

賃借建物の通常の使用に伴い生ずる損耗について賃借人が 原状回復義務を負う旨の特約が成立していないとされた事例

最高裁平成一七年一月二六日判決（最高裁平成一六年（受）一五七三号）判時一九二一号
六一頁、判タ一二〇〇号一二七頁

吉 永 一 行

一 はじめに

最高裁は平成一七年一月二六日、建物の賃貸借において、目的物を通常の用法に従って使用することに伴い生じる損耗（通常損耗）にかかる補修費用を賃借人の負担とする特約（通常損耗補修特約）について、初めてとなる判決を下した。判決では、こうした特約の成立要件について一定の制限を加えることが示され、特約の成立を認めていた原審判決が破棄された。

事件は消費者契約法の適用を受けないものであり、また民集にも登載されないものであるが、それでも消費者契約をめぐる議論に対して非常に示唆に富んだ判決であると思われる。そこで以下では、事案の概要と判旨を紹介したのち、

本判決がもつ意義について検討することとする。

註

(1) 消費者契約法の施行期日は平成一三年四月一日であり、同日以降締結された消費者契約が適用対象となる。

二 判決の概要

1 事実の概要

(一) 契約締結

原告（控訴人、上告人）Xは、被告（被控訴人、被上告人）住宅供給公社Yとの間で、平成一〇年二月一日に、共同住宅の一室（甲）を、賃料月額一七九〇〇円で賃借するとの賃貸借契約を締結し、同日引渡しを受けた。このマンションは、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」と呼ぶ）二条による認定を受けた供給計画に基づいて建築されたものであり、Y公社が一括して借り上げた上、さらに賃貸に出していたものである。

(二) 解約と敷金の返還

Xは、平成一三年四月三〇日に本件賃貸借契約を解約し、甲を明け渡した。Xは契約時に、敷金三五万三七〇〇円をYに交付していたが、Yはここから、補修費用（Yの依頼を受けた業者の担当者がXの妻とも協議しながら査定したものであり、査定結果にはXの妻が確認のサインを行い、写しも交付された）として確定した三〇万二五四七円を差し引き、五万一一五三円のみをXに返還した。

なお、Yの主張によれば、このうち通常損耗分は多く見積もっても二二万五〇三六円とされている。

(三) 補修約定

(1) 契約書の内容

補修費用（の一部）をXが負担することの根拠は、契約書二二条一項と、同項が引用する負担区分表にある。

契約書二二条二項には、「賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居者の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を被告人「Y」の指示により負担しなければならない旨」が定められていた。

(2) 負担区分表の内容

負担区分表の内容については、次のように事実が確定されている。「本件負担区分表は、補修の対象物を記載する『項目』欄、当該対象物についての補修を要する状況等（以下『要補修状況』という。）を記載する『基準になる状況』欄、補修方法を記載する『施工方法』欄及び補修費用の負担者を記載する『負担基準』欄から成る一覽表によって補修費用の負担基準を定めている。このうち、『襖紙・障子紙』の項目についての要補修状況は『汚損（手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む）・汚れ』、『各種床仕上材』の項目についての要補修状況は『生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの』、『各種壁・天井等仕上材』の項目についての要補修状況は『生活することによる変色・汚損・破損』というものであり、いずれも退去者が補修費用を負担するものとしている。また、本件負担区分表には、『破損』とは『こわれていたむこと。また、こわしていためること。』、『汚損』とは『よごれていること。または、よごして傷つけること。』であるとの説明がされている」。

(3) 負担区分表と契約書

この負担区分表は、契約書に添付されていた。またXは、契約締結の際に、本件負担区分表の内容を理解している旨を記載した書面を提出していた。

(四) 契約締結に至る経緯

契約締結に先立つ平成九年一月八日、Yは本件共同住宅の入居説明会を開催した。この説明会においては、「参加者に対し、本件共同住宅の各住宅部分についての賃貸借契約書、補修費用の負担基準等についての説明が記載された『すまいのしおり』と題する書面等が配布され、約一時間半の時間をかけて、被上告人「Y」の担当者から、特定優良賃貸住宅や賃貸借契約書の条項のうち重要なものについての説明等がされたほか、退去時の補修費用について、賃貸借契約書の別紙『大阪府特定優良賃貸住宅 and・youシステム住宅修繕費負担区分表(一)』の『5退去跡補修費等負担基準』……に基づいて負担することになる旨の説明がされたが、本件負担区分表の個々の項目についての説明はされなかった」との事実が認定されている。

2 原審までの判断

敷金から差し引かれた三〇万二五七円の返還を求めてXが提訴したのに対して、原々審（大阪地裁平成一五年七月一六日判決）は、請求を棄却した。

Xからの控訴に対して原審（大阪高裁平成一六年五月二七日⁽²⁾）もまた、Xの請求を棄却した。その際原審は、①本件補修約定の成否及び本件負担区分表の解釈、②本件補修約定の有効性、そして③本件敷金から控除されるべき補修費用の額の三点について判示した。

このうち①については、まず本件補修約定は有効に成立しているとし、次に負担区分表上の『汚損』『破損』等の記

載は通常損耗を含まないものと制限的に解釈すべきであるとのXの主張も排斥した。その中で原審は、まず(1)「確かに、賃貸借契約終了の際の原状回復義務の範囲については、特約のない限り、いわゆる通常損耗に関する部分はこれに含まれず、その修繕費用は賃貸人が負担すべきものと解されるが、これと異なる特約を設けることも契約自由の原則から認められるものである」との一般論を述べている。その上で(2)本件補修約定について、契約書が参照している「負担区分表は本件契約書に添付されてその契約内容の一部となつて」いること、そしてその負担区分表には「通常損耗分といえる損耗もXの負担となることが記載され」、「その記載も相当程度細かく具体的になされていて一般に理解できる程度に明確」といえること、さらにXが「本件負担区分表の内容を理解している旨の書面も提出している」ことなどの事情を根拠として、「XとYの間に本件補修約定が成立したものと認めることができ」と判示している。

その上で、②について諸々の事情を考慮しても公序良俗に反するものではないと判示し、また③について実際に行われた補修工事の内容は負担区分表の基準に合致し、その費用についても相当と認められ、Yはその補修費用を敷金から控除することができる」と判示した。

これに対してXから上告及び上告受理の申立てがなされたのが、本件である。

3 判旨

(一)通常損耗補修特約が賃貸借契約の内容となるための要件

最高裁は、この原審の判断のうち、争点①の②の部分を不当として原判決を破棄し、事件を大阪高裁に差し戻した。最高裁は、「賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものである」ということを出発点として据える。そしてここから、「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

回復して賃貸人に返還する義務があるところ、…：賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、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、減価償却費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」と指摘している。

こうした事情からすると、「建物の賃借人による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」。このことを根拠に最高裁は、「賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、…：その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されることが必要である」と解するのが相当である」と判示した。すなわち——特約をおくこと自体は契約自由からして認められるとする原審の判断は是認しつつも——通常損耗についての原状回復義務を特約で定めることについて一定の要件を要求したのである。

そして、そのように「明確に合意されている」といえる場合として、「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」場合、あるいはまた「仮に賃貸借契約書では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」場合を例示している。

(二) 本件事案への当てはめ

ここまでは、通常損耗補修特約が賃貸借契約の内容となるためのルールを示した部分となる。そして、最高裁は、本件事案にこのルールを当てはめて、「Xは、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということはできないから、本件契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということでは

きないというべきである」と結論している。

すなわち、まず契約書について「本件契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書二二条二項であるが、その内容は上記1(5)「引用者注…本稿では前述1(三)(1)」に記載のとおりであるというのであり、同項自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということはできない」と判示している。契約書が引用している負担区分表についても「その内容は上記1(6)「引用者注…本稿では前述1(三)(2)」に記載のとおりであるというのであり、要補修状況を記載した「基準になる状況」欄の文言自体からは、「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない」とした。したがって、「本件契約書には、「通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はないといわざるを得ない」と結論している。

さらに、口頭による説明の有無についても「Yは、本件契約を締結する前に、本件共同住宅の入居説明会を行っているが、その際の原状回復に関する説明内容は上記1(3)「引用者注…本稿では前述1(四)」に記載のとおりであったというのであるから、上記説明会においても、通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったといわざるを得ない。そうすると、上告人は、本件契約を締結するに当たり、「通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということはできない」と判示している。

4 差戻後の経緯

差戻審において、平成一八年五月一八日に、YがXに対して二五万円の解決金を支払うことを内容とした和解が成立している。⁽³⁾

註

(2) 判時一八七七号七三頁(後掲表1の裁判例①)。

(3) 日本経済新聞(大阪版)二〇〇六年五月一九日朝刊一六面。

三 検討

1 問題の所在

(一) 原状回復義務の範囲に関する原則

賃貸借契約が終了した際に、賃借人は、目的物をどのような状態で返還するのか。原状回復義務の範囲として論じられるこの問題⁽⁴⁾について、少なくとも直接の明文規定はない。

それでも学説⁽⁴⁾及び後述する下級審裁判例では、次のような解釈がほぼ異論なく受け入れられている。すなわち賃借人は、故意・過失あるいは異常な使用によって目的物を毀損させたときにこれについて損害賠償を行えば責任を果たした事となり、時の経過によって目的物に生じる「経年変化」や、目的物を通常の用法に従って使用することに伴って生じる「通常損耗」については何ら負担を負わないのが原則であるとされている。こうした考え方は、——法的拘束力を持ったものではないが——平成五年一月二九日住宅宅地審議会答申で示された「賃貸住宅標準契約書」やそれを受けた同年三月九日付け建設省建設経済局長・建設省住宅局長通達「賃貸住宅標準契約書について」、及び平成一〇年三月に当時の建設省住宅局が財団法人不動産適正取引推進機構とともにとりまとめた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(その後平成一六年に改訂)⁽⁵⁾にも取り入れられている。

(二)特約の締結

ただし、こうした原状回復義務の範囲について、契約書の中で特約を定めること自体は、学説も、また「ガイドライン」も、禁じてはいない。実際には、本判決の事案のように、多くの建物賃貸借契約において、通常損耗や経年変化にかかる補修費用をも賃借人に負担させる特約（通常損耗補修特約）が締結されており、その成立や効力をめぐる裁判例も多く報告されている。

2 従来の裁判例

こうした特約をめぐる裁判例の内、何らかの形で公開されているものは、管見の及ぶ限りで三八件（本判決を含む）ある（表1）。これを「原状回復義務」に通常損耗補修特約としての効力を与えることを否定したもの（賃借人側に有利なもの）と肯定したもの（賃貸人側に有利なもの）とにわけ、さらに裁判の結論を導いた構成別に分類すると、表2の通りとなる。本判決の分析に先立ち、これまでの下級審裁判例をここで整理しておくこととする。

(一)内容規制

まず、この種の特約を、不当な内容を含んでいるとの理由から無効とする（内容規制）ことができるかという点についてを検討した裁判例から見っていくこととする。

(1)消費者契約法一〇条

こうした判断において、ここ数年威力を発揮しているのが消費者契約法一〇条である。裁判例としては、②④⑦⑫の四件が同条に基づいて通常損耗補修特約（ただし裁判例④では敷引き特約）を無効としている。

もっともこの四件の裁判例を細かく見ると、大きく二つのタイプに分けることができる。すなわち賃借人の原状回復

義務の範囲について、民法の条文に根拠を求めるものと、特に条文を掲げないものである。

条文上の根拠を詳細にあげるのは、裁判例⑦である。そこでは、四八三条、四〇〇条、(六一六条の準用する)五九四条を消費者契約法適用の基礎として判示している。ここまで条文上の根拠を細かく指摘するのは、もちろん消費者契約法一〇条「民法、商法その他の法律の公の秩序に關しない規定の適用による場合に比し」(傍点引用者)という文言に忠実に解した結果であろう。裁判例④も、原状回復義務の範囲についての判示を、直接には「賃貸借契約の本質」から導きつつも——この点では本最高裁判決と共通する——、その前提として六〇一条という明文の規定を踏まえている。

これに対して、裁判例②及び⑫は、民法上の規定を指摘していない。これは、消費者契約法一〇条は、明文の規定から乖離する場合のみならず、判例上の準則や契約に関する一般法理も含めた「不文の任意規定」から乖離する場合にも適用されるという、学説上の多数説⁽⁶⁾にそったものといえる。これらの裁判例では、賃借人の原状回復義務について条文を引かずに、ただ「契約により定められた用方又は目的物の性質に応じた通常の用方に従って使用収益をした状態で目的物を返還すれば足りるといえる」と述べるのみで(裁判例⑫)、あるいはそもそも特約がない場合の原状回復義務の範囲を指摘することすらないままに(裁判例②)、特約を無効と判断している。

(2) 民法九〇条

消費者契約法施行前の事案であるなどの理由で同法が適用されない場合、それでもなお内容規制を行おうとすると、その際用いられる手段は民法九〇条による無効判断ということになる。

しかし、民法九〇条違反を理由とすることを明示して通常損耗補修特約を無効と判断したのは、裁判例⑩の一件のみである。⁽⁷⁾しかも、この裁判例も特優賃住宅に関する事案であり、通常損耗補修特約が特優賃法施行規則一三条にいう

「不当な負担」となることを前提に、公序良俗に反するとの判断を行うものであり、建物賃貸借一般に射程が及ぶものではない。

特約が公序良俗に反するものではないと判示されるにあたっては、次のようなことが指摘される。まず、そもそも特約を定めること自体は契約自由の原則から認められている（これ自体は「ガイドライン」も認めているところである）ということである。次に、特優賃制度や住宅金融公庫融資が関係し、関連法令（特優法施行規則一三条、住宅金融公庫法施行規則一〇条一項）において賃借人に「不当な負担」を課すことが禁じられている事案においても、私的効力を奪われるほどの強度の不当性を基礎付けるものではないとの判断が行われている（裁判例⑪⑫⑬⑭⑮）。

さらに、原状回復費用として賃貸借契約終了後に費用を徴集するのではなく、結局のところ家賃を値上げして事前に費用を徴集するのであり、その限りでは賃借人の負担は変わらないとの指摘もされており（こうした計算を詳細に行うものとして裁判例⑯）、特約を無効にするほどの「暴利」性は否定されている。

（二）成立・内容確定段階における規制

以上のような、条項の内容の不当性に着目して規制を行おうとする裁判例よりも件数が多いのが、条項をどのような意味に解釈するかという段階、あるいはそもそも当該条項が契約内容として成立しているのかという段階で何らかの規制を行おうとする裁判例である。

（1）限定解釈・例文解釈

その中でも最も多いのが、契約条項を「合理的に」解釈することで問題を解決しようとする裁判例である。これはさらに二つのタイプに分かれる。

一つは、契約書における「原状回復」という文言を、「通常損耗を含まない意味に縮減して解釈（限定解釈）するとい

う手法である（裁判例③⑧②②③⑦③⑩③⑪③⑫③⑬③⑭③⑮③⑯③⑰③⑱③⑲③⑳③㉑③㉒③㉓③㉔③㉕③㉖③㉗③㉘③㉙③㉚③㉛③㉜③㉝③㉞③㉟③㊱③㊲③㊳③㊴③㊵③㊶③㊷③㊸③㊹③㊺③㊻③㊼③㊽③㊾③㊿）。例えば裁判例②では、「乙「賃借人」は、本契約が終了したときは乙の費用をもって本物件を当初契約時の原状に復旧させ、甲「賃貸人」に明渡さなければならぬ」との原状回復特約について、「『契約時の原状に復旧させ』というものであるから、契約終了時の賃借人の一般的な原状回復義務（……「経年変化や通常損耗分は賃借人に負担させることはできない」という内容）を規定したものとしか読むことはできない。右契約条項には、賃借人が通常の使用による減価も負担する旨は規定していないから、そのような条項と考えることはできない」と判示している。

もう一つが、契約条項における賃借人の原状回復義務の範囲を定める記載を「一般的な例示である」と解釈（例文解釈）し、通常損耗に関する部分については賃借人に負担させる趣旨ではなかったと判示するものである（裁判例⑥⑨）。例えば裁判例⑨では、「本契約解約時にカーペット、建具、照明灯の損傷又は修理代や退去時の室内のクリーニング、クロス交換代等は原告の負担とする」旨の記載について、「契約の趣旨から合理的に解すると、この条項は、原告が負担すべき費用の範囲と項目を一般的の例示したものであり、……原告の居住、使用によって通常生じる損耗については、その回復を原告の負担とするものではないと解するのが相当である」と判示されている。

もっともこれらの手法は、いわゆる「隠れた内容規制」を行うものであり、本来的には内容規制として（公序良俗や不当条項に対する規制を適用して）対処する方が望ましいとの指摘がなされている。実際に、限定解釈を行う理由について詳細に述べる裁判例の中では、「取引当事者の公平を失する」（裁判例③⑧）、「賃借人に著しく不利益となるもので合理性がない」（裁判例⑧）などと、条項の不公平性・不合理性が指摘されている。しかし、このように理由を細かに述べれば述べるほど、「隠れた」内容規制ではなく、公序良俗を用いた「明示の」内容規制を行うべきではないかとの疑問が生じてくる。

他方で、裁判例の中には、前述の裁判例②のように、通常損耗分は賃借人に負担させない「という趣旨である」としか読むことはできない」との結論だけを述べるにとどまり、実質的には内容規制を行っているにもかかわらず、その理由が明示されていないものもみられる。その原審にあたる裁判例⑤では、契約書中の同じ文言を異なった意味で解釈しているものであり、他の解釈方法がないかのような裁判例②の判示には疑問が残る。

これに対して文言を限定解釈することを明示的に否定した裁判例としては、今触れた裁判例⑤のほかにもう一件、裁判例④がある。東京高裁はそこで、契約書中に定められた原状回復義務を、限定的に解することなく、「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」「本契約締結時の原状に回復することまで要求している」⁽⁸⁾との解釈した。しかしこの裁判例は、株式会社が賃借人となったオフィスビルの賃貸借に関するものであり、判決理由中で、居住者の保護といった目的をここでは重視せず、「市場性原理と経済合理性」を基礎に判断を行うべきことが述べられているという点で、特殊な事案といえる。

(2) 特約の不成立

解約よりもさらに前の段階、すなわちそもそも当該条項は（解釈の対象となる）契約の一部として取り込まれたのかという段階で問題をとらえようとする裁判例がある。本件最高裁判決がそうであるが、下級審では裁判例④⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿がある。

下級審判決のうち⑦を除く裁判例においては、表現こそ異なるが、要するに通常損耗補修特約が——賃料の支払や敷金の差入れ、あるいは目的物に対する善管注意などの義務⁽¹⁰⁾と比較してみたときに——特殊な義務であるということが判断の基礎となる。そしてそこから、そうした義務を課す客観的理由や、賃借人が義務内容について認識（可能性）をもって義務負担の意思表示をすることを、特約の要件として要求している。

こうした裁判例を踏まえて、『ガイドライン』でも、「経年変化や通常損耗に対する修繕義務等を賃借人に負担させる特約は、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意するべきである」とする。その上で、「賃借人に特別の負担を課す特約の要件」として「①特約の必要性があり、かつ、暴力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」を示している。⁽¹¹⁾

これに対して裁判例⁽¹²⁾は、通常損耗補修特約が特殊な義務であることを根拠に、その成立要件を厳格に解するという枠組みでは共通するものの、次の二点において、やや異なる内容をもっている。

第一に、通常損耗補修特約が特殊な義務であるということを判示するにあたって、前述の裁判例のようにこれが単に「伝統」「社会通念」に反すると表現するにとどまらず、次のように「賃貸借契約の本質」と緊張関係に立つことを指摘している。まず前提となるのは「賃貸借契約は、民法六〇一条の規定に照らしも明らかなように、賃借人が賃借人に対して、賃貸目的物の使用収益をさせるとともに、その対価として賃借人が賃借人に対して賃料を支払うことをその本質とする契約である」ということである。その上で、「賃貸目的物は、時間の経過によって自然劣化するとともに、賃借人による通常の使用によって必然的に損耗することが予定されているのであって賃借人が賃借人に対して支払う賃料には、右劣化や損耗によって生ずる賃貸目的物の減少価値を補うという意味が当然に含まれているというべきである」と判示する。ここから、自然劣化や通常損耗についてまで賃借人に原状回復義務を負わせることは、賃貸借契約の本質に鑑みて、特別の要件に服するとの結論が導かれる。

第二に、裁判例⁽¹³⁾は、特別の成立要件としては、「特に当事者間でその旨の合意をしたと認められる」ことのみを要

求しており、前述の裁判例のように「特約の必要性」や「暴利的でないこと」などの「客観的、合理的理由」に触れていない。特約の「成立」要件であることに鑑みて、特約の内容の当・不当の判断には立ち入らなかったものと考えられる。

(3) その他

この他、原状回復義務の範囲から、通常損耗分を排除した裁判例として、裁判例⑬⑭⑮⑯があるが、いずれも別途敷引き特約が結ばれていた事例であり、通常損耗分はこの敷引き分でカバーされていたものと解された事案である。こうした事案については、そもそも敷引き特約自体の成立要件や有効性が論じられるべきであり（敷引き特約を消費者契約法一〇条により無効としたものとして裁判例⑰を参照）、本稿では詳細に立ち入らざらざることにする。

逆に、通常損耗分にかかる補修費用を賃借人の負担とした裁判例として、ここまで述べたもの以外では、裁判例⑱及び⑲があるが、いずれも特殊な事案である。裁判例⑱は、賃借人が、退去時に費用負担についての確認書に「原状回復義務の趣旨を正確に理解し、納得した上で、その合理的意思に基づき確定的に承諾して」署名・捺印していたという事案である。また裁判例⑲は、公営住宅に関する事案であり、「家賃が民間の賃貸住宅に比して特に低廉に設定されていること」、及び「建設時からの経過年数に応じて算出される係数により建物減価分が毎年減額されていること」を考慮して、「通常の住宅使用による自然減価分が毎月の家賃に含まれている」とすることは相当でない」と判示したものである。

3 本判決に対する評価

以上のような従来の裁判例とも比較しながら、本判決の内容を分析するとともに、本判決がもつ意義について考えて

いくこととする。

(一) 本判決の内容

(1) 通常損耗補修特約の成立要件を限定する理由

本判決は、賃貸借契約の成立は認めながら、「通常損耗補修特約」については合意が成立していないとの構成で結論を導いている。これは、前述2(二)(2)「特約の不成立」で紹介した下級審裁判例と同じ構成である。そしてその中でも「賃貸借契約の本質」との関係で、特約の成立要件を狭く解することを正当化し、なおかつ「成立」要件としては内容の合理性を問題としないというアプローチ(裁判例⑦のとるアプローチ)をとっているといえる。

確かに最高裁は、通常損耗補修特約について「賃借人に予期しない特別の負担を課す」ものであると判示しており、一見すると、「伝統」や「社会通念」から見た賃貸借契約の内容とは異なる(従って特約の内容が賃借人にとって予見できないものである)ということを問題としているようにも見える。しかし最高裁は、(六〇一条を明示に引用こそしないものの)「賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものである」ということと、物を使用すればその分損耗するという自明の理とから、「賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されている」と判示している。そしてそのことを前提に、「使用」と対価関係に立つ「賃料」の中には、(単にその間物件を使用できないという意味での賃借人の不利益分にとどまらず)通常損耗にかかる減価分も含ませて考えるのが「通常」であるとしているのである。

ここまでの分析からすると、ここでいわれる「通常」は、数の多寡を問題とするものではなく、使用と賃料が対価関係に立つという「本質」とも密接に関係して、「賃貸借という類型上当然である」という意味に解すべきであろう。これと異なる特約が「賃借人の予期しない」ものであるという表現も、「賃貸借という類型を選んだ以上、およそ予期す

る必要性・可能性を論ずるまでもなく当然」という意味に解される。

(2) 通常損耗補修特約の成立要件

最高裁は、こうした「予期しない特別の負担」を賃貸人に課すこと自体は、契約自由の原則から認めている。しかしながら、その成立要件を限定し、その際前述の裁判例^⑦と同様に、特約の内容に対する評価（必要性・合理性）を交えない基準を採用している。すなわち賃借人の負担の範囲が、契約書の条項に明示されるか、あるいは賃借人に明確に認識されるかして、合意の内容としたものと認められることが必要であるとする。

そして実際の事案へとこのルールを当てはめるにあたっては、本件契約条項の文言が決して抽象的というわけではなく、⁽¹³⁾さらにまた特約の内容を了解した旨を示した書面が差し入れられていたにもかかわらず、特約を合意の内容としたものとはいえないと判示したのである。通常の約款や契約書式における条項の成立⁽¹⁴⁾に比して、非常に厳しく解されているといえるであろう。最高裁の判示は、通常損耗補修特約に関しては、賃借人が、契約の中心部分（賃貸借であれば目的物・使用期間とその対価たる賃料を定める部分）と同程度か、少なくともそれに近い程度の認識・関心をもって合意を形成することが要求されているように見える。

先に述べたように、通常損耗補修特約は、賃貸借契約において予定されている対価関係（使用の対価として賃料を払うという関係）に変更を加えるものである。すなわち賃借人は、賃貸借という契約類型を選択したにもかかわらず、自ららが合意した賃料という対価を払っただけでは、「物件を使用させる」という賃貸人からの給付を受けることができるはず、合意された賃料に加えて通常損耗の補修費用をも払うことによってようやく合意された給付を受けることができるようになるのである。相手方からどのような給付を受けるか、それに対して自らはどれだけの反対給付をするかということは、契約成立にあたって当事者の関心が向きやすいと同時に、——民法上、各契約類型の冒頭規定が給付・反対給

付について約することを契約の要素としていることからわかるように——まさに当事者が認識して合意するべき部分である。この部分を「核心的合意部分」と呼んで、契約の履行方法や不履行時の処理について定める「附随的合意部分」と対置し、「もっぱら契約当事者が意識にのぼらせて交渉し、主観的関与のもとで形成される契約の中心部分」であると指摘する見解もある⁽¹⁵⁾。特約が成立するためにどこまでの合意を要すると最高裁が考えているのかは、特約成立を否定した本判決からは明らかにできないが、通常損耗補修特約はもはや「附随的」な事項ではなく、契約の対価関係にかかわる「核心的」な事項に少なくとも近いものとしてとらえられていると考えられる⁽¹⁶⁾。

(二) 本判決の抱える問題点

以上のように、多少踏み込んで本判決の内容について分析を加えてきたが、他方で本判決には、その射程について疑問ないし問題点もある。

本判決は、消費者契約法施行前の事件を対象とするものであるから、そこで適用されたのは契約成立に関する民法上の一般法理と考えられる。

しかし、このことを強調すると、賃借人が事業者である場合についても、本判決が示したような特約の成立要件が適用されることとなってしまふ。これについては若干疑問が残る。例えば事業者間でのテナント契約では、賃借人の原状回復義務の範囲について別表を設けて詳細に規定することが容易に想像されるのであり、しかもそのように当事者が予めリスクやコストの配分について定めをおくことは合理的であるといえる（オフィスビルの賃貸借についてまさにこうした合理性を指摘し、賃借当時の状態にまで戻す原状回復義務を認めたものとして裁判例⁽²⁰⁾参照）。確かに、事業者間の契約であれば、当事者間で交渉に基づいて、明確に認識した上での合意が行われる場合が多いと推測されるが、そうした合意があったということを立証しなければ特約の成立を主張できないというルールが、事業者間で締結さ

れる契約において妥当なものといえるかは大いに疑問である。⁽¹⁷⁾

本判決の射程は、やはり消費者契約に限定されるものと考えるのが素直であろうが、そうであれば形式的な意味での「消費者契約法」の適用範囲外の領域において、「当事者の一方が消費者である」との要素を考慮したルール作りが行われていることとなる。すなわち消費者契約法施行前の段階ですでに、また各種の消費者保護法規の適用範囲外で、自己責任に基づいて自己決定を行う「強い・理想的な」当事者という——民法が前提としている——イメージが貫徹できない領域（「消費者保護法理」が働く領域）があることを、最高裁が認めた可能性がある。明示的に「消費者」という概念を用いているわけではないので断定はできないが、本判決に対して、消費者契約法の施行前後で機械的に事案をわけてしまうのではなく、消費者契約法施行前の事案であって民事一般ルールによって判断するときにもなお、「消費者」という属性が考慮に入りうることを示したものととの評価をすることも可能であろう。

(三) 本判決のもつ意義

本判決の意義としては、このような「消費者保護法理」と「民事一般ルール」の関係といった大きな問題とは別に、さらに二つのものを指摘できる。

(1) 原状回復義務の範囲について最高裁として初めて判示

第一に、賃貸借契約終了時における賃借人の原状回復義務の範囲について、「通常損耗にかかる補修費用については賃借人は負担しない」という原則を、最高裁として初めて明示したという点を指摘することができる。

確かに、これまでの学説あるいは下級審裁判例においても、こうした原則が認められてはいた。しかし、その原則をどのようにして導くかということについては見解がまとまっていなかったものであり、今回最高裁が、賃借人の原状回復義務について原則となる規律を示したことの意義は小さくない。

さらに、例えば消費者契約法一〇条は「不文の任意規定」に反する場合にも適用可能であるとの立場を採ったときには、最高裁判例が存在するということには「不文の任意規定」の存在・内容を明確にするという意義があるだろう。あるいは逆に、仮に消費者契約法一〇条は明文の任意規定に反する場合にのみ適用されるとの立場を採り、しかも原状回復義務の範囲を直接に定める明文規定はない（現に本判決は、理由中で条文を明示に引用していない）との立場を採るとしても、本判決が原状回復義務の範囲を「賃貸借契約の本質」から導いたことの意義は大きい。というのも賃貸借契約における「通常」のルールというにとどまらず、「本質上当然」と位置づけられるルールであれば、内容審査にあたっての基準となる資格は、明文の任意規定以上に強いはずであり、消費者契約法を拡張ないし類推して適用すること——一般条項の類推適用というのはおかしな表現であるが——も可能であると考えるからである。⁽¹⁸⁾

(2) 締結過程での問題処理の可能性

第二に、本判決がいわゆる内容規制のレベルではなく、そこから理論的に区別される「契約内容確定」のレベルで問題を処理したという点にも、重要な意義がある。

消費者保護法規の先駆としてわが国でもよく知られているドイツ約款規制法（現在は民法典に編入されている）では、⁽¹⁹⁾第三条（現在は民法三〇五c条一項）に「不意打ち条項 *betrassende Klausel* の禁止」が定められ、契約の外形に照らして異常な条項は契約内容を構成しないものとされている。ドイツにおいてはこのほか、約款の契約への取り込み（旧・約款規制法二条、現・民法三〇五条二項、三項⁽²⁰⁾）や不明瞭準則（旧・約款規制法五条、現・民法三〇五c条二項⁽²¹⁾）など、契約内容確定のレベルにおける規制が設けられている。

わが国でも消費者契約法制定の過程で、こうした不意打ち条項の禁止をはじめとする契約内容確定レベルでの規制を設けることが議論されたが、⁽²²⁾最終的に成立した法律には盛り込まれなかった。規定されているのは内容規制に関する八

— 一〇条と、契約締結過程における事業者からの不当な干渉に関する四条のみであり、契約内容の確定に係る規定については——強いてあげるならば——せいぜい三条一項による事業者の努力義務を指摘できるとい程度である。⁽²³⁾ こうした法制定過程をとらえて、そもそも契約内容確定レベルにおける規制の必要性が、独立した問題としてとらえられていないこと自体が問題であるとの指摘もなされている。⁽²⁴⁾

こうした我が国の議論状況の中で、本判決は、契約相手方が予期しないような（契約類型からみて）異常な契約条項が契約の内容に取り込まれないことを示したのであり、少なくとも機能的には「不意打ち条項の禁止」と比肩しうる契約内容確定に関するルールを提示している（もっとも比較法的検討も含めた詳細な研究は他日を期したい）。本判決はその意味で、これまで我が国であまり検討されることのなかった契約内容確定のレベルでの規制について、積極的な議論を促す契機となりうるものである。

註

- (4) 星野英一『借地・借家法』（一九六九年・有斐閣）二〇一頁、内田貴『民法Ⅱ債権各論』（一九九七年・東京大学出版会）二〇三頁、幾代通二・広中俊雄編『新版注釈民法(5)債権(6)増補版』（一九九六年・有斐閣）三〇二頁、「石外克喜執筆」（ただしそこで引用されている東京地裁昭和五年四月二日判決・法律新聞三一七号一三頁は、不可抗力に関する事例であり、自然損耗・通常損耗の問題とは異なるように思われる）。
- (5) 財団法人不動産適正取引推進機構『改訂版』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（敷金返還と原状回復義務）（二〇〇四年・大成出版社）（以下では「ガイドライン」として引用する）。
- (6) 山本敬三「消費者契約立法と不当条項規制・第一七次国民生活審議会消費者政策部会報告の検討」NBL六八六号（二〇〇〇年）一四頁、「二二頁」、中田邦博「消費者契約法一〇条の意義・一般条項は、どのような場合に活用できるか、その限界は」法学セミナー五四九号（二〇〇〇年）三七頁、「三九頁」、山本豊「消費者契約法(3)・完——不当条項規制をめぐる諸問

- 題」法学教室二四三号（二〇〇〇年）五六頁「六二頁」、潮見佳男編『消費者契約法・金融商品販売法と金融取引』（二〇〇一年・経済法令研究会）八八―八九頁「松岡久和執筆」、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編『コンメンタール消費者契約法』（二〇〇一年・商事法務研究会）一六四頁、落合誠一『消費者契約法』（二〇〇一年（二〇〇四年補訂）・有斐閣）一四七頁。
- (7) 裁判例⑩は直接に住宅金融公庫法施行規則一〇条一項を適用しており、また裁判例⑨は「借地借家法の趣旨等に照らして」無効であると判示するものであり、いずれも公序良俗には触れられていない。
- (8) 判例タイムズ一〇九五号一七六頁「二七九頁」。
- (9) 裁判例⑭も、通常損耗補修特約の不成立を理由とするものであるが、通常損耗補修特約に相当する内容が負担区分表の中に定められていたものの、これが契約書の本文（賃借人の責に帰することができないと賃借人が認めた場合）について原状回復を免れるとの文言がある」と齟齬することを指摘した上で、この区分表は「契約の別冊であり、その一部であって特則ではな「く」「本文の趣旨に反しないように解すべき」であるから、特約の成立を認めることはできないとされた事案である（いずれも判例時報一八五三号九九頁「一〇八頁」）。他の裁判例が、契約外の、民法の予定する原則というレベルにおける義務からの乖離を問題として通常損耗補修特約の不成立を導くのに対して、裁判例⑭は、契約内部における（本文と別表との）齟齬というレベルで問題を扱っている点で特殊な事案といえる。
- (10) 「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」（裁判例⑳）、「予期しない負担を被る結果となる」（裁判例㉑）、「伝統的な賃貸借からは導かれぬ」（裁判例㉒㉓）などと表現されている。
- (11) 前掲注（5）・「ガイドライン」二二頁。
- (12) もっとも裁判例㉑は、最終的には、契約書中の原状回復義務に関する特約を通常損耗補修特約と解することはできないという、限定解釈の構成によって判決を基礎づけている。
- (13) 原審（裁判例⑪）も「その記載も相当程度細かく具体的になされていて一般に理解できる程度に明確というべきである」（判時一八七号七三頁「七八頁」）と判示している。この原審判決に対する評釈である千葉恵美子「判批」判例評釈五六二頁（判例時報一九〇六号・二〇〇五年）二三頁「二四―二五頁」もこの点に疑義を呈していない。
- (14) 学説の詳細（これについては中井美雄『叢書民法総合判例研究・約款の効力』（二〇〇一年・一粒社）三三七―三四三頁のまとめを参照）に立ち入ることはできないが、少なくとも通常の契約に比べれば、顧客側の主観的意思の関与の度合いがきわ

めて希薄であるという現実があるにも関わらず、約款の拘束力は認められている。

(15) 河上正二「契約の成否と同意の範囲についての序論的考察」(2) NBL四七〇号(一九九一年)四四頁「四五頁」。同「約款規制の法理」(一九八八年・有斐閣・初出一九八五年)一八四—一八五頁も参照。

(16) そうであれば、特約の内容が単に契約書内に具体的に明記されるだけでなく、契約書中での位置(契約の中心部分である賃貸物件の明細や賃料額などと並べて明記されることが必要ではないか)や、契約交渉段階での開示の必要性といったことも、今後検討される必要がある。すでに生熊長幸「大阪高裁平成一五年一月二日判決」(裁判例⑭)「判批」(判例評論五二二号(判例時報一八七六号・二〇〇五年)一七二頁「一七七頁」)が、通常損耗分を賃料とは別個に徴収する(退去時に清算する)ことについて、「賃借人が賃貸物件を探す段階では、類似の賃貸物件と比較してどの賃貸物件が最も自分に適しているかの判断を難しくする」と指摘している。

(17) 小山泰史「判例解説」LEX/DB インターネット・速報重要判例解説 (http://www.tklex.ne.jp/commentary/pdf_data/2006-001.pdf)「二〇〇六年四月二八日掲載」四頁は、賃貸借契約が店舗等の営業目的のものである場合には、通常損耗も賃借人の負担とするという特約について、「利益の帰する所に損失もまた帰する」という原則から、「より緩やかな基準で特約の有効性を承認することも、一定の合理性があるように思われる」とする。

なお、小山教授には、個人的に電子メールを通じてご指導を頂いた。記して感謝申し上げる次第である。

(18) 周知の通り我が国の民法典は、諸外国に比べて条文数も少なく、しかも定義規定・原則規定といった「当然のこと」が省略されているという特色をもっている(大村敦志『民法総論』(二〇〇一年・岩波書店)二五頁)。そうであれば、消費者契約法一〇条適用の基礎を明文の任意規定に限定してしまうと、「当然のこと」に反する当事者間の約定がかえって有効とされてしまうという矛盾が生じることになり問題がある。少なくとも、契約の本質上当然であると評価できる規律については——そもそも消費者契約法一〇条の適用を明示の任意規定に反する場合に限定しないとの構成をとる(この場合、次に「不文の任意規定」をどこまでの範囲で認めるかという問題が生じる)にしろ、同条の本来の適用は明示の任意規定に反する場合に限られるが、拡張・類推の形で例外を認めていくという構成をとるにしろ——内容審査にあたっての基準として働くものと解するべきではないかと考える。

(19) 旧・約款規制法三条(現・民法三〇五c条一項)

約款中の条項で、当該事情とりわけ契約の外形 *äußeres Erscheinungsbild* からして約款使用者の相手方がそれを予期する必

要がないほどに異例であるものは契約構成要素とならない。

(訳文は石田喜久夫編『注釈ドイツ約款規制法「改訂普及版」(一九九九年・同文館) 四一頁「増成牧執筆」による)

(20) 旧・約款規制法二条(現・民法三〇五条二項・三項)

① 次の各号をともに満たし、且つ、契約相手方が約款を用いることに同意した場合には普通取引約款は契約の構成部分となる。

一 約款使用者が契約締結に際して、契約相手方に対して、明示的に、または、明示の指示が契約締結の態様により著しく困難であるときには契約締結の場所でのはっきりと確認できるような揭示によって、普通取引約款を示した場合。

二 約款使用者によって契約相手方に合理的な方法で約款の内容を認識できる状況が作り出された場合。

② 契約当事者は、特定の種類の法律行為について第一項所定の要件に従い、特定の普通取引約款の適用を予め合意することができる。

(21) 旧・約款規制法五条(現・民法三〇五条二項)
(訳文は石田編・前掲注(19)・二六頁「田中康博執筆」による)

普通取引約款の解釈において疑いがある場合は、約款使用者の不利になるものとする。

(訳文は石田編・前掲注(19)・五四頁「中田邦博執筆」による)

(22)

第一六次国民生活審議会消費者政策部会中間報告「消費者契約法(仮称)の具体的内容について」(一九九八年一月)及び同部会報告「消費者契約法(仮称)の制定に向けて」(一九九九年一月)では、不意打ち条項に関する規定や契約条項の解釈に関する原則(不明瞭準則≠不明瞭な条項について消費者に有利な解釈を優先するとの原則)について定めるべきことが明記されていた。しかし、第一七次国民生活審議会消費者政策部会報告「消費者契約法(仮称)の立法に当たって」(一九九九年一二月)中の消費者契約法検討委員会報告「消費者契約法(仮称)の具体的内容について」では、不意打ち条項についての記述はない。不明瞭準則(消費者有利解釈の原則)についても、これが「公平の要請の当然の帰結であると考えられる」とはしつつも、「特定の解釈原則が法定されることによって、安易にこの解釈原則に依拠した判断が行われ、真実から遠ざかることになるおそれがあることを考慮する必要がある」と説明し、明文の規定を定めることに消極的な態度を見せている(第3消費者契約法を制定するに当たっての基本的な考え方)の「2 消費者契約の当事者の努力規定」参照。

なお消費者契約法立法に関係するこれらの報告書は、国民生活審議会のサイト (<http://www5.cao.go.jp/seikatsu/shingikai/kokuseishin/kokuseishin-gaiyou.html>) からみることもできる。

(23) 丸山絵美子「本件判批」法学セミナー六一五号(二〇〇六年)二三頁は、本件における最高裁の判断を、「条項は明確・平易であるべき、という透明性の原則(消費者契約法三条一項)にかなうもの」と評価している。

(24) 山本敬三「消費者契約における契約内容の確定」河上正二ほか『消費者契約法——立法への課題——』別冊NBL五四号(一九九九年・商事法務研究会)六七頁「九二—九三頁」。

四 おわりに

冒頭にも述べた通り、本判決は、民集に掲載されないいわゆる「事例判決」と目されるものである。本稿は、本来狭い射程しかもたない本判決から、余りに多くのものを引き出そうとしすぎたかもしれない。しかしながらここまで述べた通り、本判決は、今後の民法理論・消費者法理論の展開にとって非常に示唆的であり、検討するべきいくつかの課題を提供してくれるものである。

やや深入りした感もある本稿が、そうした検討のきっかけの一つとなることができたとしたら、望外の喜びである。

〔追記〕本稿は、二〇〇六年三月二二日(水)に行われた京都産業大学判例研究会における報告を、大幅に修正したものである。研究会では、先生方及び院生の方々から多くのご教示を頂いた。ここに記して謝意を表する次第である。

また注及び表で参照したURLは、二〇〇六年五月二二日現在で確認したものである。

・脱稿後、内田勝一「本件判批」ジュリスト一三三三号(平成十七年度重要判例解説・二〇〇六年)八六頁以下に接した。

判例研究

表1 (裁判例一覧・年月日順)

	裁判年月日	出典	事件番号	審級関係
①	最判 平17.12.16	判タ1200号127頁	平16年(受)1573号	原審①
②	東京簡判 平17.11.29	裁判所 HP (A5FBF441BB80ECD849257 0ED000943A9)	平17年(少コ)2807号 ／平17年(ハ)19941号	
③	東京簡判 平17.8.26	裁判所 HP (B94476EC308746C9492570 CE0021DB68)	平17年(少コ)1527号	
④	神戸地判 平17.7.14	判時1901号87頁	平16年(レ)109号	
⑤	東京簡判 平17.5.13	裁判所 HP (0323FB3BA5919A76492570 97001D3B20)	平17年(少コ)464号	
⑥	東京簡判 平17.3.1	裁判所 HP (28C4E916E8F80F084925701 3000E76E5)	平16年(少コ)3652号	
⑦	大阪高判 平16.12.17	判時1894号19頁	平16年(ネ)1308号	原審⑫
⑧	東京簡判 平16.10.29	裁判所 HP (AF41B35618D72D1149256F C100244F92)	平16年(少コ)1844号	
⑨	東京簡判 平16.10.26	裁判所 HP (38A48B7C80A08C5949256F A40026BD62)	平16年(少コ)2620号	
⑩	大阪高判 平16.7.30	判時1877号81頁	平15年(ネ)2503号	原審⑮
⑪	大阪高判 平16.5.27	判時1877号73頁	平15年(ネ)2559号	上告審①
⑫	京都地判 平16.3.16	裁判所 HP (F678EE617714CFE749256E 630019291C)	平15年(ワ)162号等	控訴審⑦
⑬	名古屋簡判 平16.1.30	裁判所 HP (01E377FCE5C7679649256E 5C002B8C28)	平15年(ハ)5743号	
⑭	大阪高判 平15.11.21	判時1853号99頁	平14年(ネ)3509号	原審⑱
⑮	大阪地判 平15.7.18	判時1877号90頁	平15年(ワ)13367号	控訴審⑩
⑯	福知山簡判 平15.4.4	ガイドライン判決文26 (291頁)	平15年(少コ)2号	
⑰	名古屋簡判 平14.12.17	TKC 法律情報データベース LEX/DB 文献番号28081032	平14年(ハ)6602号	
⑱	神戸地尼崎 支判 平14.10.15	判時1853号109頁	平11年(ワ)360号	控訴審⑭
⑲	東京簡判 平14.9.27	裁判所 HP (86956B8D1608EDBE49256C 8E00087AFD)	平14年(ハ)3341号	

㊦	東京高判 平12.12.27	判タ1095号176頁	平12年(ネ)2837号/ 平12年(ネ)3134号	
㊧	東京地判 平12.12.18	判時1758号66頁	平12年(レ)253号/ 平12年(レ)278号	原審㉓
㊨	大阪高判 平12.8.22	判タ1067号209頁	平12年(ツ)2号	原審㉕
㊩	東京簡判 平12.6.27	判時1758号70頁	平11年(少コ)1102号	控訴審㉔
㊪	仙台簡判 平12.3.2	ガイドライン判決文17 (237頁)	平11年(ハ)3547号	
㊫	大阪地判 平11.10.22	判タ1067号210頁	平10年(レ)287号	上告審㉖
㊬	東京簡判 平11.3.15	ガイドライン判決文16 (232頁)	平10年(ハ)22号	
㊭	京都地判 平9.6.10	ガイドライン判決文15 (222頁)	平8年(ワ)442号	
㊮	伏見簡判 平9.2.25	ガイドライン判決文13 (211頁)	平7年(ハ)315号/ 平8年(ハ)103号	
㊯	仙台簡判 平8.11.28	ガイドライン判決文11 (205頁)	平8年(ハ)567号	
㊰	横浜地判 平8.3.25	ガイドライン判決文10 (202頁)	平7年(レ)3号	
㊱	東京簡判 平8.3.19	ガイドライン判決文9 (200頁)	平7年(ハ)30538号	
㊲	京都地判 平7.10.5	ガイドライン判決文8 (192頁)	平6年(ロ)79号	
㊳	東京簡判 平7.8.8	ガイドライン判決文7 (191頁)	平7年(ハ)5584号	
㊴	伏見簡判 平7.7.18	ガイドライン判決文6 (185頁)	平6年(ハ)43号/ 平6年(ハ)122号	
㊵	大阪高判 平6.12.13	判時1540号52頁	平6年(ツ)18号	
㊶	大阪簡判 平6.10.12	ガイドライン判決文4 (180頁)	平5年(ハ)12636号	
㊷	東京地判 平6.7.1	ガイドライン判決文2 (164頁)	平5年(レ)213号	
㊸	名古屋地判 平2.10.19	判時1375号117頁/ ガイドライン判決文1 (153頁)	平元年(レ)31号/ 平2年(レ)24号	

(凡例)

- ・裁判所 HP = 裁判所ホームページ・下級裁判所判例集 (http://www.courts.go.jp/search/jhsp0010?action_id=first&hanreiSrchKbn=04) より検索可能 (ただし裁判例③は日付検索ではヒットしなかった)。http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/*_pdf の * 印部分に、括弧内のファイル名を当てはめたものが URI となる (裁判例③もこの方法ではファイルを手に入れる)。
- ・ガイドライン = (財)不動産適正取引推進機構編著『改訂版・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～敷金返還と原状回復義務』(2004年・大成出版社) に収録
- ・グレーの網掛けは賃借人側の敗訴

判例研究

表2 (結論・論点別)

	通常損耗補修特約の効力を否定	通常損耗補修特約の効力を肯定
消費者契約	②東京簡判平17年11月29日 ⑦大阪高判平16年12月17日 ⑫京都地判平16年3月16日 ④神戸地判平17年7月14日 (数引特約)	
公序良俗	⑩大阪高判平16年7月30日 ⑯福知山簡判平15年4月4日 (住金公庫規則) ⑲東京簡判平14年9月27日 (借地借家法の趣旨等)	⑪大阪高判平16年5月27日 ⑮大阪地判平15年7月18日 ⑱神戸地尼崎支判 平14年10月15日 ㉑東京地判平12年12月18日
条項の解釈	限定解釈 ③東京簡判平17年8月26日 ⑧東京簡判平16年10月29日 ㉒大阪高判平12年8月22日 ㉓東京簡判平12月6月27日 ㉔京都地判平9年6月10日 ㉕横浜地判平8年3月25日 ㉖東京簡判平8年3月19日 ㉗京都地判平7年10月5日 ㉘東京簡判平7年8月8日 ㉙東京地判平6年7月1日 ㉚名古屋地判平2年10月19日 例文解釈 ⑥東京簡判平17年3月1日 ⑨東京簡判平16年10月26日	㉑東京高判平12年12月27日 ㉕大阪地判平11年10月22日
特約の不成立	①最判平17年12月16日 (本判決) ㉔仙台簡判平12年3月2日 ㉖東京簡判平11年3月15日 ㉘伏見簡判平9年2月25日 ㉙仙台簡判平8年11月28日 ㉚伏見簡判平7年7月18日 ⑭大阪高判平15年11月21日 (契約本文と齟齬する負担区分表の記載の効力を否定)	
その他	⑰名古屋簡判平14年12月17日 ⑮大阪高判平6年12月13日 ⑯大阪簡判平6年10月12日	⑤東京簡判 平17年5月13日(確認書) ⑬名古屋簡判 平16年1月30日 (賃料減額あり)