

最近の裁判例から (9) – 原状回復工事費用 –

## 原状回復工事が実施されないがその費用を負担する旨の合意について借主の動機の錯誤が認められた事例

(東京地判 令 4・3・15 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03158017) 大嶺 優

貸主と借主の間で、店舗の建物賃貸借契約終了時に、敷金から原状回復工事費用とされる金額を控除する旨の合意がされたところ、実際には原状回復工事が行われなかったとして、借主が、不当利得に基づく返還請求を貸主に求めた事案において、貸主と借主の原状回復費用に関する合意の一部は、借主の動機の錯誤により無効であるとして、その請求を一部認めた事案

### 1 事案の概要

X（原告：飲食業）とY（被告：賃貸・管理業）とは、平成29年2月27日、Yを貸主、Xを借主として、以下の内容で定期建物賃貸借契約を締結した。

- ・契約期間 平成29年4月1日から令和2年3月31日まで
- ・賃料 18万7000円（税別）
- ・共益費 3万3000円（税別）
- ・敷金 112万2000円（敷引 20万1960円）
- ・原状回復に関する回復すべき「原状」とは、原状確認書の仕様どおりとし、内装設備に関しスケルトンに戻す。

Xは、Yに対し、令和元年6月18日、本件賃貸借契約の解約を申し入れ、当事者双方検討の上、同年10月31日が解約日及び退去日とされ、Xは同日までに退去した。

Yは、原状回復費として約134万、その他敷引等合わせた合計約162万から敷金約112万円を充当した残額50万円をXに請求し、Xは

これを支払った。しかし、Yは本件賃貸借契約の終了に伴う原状回復工事を実施せず、内装、造作等が残存したいわゆる居抜き状態で新たな賃借人に引渡しを行ったため、Xは、原状回復工事が実施されないのであれば、Xがその費用を負担する旨の合意をすることはなかった。よって、本件合意は無効であり、Yの利得には法律上の原因がないとして、不当利得返還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の請求を一部認容した。

#### (1) Xの動機の錯誤

本件賃貸借契約に定める原状回復義務の内容は、契約条項及び原状確認書の添付書類の文言に基づけば、スケルトンの状態にするというものであったが、本件賃貸借契約については、上記文言に反して居抜きの状態で引渡しが行われており、また事後的ではあるものの、同契約終了後の後行賃貸借契約においても、居抜きの状態で引渡しが行われた経過がある。このような経過に照らせば、契約当事者間において、賃借人であるXがいかなる場合でもスケルトン工事の負担を負う旨の認識が共有されていたとは直ちに解し難く、少なくともXにつき、居抜きに応じる入居希望者が現れた場合には自身の負担を軽減できる旨の期待を有していたとしても不合理とは言えない。

併せて、本件賃貸借契約の条項を見ると、原状回復義務については実際に原状回復工事

が実施されることが当然の前提とされていると解され、工事の実施の有無にかかわらず借主が金銭負担をすることを前提とするような内容はうかがわれない。その後の交渉経過に照らしても、Xとしては、自身の原状回復義務の負担を軽減できるかどうかにつき関心を持ち、Yもそれを認識していたが、結局は原状回復工事が実施されるとの前提で交渉が進行し、Yは、令和元年10月9日に原状回復工事代金の見積書を示し、その後同月16日には当事者間で鍵の返還及び退去時請求書の交付が行われた。また、Xは、工事代金額が高額すぎるとの認識の下、Yの担当者に対して減額を求める旨を述べ、また各書面にあえて「受領しました」との手書きを加えており（内容に同意したのではないとの趣旨が理解できる。）、金銭精算につき異議なく承諾をしたような形跡は何ら見当たらない。その後同月23日には本件請求書が作成された。

本件請求書の文言を見ると、「調整値引」との表現により減額が行われているが、この表現自体が原状回復工事の有無にかかわらずXが金銭負担をする旨の内容を直接示すものとは解し難い。そして、他の記載内容は前記の退去時請求書と同様であって、工事の有無にかかわらず金銭精算を要するような内容は何ら見当たらないし、他に原状回復工事が実際に実施されるか否かについて明示的なやり取りは見当たらない。よって、Xとしては、原状回復工事が実施されることを前提として自身の負担につき関心を持っており、かつ、Yはその旨を認識していたと認められる。

以上の点に照らせば、本件合意をするに当たって、Xは、実際に原状回復工事が実施されるからこそ、その費用を負担する旨の動機を黙示に表示しており、その動機が意思表示の内容となっていたと言うべきである。また、原状回復工事が実施されない場合、Xが本件

合意に当たる意思表示をしなかったこと及びそれが社会通念上相当であることは明らかと言うべきである。よって、Xの動機の錯誤が成立する。

## (2) 不当利益の算定

本件合意のうち調整値引後の原状回復費に当たる約134万円につき、不当利得が成立する（敷金から敷引、水道代及び電気代を差し引くと、YがXに対して約84万円の返還を要するところ、逆にXがYに対して50万円を支払っている。）。

## 3 まとめ

事業用賃貸においては、原状回復に多額の費用を要するため、賃貸借契約書で取り決めた内容にそって原状回復を行うのが通例である。しかしながら、本事例では、契約書条項と引渡状態（居抜渡し）の差異、交渉経緯、合意書内容等から「原状回復工事に替えて金銭負担をする」といった合意について借主の動機の錯誤があったとして、貸主へ原状回復費等の返還を命じており、あまり見られない事案として参考にされたい。

同様の事例で、借主が、原状回復義務の履行に替えて同等額の支払をする旨が合意されているとして、貸主の不当利得は無いとした事案（平成29年12月8日東京地裁判決、令和元年10月1日東京地裁判決）がある。原状回復の合意内容については、退去時の紛争を防ぐためにも、具体的に書面に記載し当事者の合意を得ることが肝要と思われる。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (10) – 雨漏りと賃料不払い –

## 賃貸人が雨漏り修繕等を怠ったとして退去した賃借人の連帯保証人に対する賃貸人の未払い賃料等の請求が一部認容された事例

(東京地判 令 2・10・13 ウエストロー・ジャパン 2020WLJPCA10138007) 葉山 隆

賃借していた住戸で発生した雨漏りの修繕を賃貸人が怠ったとして、賃借人が賃貸借契約を解除して退去したところ、賃貸人が賃借人の連帯保証人に対して、未払い賃料・室内清掃費の支払い、ならびに賃借人が媒介業者に賃貸人の信用を棄損するような書面を送付したことによる損害の賠償を求め、敷金控除後の未払い賃料・室内清掃費の請求は認められ、その他の請求は棄却された事例

### 1 事案の概要

平成29年12月、X（賃貸人・原告・法人）は、賃借人A（個人）との間で、B（宅建業者）の媒介により都内に所在する賃貸マンションの最上階の1室（本件建物）の賃貸借契約（本契約）を締結し、これを引渡した。

（本契約の概要）

契約期間：2年間

月額賃料：14万円（管理費込）

敷金・礼金：各13万5000円

解約：賃借人は2か月前までに書面による解約申入れで本契約を終了できる。

解約通知：賃借人は賃貸人と併せ、媒介業者Bに対しても解約通知を行う。

清掃費：賃借人は退去時に清掃費用4万円（税別）を負担する。（本件特約）

本契約締結にあたり、Aが本契約に基づいてXに対して負う一切の債務について、Y（被告・個人）がAと連帯して保証する契約（本件保証契約）が併せて締結された。

平成30年5月、同年6月、同年10月、平成

31年3月、の4回にわたり、本件建物において雨漏りが発生し、AはXやXの管理委託先に対して、その補修を求めた。あわせて、Aは浴室の排水口から異臭が発生している、としてこれに対する対処も求めた。

平成31年4月27日、Xが修繕義務を果たさないことから本件建物から退去する旨と今後の賃料支払いを拒絶する旨をAはXに通知（本件通知）し、翌月2日にAは本件建物の鍵を返却して退去した。またこの頃、AはBに対しても、Xが修繕義務を果たさない、郵便ポスト内の郵便物を盗んだ等を理由に本契約を解除する旨の通知を行った。

令和元年5月、Xは、Aの解約予告後の賃料等・清掃費用とAがBに対してXの信用を毀損する書面を送付したことの損害賠償として、127万円余の支払いをYに求めて提訴した。

これに対してYは、本契約はXの債務不履行（修繕義務違反）により解除されたもので、未払い賃料はない、AのBに対する書面は、Aの退去理由の説明に過ぎないうえ、そもそも本契約に係る債務でもないから、連帯保証人であるYが責任を負わなければならないものにはあたらないとして争った。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

（Aの賃料不払いが正当なものかについて）

賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借の目的物を使用収益させる義務を負うところ、不動産

を目的物とする賃貸借契約において、上記義務の不履行によって賃借人が賃料全額の支払義務を免れ、又は賃料全額の支払を拒絶することができるのは、目的物の使用収益が全面的に不能であった場合に限られるものというべきである（最二小昭和34年12月4日判決・民集13-12-1588）。また、建物賃借人が賃貸人の修繕義務の不履行によって賃料の一部の支払義務を免れ、又は賃料の一部の支払を拒絶することができるためには、賃貸建物の一部につき継続的に使用収益ができない状態にあったことを要するものというべきである。

本件についてみると、4回にわたり本件建物で雨漏りが発生していたことは認められるが、本件建物が全面的に使用収益不能になっていたとも、浴室も含め一部が継続的に使用収益不能になっていたとも認められない。

そうすると、Aの生活上の支障は、さほど大きいものでなかったと言わざるを得ず、Aによる契約解除が相当といえるほどの債務不履行がXにあったとは認められないため、本件通知によるAの本契約の即時解除は有効とは言えず、本契約の定めにある通り、Aは本件通知から2か月間の賃料等の支払い義務を負う。

(清掃費用について)

本件特約は本契約に具体的に明記されており、これがAに過度の負担を課すものとも言い難いことから、Aはその支払い義務を負う。(Aによる信用毀損行為について)

たしかにAがBに対して送付した書面には、Xの主張通りの内容が記載されているが、Xの信用毀損の程度は明らかでないうえ、本契約に基づく債務にあたるとも言えない。

したがって、Xの主張は採用できない。

(結論)

賃借人が賃貸人に預託していた敷金は、当事者の意思表示を要することなく、当然に未

払い賃料等に充当される（最一小平成14年3月28日判決・民集56-3-689）から、Yは未払い賃料等と清掃費用の合計額から、AがXに預託していた敷金を控除した16万円余について、Xに対して支払い義務を負う。

### 3 まとめ

本件は、賃貸人が修繕義務を果たさないとして賃借人が退去し、賃料の支払いを拒んだことについて、賃借人の連帯保証人に対する未払い賃料等の請求が一部認容された事例である。

当機構への電話相談においても、「賃貸人が修繕をするまで賃料を支払う必要はないのではないか」、「賃貸人が修繕を怠ったため退去したのだから賃料を支払う必要はないのではないか」といったものが見受けられることから、情報提供の一環として本事例を紹介するものである。

雨漏り等建物の不具合を理由に、賃料の支払いを拒んだ賃借人に対して、賃貸人が未払い賃料の支払いや、信頼関係の破壊を理由として契約解除に伴う建物明渡しを求め、これが認められた事例は、過去の本誌においても取り上げている（東京地判令3・6・22 RETIO 126-118、東京地判平30・1・25 RETIO114-118）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)

**最近の裁判例から** (11) – 浸水被害に対する貸主責任 –**豪雨による地下駐車場の浸水被害につき、過去の浸水に対する対応を行っていた貸主の責任は認められなかった事例**

(東京地判 令4・3・11 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03118003) 石原 賢太郎

マンションの地下駐車場を賃借し、外国製自動車2台を駐車していた借主が、豪雨により駐車場内に浸水が生じ、自動車が水没して被害を受けたとして、損害賠償を求めた事案において、貸主は浸水対策として、排水ポンプを高出力のものに交換しており、豪雨は過去44年間で例を見ない集中豪雨であり、契約の締結時点で豪雨による浸水事故が生ずることが懸念される状況にあったとは認められないなどとし、貸主の不法行為責任及び債務不履行責任は認められず、請求が棄却された事例。

**1 事案の概要**

借主X（原告・法人）は、平成28年3月頃と平成30年4月、貸主Y（被告・個人）との間で、Y所有マンションの地下駐車場（本件駐車場）の各一区画を月額賃料3万7800円、期間1年の駐車場賃貸借契約（本件各賃貸借契約）を締結した。

本件駐車場には、地下に通じるスロープがあり、電動式シャッターが設置されていた。そのシャッター前と駐車スペース内には、排水溝が設けられ、排水溝の水は地下の貯水ピットに流れ、排水ポンプによって排水される仕組みになっていた。

平成25年7月23日の豪雨（平成25年豪雨）を受け、Yは止水板を制作した。ところが、車両の出入りが妨げられるなど使い勝手が良いことから、浸水対策としては、排水ポンプの性能の増強で対応することとし、止水

版は壁面に掛けて保管されていた。

Yは、平成25年豪雨後、新たに2機の電動式排水ポンプを設置し、浸水が生ずることもなかったことから、本件駐車場の浸水対策は十分なものと考えていた。

一方、X代表者は、セキュリティーの高さを重視していたものの、過去の浸水事故の有無について積極的に確認したことがなかった。

平成30年8月27日の夜、本件駐車場周辺で、雷を伴う豪雨（本件豪雨）が発生した。本件豪雨により、本件駐車場内に浸水が生じ、車両11台及びバイク1台が水没し、Xの車両2台も全損となった。

そしてXは、Yには①平成25年豪雨の際の浸水事故等に関する説明義務違反（不法行為）②賃貸人としてXが使用収益するのに適した状態にすべき義務違反（債務不履行）があったとして、Yに対し車両代金等1802万円余の支払を求める訴えを提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

<不法行為責任の成否について>

平成25年豪雨による浸水の程度は、水位30cm程度であり、軽微とはいえないものの、同浸水により駐車されていた車両に具体的な被害が生じたことはなかったこと、Yは、平成25年豪雨後、浸水対策として、専門業者に相談の上で排水ポンプを高出力のもの（本件排水ポンプ）に交換し、その結果、排水ポン

プの性能は、吐出し量が従前の約2.9倍となるなど大幅に増強されていたこと、その後、本件各賃貸借契約締結時までの間に、本件駐車場内に新たな浸水事故が生ずることはなかったこと等が認められる。

また、本件豪雨は、記録上確認できる過去44年間で例を見ない1時間最大雨量を観測した集中豪雨であったところ、本件各賃貸借契約の締結時において、本件駐車場周辺に、このような大規模な集中豪雨が生ずることが具体的に予見される状況にあったことを裏付ける証拠も見当たらない。

本件各賃貸借契約の締結時点で、本件駐車場について、豪雨による浸水事故が生ずることが懸念される状況にあったとは認められず、Xにおいて、過去の浸水事故の有無を特に重視する旨が表明されていたとも認められないのであるから、両契約の締結に際し、平成25年豪雨により本件駐車場内に浸水があったことや、それを踏まえた本件駐車場における浸水防止対策の具体的内容やその実施状況等の事情が、Xに対してあらかじめ提供されるべき重要な情報に当たるとすることはできないというべきである。

そうすると、YがXに対し、これらについて告知又は説明すべき信義則上の義務を負っていたとはいえないから、両契約の締結に際し、これらの告知又は説明を行わなかったことについて、Yが不法行為責任を負うものではないというべきである。

<債務不履行責任の成否について>

Yは排水ポンプの不良が確認された際、これを交換する等の対応を行っていたことが認められるほか、遅くとも平成27年12月以降は本件浸水事故に至るまで、本件排水ポンプについて異常発報が検出された記録はなく、本件排水ポンプの機能に異常や不具合が生じていたことを示す証拠はないから、Yによる本

件排水ポンプの維持や管理に不備があったとは認められない。

本件排水ポンプは、落雷等の外部的事象により一時停止したものの、浸水事故の前後に正常に機能していたことがうかがわれるのであって、浸水事故が、本件排水ポンプの維持や管理の不備に由来して発生したものと認め難い。

そうすると、Yが、普段から排水ポンプを適切に維持・管理すべき義務を怠ったものとは認められない。

Yは、平成25年豪雨後、止水板（本件止水板）を制作したものの、本件駐車場内への浸水対策としては、排水ポンプの機能の強化により対応することにし、本件止水板については使用しないことにしたことが認められる。

本件止水板を設置しても、スロープ上に降り注いだ雨水が本件駐車場内に流れ込むのを止めることはできないのであるから、本件止水板設置後も水位の上昇を完全に抑えることはできなかったと考えられる。

以上によると、Yについて、本件浸水時の本件止水板使用義務違反による債務不履行責任が成立するものとは認められない。

### 3 まとめ

最近、豪雨や台風等による浸水被害が見受けられるため、浸水被害に関する裁判の一事例として本事例を紹介したい。

地下駐車場については、本件のような事例もあることから、トラブル回避の観点より、建物賃貸借の媒介と同様に、最新のハザードマップを用いて位置を示し説明を行い、貸主に過去の浸水履歴について告知してもらうとともに、貸主の浸水対応状況や借主の浸水リスクについても、説明した方が望ましいと思われる。

(調査研究部調査役)

**最近の裁判例から** (12) – 新規契約広告宣伝費 –**宅建業者が新規契約広告宣伝費名目で収受した媒介報酬の報酬制限超過部分や架空費用等の返還を認めた事例**

(東京地判 令 4・6・22 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06228010) 中戸 康文

賃貸建物の貸主が、建物管理を委託した宅建業者に対し、集金賃料等から新規契約広告宣伝費等の名目で費用を不当に利得したなどとしてその返還を求めた事案において、実質媒介報酬のうち宅建業法の報酬制限を超える部分や架空費用等の返還を認めた事例

**1 事案の概要**

貸主X（原告）は、所有する各賃貸建物（本件各物件）について、Y（被告・宅建業者）との間で、契約期間中に中途解約する場合は、相手方に満室時賃料3か月分の違約金を支払う旨の特約を付した各管理委託契約（本件各契約）を締結し、本件各物件の賃料の集金等の管理業務をYに委託した。

平成30年12月、XはYの債務不履行を理由に本件各契約を解除し、「Yは、集金賃料等から、支出を承諾していない『新規契約広告宣伝費・客付業者協力金』を控除していた。これらの費用は、賃貸借契約の媒介費用であり、Yには、宅建業法46条の規制を潜脱して報酬を受領した不当利得がある。」等として、当該費用や、Yが本件各物件の賃借人より預かっている敷金・賃料等の返還を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYは、債務不履行はないとして、本件各契約の特約に基づく違約金を求める反訴を行い、Xの不当利得の主張に対しては、「『新規契約広告宣伝費』は、Yが賃借人の新規募集業務の報酬として取得したもので、『客付業者協力金』は、Yが仲介業者に

支払った実費である。Yは、通常の広告宣伝では賃借人の募集が困難な物件について、Xから賃借人募集の特別な依頼を受けていた。」などと主張した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、Xの新規契約広告宣伝費等の主張に関し、下記の通り判示して、Yの不当利得48万円余等を認め、本件各契約はYの債務不履行により解除されたとして、Yの反訴を棄却した。

**(1) 新規契約広告宣伝費について**

Yは、本件各物件について新規賃貸借契約が成立したときは、本件各契約に基づき集金賃料等から、「新規契約広告宣伝費」等の名目で1か月分の賃料に相当する金員を報酬として取得していたが、証拠等によれば、Yは、本件各物件の賃貸借契約成立に向けた業務をしていたこと、新規契約が成立したときは、XはYに報酬として1か月分の賃料相当額を支払うことを承諾していたと認められる。

しかし、平成30年9月のY及び媒介業者Aが行った賃貸借契約（賃料月額12万円）の媒介において、YはXから「新規契約広告宣伝費」の名目で12万円を受領し、Aは仲介手数料として12万9600円を受領したことが認められる。当時の建物貸借の媒介報酬の限度額は、建物の借賃1月分の1.08倍であることから、Yは、少なくとも、12万円から、12万9600円の2分の1である6万4800円を控除した5万5200円について、法律上の原因なく利得して

Xに損失を及ぼしたと認められる。

## (2) 客付業者協力金について

証拠等によれば、Yは、本件各物件について新規の賃貸借契約を成立させるため、いわゆる客付業者に対して協力金の支払を約束して賃借人を募集し、新規契約成立時には、Yが客付業者に協力金を支払い、集金賃料等から当該金員を控除していたこと、この点につきXは、Yから説明を受けて、協力金を支払うことを承諾していたことが認められる。

Xは、客付業者に対する協力金の支払は、宅建業法所定の上限を超える違法な行為であると主張するが、Yは、客付業者に協力金を支払っていたのであって、実質的にYが協力金に相当する金員を取得していたものではない。そして、X及びYは、賃借人を募集する手立てとして客付業者に対して協力金を支払うことを約束して、賃借人の募集を行っていたことからすると、本件において、Yが、集金した賃料等から協力金に相当する金員を控除していたことが、Yが法律上の原因なく利得していたと認めることはできない。

もっとも、平成30年10月分の賃料等から、客付業者協力金として、計92万円余が控除されているが、Yが客付業者協力金として振込送金されたのは49万円余にすぎず、この差額について、Yの回答に合理的な理由は見出し難いことから、Yは上記差額計42万円余を法律上の原因なく利得したと認められる。

## 3 まとめ

当機構が調査研究を委託した「不動産媒介契約研究委員会 代表稲本東京大学教授（当時）」による、「不動産媒介契約のあり方についての提言（平成6年1月）」では、「賃借に関する媒介報酬の上限額を賃料の1ヵ月分相当とする建設省告示の規定は、成約業務に要する労務・費用等の実態に照らして見直され

るべきである。…（中略）…建設省告示を改め、賃借に関する媒介報酬の上限額を賃料の二ヵ月分相当額を超えない範囲で新たに定める水準に改め、媒介契約にあたってはそれを超えない範囲で媒介報酬の総額を定めるものとし、貸主はそのうち少なくとも新たな上限額の二分の一を負担すべきである。」との提言がされている。しかし、同提言から約30年を経過した現在に至っても、報酬の限度額は一ヵ月分相当額のままであり、そのことが、本件のような報酬規程の潜脱行為を招いているのではないかと思われる。

もちろん、このような潜脱行為は、報酬限度額違反のほか、重要事項説明書・37条書面の不交付等々の重要な宅建業法違反もあることから、宅建業者として決して行っていない行為であることはいうまでもない。

しかし、報酬限度額が取引の実情に合わない状態なのにそれが放置されているとなると、法令を遵守する業者は賃貸媒介の市場から退場して行き、またその傾向は、賃料水準（宅建業者においては報酬水準）が低い地域において顕著となることから、当該地域で賃貸取引を行う者は、残った業法違反を厭わない業者に取引を委託するしかないという、不合理な状態になることが考えられる。

個人意見であるが、賃貸の現行報酬規程については、実務実態に合わせた引き上げを行い、一方、実質媒介報酬である「新規広告宣伝費」等の名目の収受は、宅建業法の報酬規程（業者免許を有しない管理業者は無免許営業）により厳しく規制することにより、宅建業者・管理業者の貸主・借主に対する不明瞭・不適切な請求の防止による取引者の保護が適切に行われるよう、行政・業界において報酬限度額の見直し検討を、行っていただきたいと思う次第である。

（調査研究部 上席研究員）