

消防設備等に関し、建物が借主目的の民泊事業に使用できるかの調査は借主自身が行う必要があるとされた事例

(東京高判 令4・10・27 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

共同住宅5室の賃貸借において、借主目的の民泊事業には、建物全体に自動火災報知設備の設置等が必要なことが判明したが、貸主にその対応を拒否されたため、借主が貸主に対して、借主の民泊事業には自動火災報知設備の設置等が必要である説明を怠ったとして、賃借に要した費用等の支払いを求めた事案において、貸主が係る義務を負っていたとは認められないとして、請求が棄却された事例(東京高裁 令和4年10月27日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

貸主Y(被告・被控訴人、転貸人)は、平成29年5月新築、4階建9戸の共同住宅(本件建物)のうち貸室5戸(本件各貸室)を賃借し、(転貸するため)自社サイト(本件サイト)に掲載した。

平成29年11月、借主X(原告・控訴人、転借人)は、住宅宿泊事業(民泊事業)を行うため、宅建業者Aの媒介にて、本件各貸室の賃貸借契約(本件各賃貸借契約)を締結し、Yより本件各貸室を賃借した。

なお、平成29年10月27日付で消防庁より发出された「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等に係る消防法令上の取扱いについて」(本件通知)によれば、住宅宿泊事業を営む住宅において必要となる消防設備等は、宿泊室の床面積や家主(住宅宿泊事業者等)の居住の有無等から判定された消防法令上の用途に応じて定められることとされていた。

Xは、令和2年6月頃、本件建物の管轄消防署より、本件各貸室の用途が、特定用途の複合(住宅宿泊事業を行う施設)に該当することから、本件建物全体に消防設備の設置が必要である旨の連絡を受けて、Yに対し、その対応を求めた。

しかしYは、Xに対し、Yはあくまで民泊利用を所有者から許可されている物件を紹介しているもので、住宅宿泊事業を継続するのであれば、消防設備設置はXにおいて行ってほしいと拒否の回答をした。

これに対してXは、本件各賃貸借契約締結の際、本件建物には民泊事業を営むにあたり消防法令上必要とされる自動火災報知機等が未設置であること、本件各貸室において民泊事業を営むためには、本件建物全体に係る消防設備投資の費用をXが負担しなくてはならないことの説明をYが怠ったとして、Yに対し賃借に要した費用等として475万円余の支払を求める訴えを提起した。

第一審において、Xの請求が棄却されたことから、これを不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの控訴を棄却した。

<説明義務違反の有無について>

Yが本件各貸室を本件サイト上に掲載していたこと、Xが本件各貸室で民泊事業を営むことを計画して本件各貸室の賃貸借契約を締結したこと、消防法令上、本件各貸室で民泊

事業を営むためには、本件建物全体に自動火災報知設備を設置し、1階コミュニティスペースに誘導灯を設置する必要があったが、本件建物にはこれらが設置されていなかったことが認められる。

しかし、本件サイトや本件各賃貸借契約書、重要事項説明書に、本件各貸室ないし本件建物が、民泊事業を行うにあたり必要とされる設備を完備している旨の記載や、民泊事業を行うにあたり法令上の問題がない旨の記載はない。また、本件各賃貸借契約締結に際し、Xが、YないしAに対し、上記のことを要望したり確認を求めたりした形跡もない。そうすると、本件各賃貸借契約の内容として、本件各貸室ないし本件建物に民泊事業に必要とされる設備が備わっていることまでが含まれていたものと認めることはできないし、貸室の民泊利用につき貸主が承諾している物件情報を提供する本件サイトに物件を掲載したことが、民泊事業に必要とされる設備が備わった建物であることをYが保証したことになると評価することもできない。

これに対し、Xは、本件建物全体に自動火災報知設備を設置するためには数百万円の費用がかかること、社会通念上、建物を部屋単位で賃借する賃借人が、そのような費用を自己負担しなければならないと説明されていれば、賃貸借契約を締結するはずがなく、これは重大な告知事項というべきであり、賃貸借契約締結にあたり、Yはそのことを説明する義務があったと主張する。

しかしながら、消防法令上の取扱いについては、平成29年10月27日付の本件通知によって定められたものであるところ、本件各賃貸借契約はそれから1か月足らずで締結されたものであり、本件各賃貸借契約締結時点で、本件通知の内容が不動産賃貸業者等に周知されていたことを認めるに足りる証拠はない

し、Yが本件通知の内容を知っていたとも認められない。

なお、Xが、本件各賃貸借契約当時、本件通知について話題に出したり、消防法令上の取扱いについてYやAに確認したりした形跡がないことからすると、ホテル及び旅館等その他宿泊施設の企画、運営、管理及び経営等を目的とする株式会社であるXにおいても、本件各賃貸借契約当時、本件通知の内容について把握していなかったことが推認される。

そして、Yは、Xから本件各貸室ないし本件建物において民泊事業を営む場合の法令適合性について調査を依頼されたコンサルタント業者でも、民泊事業を営むための設備を完備した建物を紹介するよう依頼された仲介業者でもなく、本件各貸室の賃貸人にすぎないのであるから、本件各賃貸借契約締結に際し、積極的に法令等を調査して、本件各貸室で民泊事業を営むために必要な消防設備等を備えているかどうかを確認しなくてはならない義務があったとまで認めることはできない。

3 まとめ

最近、本件のように、民泊目的で建物を賃借したが、消防法等の規制によって、借主が目的である民泊としての使用ができなかったというトラブルがよく見られるようである。

トラブル回避の観点から、媒介業者の皆様が民泊目的の建物賃貸借の媒介を行う際には、建物が民泊事業に使用できるかどうかの消防法等の調査については、設計・建築等の専門家による確認を含め、借主が自らの責任において調査をする必要があることをよく説明していただきたい。

(調査研究部調査役)

店舗の内装工事を不承認としたマンション管理組合と貸主に対する、借主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令4・1・18 ウエストロー・ジャパン) 新井 一成

飲食店目的で区分所有建物を賃借した借主が、マンション管理組合に内装工事を不承認とされ、開業ができなかったため、管理組合と貸主に損害賠償を求めたが、棄却された事例(東京地裁 令和4年1月18日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和元年9月27日、本件店舗(マンション地下1階の区分所有建物)について、借主X(原告)はイタリアンレストラン営業を目的に、媒介業者Aの媒介により、貸主Y2(被告)との間で賃料月額16万5000円、賃借期間3年とする旨の本件賃貸借契約を締結した。

同年10月5日、Xは、Aとの間で、代金740万8500円として、内装工事及び電気設備給排水工事を目的とする本件請負契約を締結した。

Xは、マンション管理組合Y1(被告)に対し、内装工事の承認を求めたが、Y1は同年11月2日、これを不承認とする旨の決議を行ったため、レストランの開業を断念し、Y2及びAとの本件賃貸借契約及び本件請負契約をそれぞれ合意解除した。

その後、Xは、Y1に対して335万余円、Y2に対して152万余円の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

(Xの主張)

- ・Y1の管理規約及び店舗使用細則には、専有部分における店舗営業を直接に禁止する規定はなく、Y1はXに営業を禁止する権

限を有していないため、不承認決議は、当然に違法となり、Xに対する不法行為を構成する。

- ・Y2は、本件賃貸借契約締結前から本件マンションの竣工時の住民トラブル(隣接する建物のイタリアンレストランの臭気について入居者から苦情が出て、同店は閉店した。)の存在を認識しており、本件賃貸借契約の締結に当たり、竣工時のトラブルの存在を告げる義務があったが、それを怠った。
- ・Y2は、平成30年頃に本件建物にピッツェリアを出店しようとしたBが、Y1から排気用ダクトの設置を承諾しないとされ出店を断念したことを知っていたにもかかわらず、本件賃貸借契約の締結においてXに対し、Y1に事前に工事内容を説明しておく必要があるとか、ダクトの設置は困難であり、Y1からストップがかかって店舗の開設が難しくなるといった内容の説明義務を怠った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(不承認決議の不法行為妥当性について)

区分所有法によれば、管理組合は、区分所有建物の管理を行うため、区分所有者の全員で構成される団体であり、区分所有建物の管理を行う権限を有している。そして、区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合に

は、管理者の名において、当該行為の停止等の請求をすることができる」とされている。

同法の規定を受けて、Y1の管理規約において、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的として、Y1は構成されており、区分所有者のために、共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な措置を講ずる権限を有するから、区分所有建物内で共同の利益に反する行為が行われようとしている場合には、当該行為の停止等を求める権限を有すると解される。

加えて、Y1の管理規約では区分所有者が専有部分の修繕等を行おうとするときは、Y1の理事長の承認を受けなければならないこと、対象物件の使用については別に使用細則を定めるものとされ、店舗使用細則においては、店舗部分は、臭気等を発生させ、住環境に悪影響を及ぼすおそれがある用途には使用できないものとされており、Y1が本件店舗における工事や営業を承認するか否かを決定する権限を有することは明らかである。

また、Xが開業しようとしていたのは、イタリアンレストランであって、イタリアン料理が臭気を伴うものであることは否定し難く、Y1が、開業によって臭気が発生することにより住環境が悪化するのではないかという懸念を抱くことが不合理であるとはいえない。現に、近隣のイタリアンレストランが臭気による住民トラブルで閉店した事案等が発生しており、飲食店の臭気を気にする区分所有者が多く、Y1としても臭気を伴うレストランの開業につながる工事については、承認の可否を慎重に判断することが求められる立場にあったといえる。ところが、Xは、実効性のある臭気対策を提示できず、Y1が開催した臨時総会において区分所有者の圧倒的多数で不承認が決議された。さらに、本件建物で飲食店の営業が保証されていることをうか

がわせる条項が管理規約に存しないことも考慮すると、Y1による本件不承認決議は、区分所有者の共同の利益を慮ったものであり、不合理とはいえず、違法ではなく、Xに対する不法行為を構成するものではない。

(被告Y2の説明義務違反の有無について)

Y2が本件賃貸借契約締結時に竣工時のトラブルを知っていたとは認められないから、Y2がXに告げる義務があったとはいえない。

また、Y2が説明するまでもなく、は、事前に工事内容をY1に説明する必要があること、Y1が工事を不承認とすることによって店舗開設が難しくなることを認識できたといふべきであるから、Y2にこれらを説明すべき義務があったとはいえない。

(結論)

以上のとおり、Xの請求は、いずれも理由がないので棄却する。

3 まとめ

媒介業者は、区分所有建物の賃貸借契約の媒介において、宅建業法35条により、マンション管理規約等における専用部分の用途その他の利用制限を説明する必要がある。

しかし、本件のように、管理規約等に当該借主の用途を具体的に禁止する定めはないが、管理組合がマンションの住環境に悪影響を及ぼす等の理由で、内装工事を承認せず、借主が営業できないケースが時折みられる。

媒介業務においては、トラブル回避の観点から、管理規約等の確認だけでなく、契約前に借主より管理組合に具体的な使用方法を詳細に提示してもらい、営業が可能であることの確認をとったうえで媒介することが、実務上必要と思われる。

(調査研究部上席調整役)

反復継続によるハトへの餌やりが、信頼関係の破壊にあたるとして無催告での賃貸借契約解除が認められた事例

(東京地判 令3・3・25 ウエストロー・ジャパン) 吉川 文堂

賃借人がハトに餌を与える行為を反復継続し、近隣に迷惑をかけ共同生活を乱したため、賃貸人は信頼関係の破壊を理由に賃貸借契約の解除を求めた事案において、賃貸借契約約款に違反し、当事者間の信頼関係が破壊されたとして請求が認められた事例(東京地裁令和3年3月25日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人X(原告・個人)は、平成22年5月、賃借人Y(被告・法人)と賃貸借契約を締結し引渡しをした。

【賃貸借契約書約款の概要】

○禁止行為等

本件建物において危険な行為・騒音・悪臭の発生その他近隣に迷惑及び共同生活を乱す行為や衛生上有害となる行為等をしてはならない。

○無催告解除

賃借人・使用人の行為が、本件建物内の共同生活の秩序を著しく乱すものと認められる場合には、賃貸人は、何ら通知、催告を要せず即時に本件賃貸借契約を解除することができる。

Yの職員(支配人)であるAないしY1(Y代表者)は、平成29年頃から、本件ビルの周辺で、ハトに餌を与えるようになり、多数のハトが飛来するようになった。その結果、糞や羽が散乱し、通行人の衣服に糞が付着したり、通行人が歩道上にいるハトを怖がって車

道を通行することを余儀なくされたり、近隣の飲食店において衛生上の支障を生じたりし、同店の店主等がAと、ハトの飛来をめぐって口論となり、Xに苦情が寄せられるようになった。

Xは、行政や警察署に相談し、平成29年9月、警察署員がYに来訪し、Aらに対しハトに餌を与えないよう要請したが、その後もハトへの餌やりをやめなかった。

AないしY1による行為は、近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱し、衛生上も有害なものであるから、本件賃貸借契約約款に違反していることより、Xは、契約約款に基づき、令和2年2月に信頼関係の破壊を理由として賃貸借契約の無催告解除をした。

AないしY1は、本件解除の後も、従前の行為を何ら改めることなく、本件ビルの周辺でハトに餌を与え続けた。

Xは、Yに対して、賃貸借の終了に基づき令和2年2月に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

(本件解除の有効性について)

ハトに餌を与える行為は、近隣の生活環境を悪化させ、健康を害する恐れもあるため、行政が住民に対し、ハトに餌をあげないようにチラシを作成するなどして広く呼びかけを行っていること、本件ビルの近隣には、各種の

事業所、商店、飲食店等が密集して存在している地域であり、AないしY1は、このような地域にある本件ビルの周辺において、ハトに餌を与える行為を反復継続し、実際にも本件ビルの周辺でハトによる被害が発生し、Xに対し苦情が寄せられるなどしていたのであるから、Aらによる行為は、本件建物の近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱すものに該当し、その程度も著しいものであったと認められる。

また、AないしY1は、警察署員からハトへの餌やりをやめるよう要請を受けたほか、近隣の商店主や本件ビルの来訪者とAとの間で、ハトをめぐる口論になったこともあるのであるから、Aらのハトに餌を与える行為によって、近隣に迷惑がかかり、共同生活を乱している状況を十分に認識していたにもかかわらず、本件解除の後もハトへの餌やりを反復継続してきたものと認められ、Aらもその状況を十分に認識していたのであるから、賃貸借契約の当事者間における信頼関係を破壊する行為であると評価することができるものである。

また、AないしY1は、本件解除後もハトへの餌やりを一向にやめようとせず、本件訴訟に至った後も、Yは、「(ハトに対する)責任と動物愛護の観点」と称して、ハトへの餌やりを継続している旨を自認しているものであり、これらの本件解除後のAらの行動は、本件解除の時点において既に信頼関係の破壊があったことを裏付けているとみることができる。

以上によれば、Y1ないしAによるハトへの餌やりは、近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱す行為として、本件賃貸借契約約款に違反しており、かつ、その程度は著しく、当事者間の信頼関係が破壊されたものというべきである。Xが、契約約款に基づき無催告でした本件解除は、催告をしなくても不合理とは認

められない事情があるものとして、有効であると解するのが相当である。

3 まとめ

本件は、賃借人がハトに餌をやり続け、近隣に迷惑をかけ共同生活を乱したことで、信頼関係の破壊による賃貸借解除が認められた事例である。

本件と同様にハトへの餌やりによる事案として、マンションのベランダでハトに餌付け等を行ない使用貸借契約が解除された事例(東京地判平7・11・21)、また、ペット禁止特約の付された戸建て住宅賃借において、信頼関係の破壊にあたり契約解除が認められた事例(東京地判平22・2・24)があるが、ハトへ餌やりの中止等により一時的に不便を受けたとしても受忍限度を超える被害が発生したと認められないとして慰謝料等請求を棄却された事例(東京地判令4・4・20)もある。

(調査研究部調査役)

賃貸マンション借主の迷惑行為による貸主の賃貸借契約の解除及び解除後の使用料相当損害金等の賠償請求が認められた事例

(東京地判 令4・4・28 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸マンションの借主の階下の住人への騒音被害及び貸主への脅迫的言動が信頼関係の破壊に当たるとして、貸主の賃貸借契約の解除及び賠償請求を認めた事例(東京地裁 令和4年4月28日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和2年6月、貸主X(原告、個人)は、借主Y1(被告、個人)との間でマンションの一室について、賃貸期間2年、賃料17.3万円で賃貸借契約を締結した。

本物件には、Y1が入居した直後から、Y2(被告、個人)を含む複数の人物が頻繁に出入りし、深夜の時間帯に作業音のような騒音を立てる等の迷惑行為があった。そのため、本物件の階下の居住者から騒音の苦情がXに入り、XはY1に口頭で注意を行った。

その後も騒音が継続したため、Xは、契約違反の旨を記載した通知書をY1に渡し、Y1から署名のうえ返送を受けた。その際に、Y1とY2との同居が判明したので、Xは、賃料を5千円加算し、Y2を同居人として認め、騒音に注意するとした同意書を取り交わした。

令和3年2月、Xは、継続する騒音について、Y1、Y2及びY1の知人らとファミリーレストランで話し合いを行った。Xが敷物を敷くなど部屋の使用方法の改善を求めたところ、Y2は「Y1をこんなめにさせたのは、あんたのせいだ。敷物はしかねえよ」、「Y1

を救いたいんだよ。誰のせいでこうなってると思ってんだよ」などと怒鳴り、Xに本物件及び移転先への転居費用等を請求した。さらに、「Y1は仕事だ行ってないんですよ。人の心を壊してしまった自覚はあるんですか、ないんですか」と詰問し、休業補償、慰謝料等を要求した。Xは、一定期間Y1に連絡しない、連絡した場合には賃料6ヶ月分を支払うとする誓約書にその場で署名させられた。

騒音は、その後も継続し、本物件階下の居住者は令和3年3月に退去したが、Xはそこに新たな入居者を入れることができなかった。

Xは、令和3年5月に賃貸借契約の解除をY1に請求し、その後、契約解除から明渡しまでの本物件の使用料損害金(約定:賃料の2ヶ月分相当)215万円余、階下の居住者の退去に伴う逸失利益129万円余、騒音、脅迫的言動に伴うXの治療費及び通院慰謝料105万円余、防犯カメラ設置費用37万円余、弁護士費用110万円など合計599万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求につき421万円余を認容した。

(階下への騒音等の迷惑行為)

階下居住者は就寝中の深夜、階上から足音や物を引きずるような音が聞こえるなどして睡眠が妨げられた。その苦情を受けXがY1に口頭で注意したが騒音は止まなかった。X

が、騒音を立てる行為が契約違反となる旨通知書で警告をし、Y 1 は異議なしとして署名のうえ返送した。同居人 Y 2 がいることが判明し、同意書により騒音への注意と管理費の加算を認めた。その後も騒音が止まず、階下居住者が退去した。

これらによれば、Y 1 らが騒音を発生する迷惑行為を行ったことが認められ、これは、Y 1 との関係では、賃貸借契約及び管理規約の条項に違反する「共同住宅の秩序を乱す行為」、「騒音により近隣に迷惑を及ぼす行為」に当たるから債務不履行を構成し、Y 2 との関係では不法行為の成立が認められる。

(X への脅迫的言動)

騒音への改善措置を求める話合いの席で、Y 1 らが X に「建物に住めない状況になった、Y 1 が休業するに至った」として X に責任を取るように迫り、転居費用、休業補償、慰謝料等の支払いを求めたうえ、請求金額を提示しているもので、X が支払義務を負わないものについてあえて高額な請求をしている。X は Y 1 らの言動により、理不尽な内容の書面を作成するほどに困惑した状態に陥っていたものと言うことができる。

これらによれば、話合いにおける Y 1 らの言動は、賃貸借契約の契約条項に違反する「自ら又は第三者を利用して相手方に対する脅迫的な言動を用いる行為」、「偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害する行為」に当たるから、Y 1 との関係では債務不履行を構成し、Y 2 との関係では不法行為の成立が認められる。

(X に生じた損害)

Y 1 に債務不履行があり X との信頼関係は破壊されたものといえるから、Y 1 は、令和 3 年 5 月の X からの契約解除の意思表示により賃貸借契約は請求日をもって終了したと認められ、請求日から明渡しまで賃貸借契約の

契約条項に基づき使用料相当損害金 215 万円余の支払い義務を負う。

また、X は、階下居住者が退去した後も、同様の苦情が発生することをおそれて同室を賃貸することができなかったと認められ、129 万円余の損害が認められる。

X の治療費等については、病院の受診が脅迫的言動のあった日より前であることを考慮すると Y 1 らの債務不履行等により生じたものと直ちに認めることはできない。

防犯カメラ設置費用 37 万円余は事実関係を把握するため必要であったと認められる。

上記認定された損害額を前提とすると Y 1 らの債務不履行ないし不法行為と相当因果関係のある弁護士費用の額は 38 万円とするのが相当である。

3 まとめ

本件では、借主らの騒音及び脅迫的言動について借主らの債務不履行や不法行為の成立が認定され、貸主の契約解除請求日での即日解除による賃料等の 2 倍相当の約定に基づく損害金や階下居住者の退去に伴う逸失利益も損害賠償として認められている。

賃貸住宅の借主による騒音等の迷惑行為により契約解除・明渡し争われた事例としては、「貸主が、深夜早朝に騒音を発生する等の迷惑行為を繰り返し共同生活の秩序を乱す借主に契約の解除を求め、建物明渡しと賃料相当損害金の支払いが認められた事例」(東京地判平 30・8・23 ウエストロージャパン)、「近隣に騒音被害等を与えていた公営住宅の借主に対して貸主が建物明け渡し請求を行い認められた事例」(東京地判平 25・3・18 RETIO92-130) があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)

引渡された建物の清掃が不十分であった等とする賃貸マンションの賃借人による賃貸人に対する損害賠償等の請求が棄却された事例

(東京地判 令 3・7・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸アパートを賃借して、その引渡しを受けたところ、室内の清掃が不十分であった、IHコンロが作動しなかった、室内にゴキブリが歩き回っていた等として、退去時に支払うこととされていたハウスクリーニング費用、休業補償等の支払いを賃借人が賃貸人に求め、棄却された事例(東京地裁 令和3年7月30日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和元年9月、X(原告・個人)は、Y(被告・宅建業者)との間で、Xの子の通学のために東京都下の平成元年築の賃貸アパートの1室(本物件)について、月額賃料を6万2000円で賃借する契約(本契約)を宅建業者Aの媒介で締結した。本契約締結に先立ってAがXに交付した重要事項説明書や本契約等において、Xが退去する際には、入居期間にかかわらずハウスクリーニング費用(税別5万円)をYに支払う旨の記載があった。

その後、Xが本物件の引渡しを受けた際、室内が汚れているとの連絡をYにし、これを受けてYの従業員が本物件に赴き、室内の清掃を行うとともに、Xの求めに応じて冷蔵庫や照明器具を撤去した。その際にXは、室内の清掃がなされていない状態で引渡しをされたことから、本契約に定めのある退去時のハウスクリーニング費用の支払いを免除するようYに申し入れたものの、Yはこれを拒否する回答をした。

またXは、IHコンロ等台所設備も故障し

ており汚損が激しいとして、Yにその交換を求めた。後日、Yは内装工事業者とともに再訪した際にその工事業者から、当該台所設備は特注品であり補修が困難であるとの見解が示され、Xの要望する条件も踏まえたものに交換することとしたため、それを探するのに時間を要し、その交換作業の完了が同年11月末となった。

同年12月、Xは、Yが本物件の引渡しにあたり清掃義務を怠った等として、退去時に支払うこととされていたハウスクリーニング費用、室内清掃への対応に伴う休業補償、台所設備が使用できなかったことによる損害賠償、慰謝料などとして、60万円の支払いをYに対して求めて提訴した。

これに対してYは、Xの主張する清掃義務については本契約上定めがない、前賃借人の退去後に原状回復工事を行っており、清掃不良はなかったが、穏便に済ますために従業員を派遣する等して対応したに過ぎない、台所設備の交換は、Xの要望に応えるために時間を要したものである、等として争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(Yの債務不履行の有無について)

賃貸人は、民法601条の規定に基づき、賃借人に対して賃貸物の使用及び収益をさせる義務を負い、また、民法606条の規定に基づき、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義

務を負うことに照らせば、賃借人に対し、賃貸物を使用収益に適した状態において引き渡す義務、具体的には、賃貸物の築年数、品質、家賃等に照らし、賃借人の居住に支障がない程度に清掃や必要な修繕を行った上で賃貸物を引き渡す義務があるものと解される。

本件についてみると、本物件は築後約30年を経過した建物であり、月額賃料6万2000円で賃貸されたところ、Yは前賃借人退去後に原状回復工事を行い、次の賃借人が居住するには支障がない程度に清掃を行ったものと認められる。

これに対しXは、台所等に油污れ等の前賃借人の生活による汚れがあった、ゴキブリがいたなどと主張するが、証拠提出された写真からは直ちに判別できないものか、築後約30年を経過した比較的家賃の安い建物の内装としては経年変化や通常損耗としてやむを得ない範囲のものであると認められるもので、居住に支障があるとまではいえない。また、IHコンロが作動しなかったと認めるに足りる証拠もない。

しかも、YはXの求めに応じて、従業員を派遣して追加清掃をしたうえ、Xの要望の強かった台所設備の交換工事を行ったことが認められるが、これについては、剥げや汚れがやや目立っていたものの、直ちに新品への交換まで必要な状態であったとは認めるに足りない。この点について、Xからの指摘箇所についてYは当初補修を考えていたが、工事業者による下見の結果、補修が困難であることが分かり、台所設備が特注品であったことや原告の要望する条件に沿うものを探すのに時間をかかったことが影響して、結果的に交換工事に時間を要したことが認められ、その工事完了までに不当に多数の日数を要したともいえない。

(結論)

以上によれば、Yに本契約上の債務不履行があったとは認められず、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

本件は、引渡された建物の清掃が不十分であった等とする賃借人の請求が棄却された事例である。

当機構への電話相談においても、「清掃がされていない状態で建物を引渡された」、「退去時に賃借人が室内清掃費用を負担する特約があるのだから、賃貸人も引渡しの際には清掃業者による清掃を行う必要があるのではないか」といったものが見受けられる。

引渡しの際の賃貸人の清掃義務に係る裁判例はあまり見られないと思われるが、本事例においても、「賃貸人は、賃貸物の築年数、品質、家賃等に照らし、賃借人の居住に支障がない程度に清掃や必要な修繕を行った上で賃貸物を引き渡す義務がある」と判示されている。

なお、退去時のハウスクリーニング費用を賃借人が負担する旨の特約の有効性については、これまでに本誌において取り上げている(東京地判令3・11・1 RETIO128-156、東京地判令2・9・23 RETIO123-118)ことから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)