

東京高等裁判所 平成 12 年 12 月 27 日判決（判例タイムズ 1095 号 176 頁）

（概要）

Xら（出版会社等）は、平成 5 年 3 月、Y が新築したオフィスビル（7 階）の貸室を保証金 1200 万円を支払って借受け、平成 11 年 1 月に当該賃貸借契約を解約した。

Xらは、保証金から約定の償却費、未払賃料の他、Xらが自認する原状回復費用を控除した残額の返還請求訴訟を提起したところ、Yらは、償却費、未払賃料等及び原状回復費用の合計額は、保証金額を大幅に上回るとして不足金 651 万円余の支払を求めて反訴を提起した。

第一審は、Yの請求について、41 万円余を限度として容認する判断を示したが、Yは控訴し、Xが付帯控訴を行った。

（裁判所の判断）

本件賃貸借契約における原状回復条項では、「本契約が終了するときは、賃借人は賃貸借期間終了までに造作その他を本契約締結時の原状に回復しなければならない。」「本条に定める原状回復の為の費用の支払は、保証金償却とは別途の負担とする。」等と記載されている。オフィスビルの原状回復費用は、賃借人の使用方法によっても異なり、損耗状況によっては相当高額になることがあるが、使用方法により異なる費用負担は賃借人が負担する事が相当であるので、一般にこのような特約がなされる。

賃借人の入居期間は賃貸人に予測することは困難である為、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事は現実的には不可能であり、賃借人が退去する際に、賃借時と同等の状態まで原状回復させる義務を負わせる旨の特約を定める事は、経済的にも合理性があると考えられる。

建設省（現、国土交通省）の「賃貸住宅標準契約書」は、賃借人は、通常損耗を除き原状回復しなければならない旨規定しているが、この条項は居住者である賃借人の保護を目的とするものであり、市場原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借には妥当するとは考えられない。Xらは、本件原状回復条項に基づき、通常損耗をも除去し、賃借当時の状態に原状回復して返還する義務がある。

Xらは、未払賃料、原状回復費用等の合計 1306 万円余から、Xらに返還

される保証金 1 2 0 0 万円から消費税込みの償却費 1 8 9 万円を控除した
1 0 1 1 万円の差額 2 9 5 万円余を支払う義務がある。