割りで負担する条項の効力を認めた。賃貸人にとっては、費用が期間満了前の退去の場合も確実にとれることになった。

他方で、たとえば、専門職人条項 (Fachhandwerkerklausel) は不当とされる (個別契約としてなされても無効)。これは、美観修補を専門職人にさせたことを請求書を示して証明する義務を賃借人に負わせる条項である。また、修補の必要があるとき (bei Bedarf) に修補を義務づける統一契約書の条項は、賃借人にとって負担となるので、やはり無効とされる。⁽¹³⁾

これに対して一九七七年の約款規制法の導入および一九八七年の賃料統制の撤廃の後も、判例が、美観修補義務の問題の再検討をしなかったことに対しては、批判説もある。⁽¹⁴⁾ これによれば、賃料の高低と美観修補は現実には無関係とされる。美観修補だけが賃料決定の要素ではないからである。また、現状では、美観修補義務を賃借人に義務づける期間と範囲につき、法律の規制がない。だから、美観修補期間をどんどん短くし、美観修補の範囲を広げていくことは契約に委ねられており、営業的賃貸人はこの方向へ唆される反面、それは賃借人にとって脅威であるとされる。結局、批判説は、目的物を使用収益可能な状態に維持義務は賃貸人の主たる義務であり、これは「法律規制の本質的思想」であるから、統一契約書による変更は、約款規制法九条二項一号Ⅱ現行民法三〇七条二項一号に違反するとする (もつともドイツでは約款規制の問題と解される反面、個別契約による特約ならば緩やかに認められることになるであろう)。

六 まとめと若干の疑問点

本判決の原審は、「(賃借時と同等の状態にまで原状回復義務を負担するものではないことは) 居住用の建物である

と、いわゆるオフィスビルであると、格別異なることはなく、後者においては次の賃借人に賃貸する必要から賃借人に高度の原状回復義務を課する旨の特別の合意がなされることが多いにとどまるものといふべきである」としたのに対して、本判決は、「一般に、オフィスビルの賃貸借においては、次の賃借人に賃貸する必要から、契約終了に際し、賃借人に賃貸物件のクロスや床板、照明器具などを取り替え、場合によっては天井を塗り替えることまでの原状回復義務を課する旨の特約が付される場合が多い」とするほか、随所でオフィスビルの賃貸借である旨を強調している。そのため、特約の解釈および成否をめぐって、オフィスビルの賃貸借であることに着目して、私的自治の原則を全面的に適用したものと解すべきであろう。⁽¹⁵⁾

原状回復特約の解釈問題は、結局は、建物の性質、使用目的、賃料、慣習その他の事情を考慮して判断するほかにいえる。⁽¹⁶⁾ だから、たとえば、居住目的の賃貸借と営業目的のそれとで、たとえば、原状回復特約の解釈が異なることはありえよう。この点で、従来の裁判例を見ると、居住用建物の原状回復特約の解釈を広い意味の消費者問題と捉え、消費者保護の観点から限定的に解釈する裁判例がある反面、居住用賃貸借についても、私的自治の原則を全面に出して、特約の効力を文字通り認めた例もあった。

前述のように、ドイツでも契約期間終了時に、新品同様にすることは、これまでの賃借人ではなく、新賃借人のためになされることなので、統一契約書でこれをこれまでの賃借人に負担とすることは、約款規制法九条二項一号Ⅱ現行民法典三〇七条二項一号に反するとする見解がある。同様の問題が、わが国では、消費者契約法一〇条をめぐって問題となりうる。消費者契約法一〇条は、消費者契約の条項のうち、任意規定（この場合、民法六〇六条）よりも消費者に不利益であり、かつ、その程度が信義誠実の原則に反している条項は無効としている。この規定は、通常の使用による損耗も含めて原状回復義務を賃借人と負担とする特約条項の効力を制限するために今後活用が期待される（し

かもドイツと異なり、約款のみならず個別契約にも適用されうる。

また、消費者契約法が民法一般法として通用している今日、個人が賃借人である居住用建物の賃貸借では、契約締結過程についても、たとえば、「原状回復」の意味についての認識可能性を問題にするなど、同法の趣旨を斟酌することは許されよう。

本判決の論理には、次のようないくつかの疑問も残る。たとえば、「オフィスの原状回復費用の額は、賃借人の建物の使用方法によっても異なり、損耗の状況によつては相当高額になることがあるが、使用方法によつて異なる原状回復費用は賃借人の負担とするのが相当である」とされているが、賃借人によつて使用方法が異なることが契約で前提とされているといつても、そのことから、経年変化による劣化は賃借人の負担であるとまではいえないのではないか。たとえば、パーティションを使用し天井に穴を残したことは、当該の賃借人の使用方法が原因であるとしても、そのことが、天井の経年変化による劣化までも賃借人が負担しないといけないということには、繋がらないのではないか。本判決があげる、壁面のクロスの濃淡や黄ばみ・黒い染み、タイルカーペットの黒い染みのほか全体的な汚れ、タバコのやなどによる天井の汚れ、空調内部の汚れなどは、賃借人の使用方法いかんにかかわらず生じる劣化である場合が多いといえるのではないか。また、「賃借人が入居している期間は専ら賃借人側の事情によつて左右され、賃借人においてこれを予測することは困難であるため、適正な原状回復費用をあらかじめ賃料に含めて徴収することは現実的には不可能である」とされているが、経年変化による劣化は、減価償却費として賃料に含まれることは可能ではないか。さらに、「もしそうしない場合には、右のような原状回復費用は自ずから賃料の額に反映し、賃料額の高騰につながる」とされている点も、賃料はさまざまな要因で決まるものであるから、原状回復費用を賃料に含ませないとしても、賃料額は必ずしも低くなるとは限らないであろう。ドイツの美観修補義務をめぐってはこのよ

うな議論があることは前述した。⁽¹⁷⁾

また、本判決は「一般に、オフィスビルの賃貸借においては、次の賃借人に賃貸する必要から、契約終了に際し、賃借人に賃貸物件のクロスや床板、照明器具などを取り替え、場合によっては天井を塗り替えることまでの原状回復義務を課する旨の特約が付される場合が多い」という認識を示す。そして、「原状回復費用を賃料に含めないで、賃借人が退去する際に賃借時と同等の状態にまで原状回復させる義務を負わせる旨の特約を定めることは、経済的にも合理性があると考えられる」とされている。しかし、そもそも、次の賃借人のための改装・リフォームを前賃借人が負担することは、経済的にも合理的とはいえないのではないか。むしろ、これから使用を開始する賃借人が入居時に劣化した建物を自分の費用でリフォームして使用する特約の方が経済的には合理的とはいえないか（前述のようにドイツではかかる美観修補条項の効力が認められている）。ただ、これでは賃借人から見ると借り手が見つかりにくくなることはその通りである。しかし、それだからといって、それを前賃借人の負担とすることが経済的に合理的というならば、それは、賃借人から見た都合の良さを経済的に合理的と言っていることにはならないか。これに対して、市場参加者の視点から見て経済的に合理的とは、支払った対価と得られるものが釣り合いがとれていることではないか。⁽¹⁸⁾ そうすると、費用を負担する賃借人にそれに見合うメリットが示される必要性があったのではないか（その際、前述のように賃料の低額化とは必ずしも結びつかないから、このことをメリットとしてあげるのは的はずれである）。

(1) 赤松「貸室の原状回復条項と通常の使用による損耗汚染」私法判例リマックスNo.25・二〇〇二年下五〇頁以下、同「建物明渡時における賃借人の原状回復義務に関する特約の効力」法律時報七五巻一号（二〇〇三年）一二五頁以下。また、宮崎裕一

「借家の敷金・保証金の返還をめぐる諸問題」法時七五巻五号（二〇〇三年）八九頁以下参照。

- (2) 本件解説として、野口恵三「オフィスの賃貸借人が契約終了の際に負担する原状回復費用の範囲」NBL七四九号（二〇〇二年）六六頁以下、内田勝一・判タ一一〇七号（二〇〇三年）五六頁以下がある。
- (3) 赤松・前掲・私法判例リマックスNo.25・五二頁以下、同・法時七五巻一号一二七頁。
- (4) 野口・本件解説・NBL七四九号六八頁参照。
- (5) 内田・本件解説・判タ一一〇七号五七頁は、「本契約締結当時の原状に回復しなければならない」という文言は、賃貸借に本来的な原状回復を意味し、通常の使用による損耗・汚損は対象としない意味で、それと異なる意味で契約解釈するためには、当事者双方にそのことが締結時に明確に認識されていなければならない、とする。なお、後述三参照。
- (6) 赤松・前掲・法時七五巻一号一二七頁以下。
- (7) 賀集唱「民事法の理論と実務② 盲判を押した契約は有効か」判タ二二九号（一九六九年）三四頁によれば、調印に際し内容を十分に読む機会があつて判を押した場合には、実際には内容を読んでいなくても、契約書通りの内容で契約が成立する。充分に目を通す余裕がなくても、「その契約では当然予想して然るべき条項が入っている場合などは」、その通りの契約が成立する、とされる。問題は、本件の原状回復条項が（契約の他の条項と関連させて読むべきとしても）、通常の使用による損耗・汚損も対象とするものとして読めるか、あるいは、それが「当然予想して然るべき条項」といえるか、であろう。
- (8) 主として V. EMMERICH *Dauerthema Schönheitsreparaturen in: Festschrift für Johannes Bärmann und Hermann Weiraucher* 1990, S. 233ff. による。新田孝二「不動産賃借人の修繕義務」『玉田弘毅先生古稀記念 現代民法学の諸問題』（信山社、一九九八年）三二二頁以下も参照。
- (9) その際、義務の範囲は、「空間の視覚印象を損ねる損耗現象の補修」つまり美観修補に限定され、たとえば、電気・ガス・水道など建物の状態維持は含まれない。新田・前掲三二四頁参照。
- (10) BGHZ 77, 301.
- (11) BGHZ 101, 253.
- (12) BGHZ 105, 71.
- (13) *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch 3. Aufl. Bd. 3, Schuldrecht, Besonderer Teil I* (1995) S. 1252f. (VOELSKOW).
- (14) EMMERICH a. a. O. FSf. Bärmann u. Weiraucher S. 235, 239ff.

- (15) 内田・本件解説・判タ五七頁は、特約につき明確な合意があることを要求し、しかも事業用建物に限定すべきであるとする。
- (16) 明石三郎・前掲最判昭和二九年・判批・民商法雑誌三一巻五号（一九五五年）八〇頁、星野英一『借地借家法』（有斐閣、一九六九年）六一八頁参照。なお、慣習の存否は本判決の原審でも争点となったようである。野口・本件解説・前掲NB L七四九号六八頁参照。内田・本件解説・判タ五七頁は、逆に、通常の使用による損耗・汚損は賃貸人が負担するという明確な慣習が存在するという。
- (17) 新田・前掲二一九頁参照。EMMERICH a. a. O., *FSJ. Bärmann u. Weinauer* S. 235 によれば、第二次世界大戦後の賃料統制により、美観修補の賃借人へに転嫁が顕在化した。しかし、当初は賃料統制の撤廃によりおのずと問題は解決すると思われていた。ところが、一九八七年をもって賃料統制が最終的に撤廃され、美観修補の賃借人への転嫁の根拠がなくなったはずなのに、美観修補条項は逆に拡大しているとされる。
- (18) EMMERICH a. a. O., *FSJ. Bärmann u. Weinauer* S. 241f. は、美観修補条項が慣行化していること、このような条項がなければ非経済(Unwirtschaftlichkeit)であるという連邦通常裁判所の理由付けにより補強していることは、賃借人の利益を見落としているとする。