



# 暮らしの判例

国民生活センター 消費者判例情報評価委員会



消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

## 介護付有料老人ホーム入居契約においては、入居者のおむついじりや、ろう便による居室の臭気および汚損等は、通常使用を超える損耗ではないと認められた事例

本件は、介護付有料老人ホーム契約においては、入居者のおむついじりやろう便による居室部分の臭気および汚損等は通常使用による損耗(通常損耗)であり、また、入居契約における原状回復義務についての条項は、通常損耗についてまで原状回復義務を負わせるものではないと解釈すべきである、とした判

決である。(東京地方裁判所平成30年11月5日判決、LEX/DB掲載)

原告：X(消費者・Aの身元引受人)  
被告：Y(有料老人ホーム経営会社)  
関係者：A(死亡した入居者)

### 事案の概要

#### 1. 契約内容

A(入居当時80歳代・要介護程度不明)とYは、2013年9月、Yの経営する介護付有料老人ホームに入居してYから介護サービスを受ける入居契約を締結した。その際、XはAの身元引受人および入居一時金残金の受取人になった。契約内容は、おおむね次のようである。

①入居一時金を650万円とし、入居時に210万円を償却し、残金440万円を入居の翌日から1825日(60カ月)で均等償却する。

②月額利用料(その内訳は、管理費、食費および家賃相当額等から成る)を14万円とする。

③契約終了時に、入居時償却分を控除した入居一時金残金440万円から、①の入居期間による償却および債務を控除した金員を、契約者または入居一時金残金の受取人に返還する。

④入居者は目的施設および備品について、汚損、破損、もしくは滅失その他内装を変更した場合には、入居者の選択に従い、直ちに自己の費用により原状に復するか、または、Yが別に定める代価をYに支払うものとする。ただし、

入居者の責めに基づかない場合は、この限りではない(入居契約書24条)。

#### 2. 争点

2016年9月下旬にAは死亡し(3年間入居)、Xは4日後に本件居室を退去した。

Yは同年11月上旬、Xに対して、①「居室清掃代」約5万円 ②「壁紙貼り替え費用」約13万円の合計約18万円をXの負担とし、入居一時金からこの負担分を控除して、入居一時金残金として約183万円を支払った。

これに対して、Xは、前記控除を争い、同年12月、Yに対して、Yが控除した約18万円の支払いを求めて本件訴訟を提起した。本件訴訟におけるX・Yのそれぞれその主張は次のようである。

##### (1) Yの主張

Yは、本件居室には、Aによるおむついじりやろう便のため臭気および汚損等が残っており、通常使用による劣化を超えた毀損等が生じている。Yはその原状回復のために、①「居室清掃代」約5万円 ②「壁紙貼り替え費用」約13万円(合計約18万円)を支出した、これらの費用についてXは入居契約書24条に基づいて原状回復

義務を負うとして、返されるべき入居一時金残金からこれら費用を控除できると主張する。

## (2) Xの主張

これに対して、Xは、本件のような介護付有料老人ホームでは、おむついじりやろう便のため臭気および汚損は通常使用を超えるものには当たらない、と主張する。また、入居契約書24条は、通常使用を超えた使用による損耗や毀損について定めたものとするのが、合理的意思表示解釈として相当であり、もしこれを入居負担とする条項であるとすれば、消費者契約法10条により無効であると主張する。

## 判決と理由

裁判所は、介護付有料老人ホームにおいては、入居者のおむついじりやろう便による居室部分の臭気および汚損等は通常使用による損耗（通常損耗）であると認め、①「居室清掃代」約5万円、②「壁紙貼り替え費用」約13万円（合計約18万円）を、返還すべき入居一時金から差し引くことは許されないとして、同金額の返還をYに対して命じた。理由は次のようである。

本件のような介護付有料老人ホームでは、おむついじりやろう便のため臭気および汚損は通常使用を超えるものには当たらず、認定事実によっては「本件居室において通常使用によるものを超えたものとして臭気や汚損等が生じた」と認めるに足りず、本件全証拠を見てもこれを認めるに足りる証拠はない」。

本件入居契約書24条は、通常損耗を超える部分についてのみ入居者に対して原状回復義務を負わせるものと解すべきである。仮に同条が、通常損耗についてまで入居者に対して原状回復義務を負わせる旨定めるものだとすると、「民法上の賃貸借契約の終了に伴って賃借人が負担する原状回復義務の負担を超えるものであり、民法1条2項の規定に反して消費者の利益を一方的に害するから、消費者契約法10条により無効というべきである」。

## 解説

### 1. 介護付有料老人ホーム入居契約と賃貸借

介護サービス付きの有料老人ホーム入居契約（以下、入居契約）については、居住と介護サービスとが不可分一体となった混合契約ないし無名契約と解されている。参考判例①は、この点について判示した唯一の判決であり、「その法的性質は、主として賃貸借契約及び準委任契約であると解され、これらの性質を併せ持つ複合的な一個の無名契約であると解される」と判示している。

このように、入居契約には、居室についての賃貸借契約が要素として含まれることは疑いない。借地借家法も含めて、賃貸借規定また賃貸借の法理が入居契約にどこまで適用されるのかは、個々の論点ごとに考える必要がある。この点、入居契約終了時において、居室の原状回復義務が問題になることは、賃貸借契約と同様である。その意味で、賃貸借契約の原状回復義務についての議論を基本的に当てはめることが許されるとともに、介護を受けることが使用目的の中に含まれること、ないし要介護者による使用であるということを、通常使用という点においては考慮される必要がある。業務用（これも種々のものがある）に対して居住用の場合の通常使用の内容を一律に判断する必要はない。以下では、この点について検討してみたい。

### 2. 賃借人の原状回復義務

#### (1) 判例法

①原状回復の内容について、参考判例②は、「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<sup>かが</sup>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」ため、特約がない限り賃借人は通常損耗につき原状回復義務を負わないものとした。

②また、特約の認定につき、参考判例②は通



常損耗補修特約が明確に合意されていることを要求する。

③そして、特約が認められる場合にも、**参考判例③**は、通常損耗についての敷引特約につき、その分毎月の賃料を安くして調整していることが考えられ、敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎる場合には消費者契約法10条により特約が無効になるという。

## (2) 国土交通省ガイドライン

### (a) ガイドラインの基本方針

2011年8月に、国土交通省住宅局が公表した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」(1998年作成・2004年改訂版の再改訂版)ではその8ページ以降で、建物賃貸借における原状回復についての基本方針を示している。

まず、「建物価値の減少」を次の3つに分類する。「善管注意義務」とは、善良な管理者としての注意義務という意味である。

- ①-A 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)
- ①-B 賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)
- ② 賃借人の故意・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等

「通常損耗」は前記のように「賃借人の通常の使用により生ずる損耗等」と定義し、原状回復を次のように定義して、前記①-Aと①-Bのみを対象とする。

原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・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・毀損を復旧すること

この定義に基づいて、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、次のように区別する。

②の賃借人の故意・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等については、賃借人が負担すべき費用となる。

①-A、①-Bの経年変化及び通常使用による損耗等の修繕、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、賃貸人が負担すべきである。

### (b) 原状回復と善管注意義務違反による損害賠償(金銭賠償)とが混乱されている

本来、原状回復とは、適用な設置や変更についての概念である。適法に農作物を植え付け、工作物を設置したり、建物を店舗に改修するといった、賃貸借契約によって賃借人に認められた適法な使用につき、契約終了とともに権原また利用権限を失うため、それらを除去してもとに戻す義務であり(民法622条、599条1項。以下、民法は2017年改正民法による)、賃借人が自ら行うことが前提になっている。

他方、賃借人は、使用に際して善管注意をもって目的物を損傷したり汚損したりしないよう注意をすべき義務を負う。これに違反し、損傷や汚損を生じさせれば、債務不履行となり損害賠償義務を負う(民法415条1項)。そして、損害賠償の方法は金銭賠償であり(民法417条)、現実賠償ないし原状回復を義務づけられることはない。賃貸人が修繕をして、その費用を賠償請求することになる。

残念ながら、ガイドラインではこの2つの制度が混乱されているが、費用負担についての究極的理解には誤りはないといってよい。①-Aと①-Bとは、本来賃料の算定に組み込まれているものであり、賃料と二重取りを認めることは適切ではないからである。ただ、原状回復義務を認める代わりに、日頃の賃料を安く設定するという選択肢を否定すべきではないが、①-Aと①-Bについて原状回復義務を賃借人が負うことは賃借人に契約締結時に周知される必要がある、また、賃料がそのことを考慮して軽減されることが必要である。

### (3) 2017年改正民法

2017年改正民法は、賃借人の原状回復義務について規定を新設した。基本的な思想は判例また前記ガイドラインと同様である。すなわち、



「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。))がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない」と規定した。

善管注意義務違反の損傷を金銭賠償ではなく原状回復の対象にするなど、ガイドラインそのままの混乱が引き継がれているが、下線部がガイドラインどおりである。通常損耗と経年変化は賃借人に費用負担させることはできず、賃借人が賃料の中で計算することが求められている。

### 3. 有料老人ホームの特殊性と消費者契約法

#### (1) 通常損耗を他よりも広く理解

本判決は、介護付有料老人ホームについては、その居室におけるおむついじりやろう便のため臭気および汚損は、介護対象たる入居者につき通常使用を超える損耗ではないと判示した興味深い判決である(入居3年しか経ていない)。通常の居住者用の賃貸借また健康者用の有料老人ホームであれば、「通常」損耗ではなく、善管注意義務違反による損害賠償義務——ガイドラインや改正民法でいう原状回復義務——が認められることになるが、介護付有料老人ホームでは通常損耗の範囲内と認めたのである。

ガイドラインや民法の規定が通常使用と善管注意義務とを混乱していることに鑑みれば、確かに汚損は生じているので、むしろ善管注意義務違反はなく損害賠償義務を負わない——それゆえ費用を負担しなくてよい——というべきである。

#### (2) 特約の効力について

しかし、通常損耗について賃借人が原状回復義務を負わないという改正民法621条は任意規定なので、これを賃借人の負担とし、その代わりに賃料を軽減することも可能である。ただ消費者契約法10条により、消費者に原状回復義務を負担させながら、賃料を軽減していなければ——この点は賃貸人に証明責任あり——

「消費者の利益を一方的に害する」ことになり、無効とされることになる。調整として賃料が安くなっているかどうかは必ずしも明確ではない。原状回復義務の内容が明確化され賃料による調整が計算的に容易で、それが推認される。

この判決を受けて、ホーム設置者側は、おむついじりやろう便のため臭気および汚損についても入居者が原状回復義務を負う旨またその内容を明記するようになることが予想される。しかし、月払いの契約類型では賃料、一時金払いの契約類型では、賃料に相当する金額がその分安く設定されていることを証明しない限り、消費者契約法10条によりその条項は無効とされることは、本判決も釘を刺しておいたところである。争いを避けるためにも、ホーム設置者側としては、おむついじりやろう便のため臭気および汚損については、ホームの費用で原状回復を行うような算定式により営業をすることが好ましい。

### 4. 本判決のポイント

最後に本判決の意義をまとめると2点である。

①まず、介護付有料老人ホーム入居契約も、居室部分について賃貸借の要素が認められるため、賃貸借としての規律を受け、原状回復についての賃貸借の規律が適用されること。

②また、原状回復義務について、原状回復義務を負わない通常使用の解釈において、介護付有料老人ホーム契約の特殊性が考慮されることである。具体的には、本件では、おむついじりやろう便による居室の臭気および汚損は、通常使用の結果であり原状回復義務を負わないことになる。

#### 参考判例

- ①横浜地裁平成26年12月25日判決(『判例時報』2271号94ページ)
- ②最高裁平成17年12月16日判決(『判例時報』1921号61ページ)
- ③最高裁平成23年3月24日判決(『民集』65巻2号903ページ)