

最近の判例から

(7)

オフィスビルの賃借人による原状回復義務

(東京高裁 平二・二・二七 判タ一〇九五―一七六) 金子 寛司

新築のオフィスビルの賃貸借契約の終了に伴い、賃借人が、保証金から約定の償却費、未払賃料等のほか原状回復費用相当額を控除した残額の返還を求めたところ、賃貸人が、償却費、未払賃料等及び原状回復費用の合計額は保証金の額を大幅に上回るとしてその不足額の支払を求めて反訴した事案において、賃貸借契約に付された原状回復条項に基づき、賃借人には、賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるとされた事例(東京高裁 平成一二年一月二七日判決 上告不受理 判例タイムズ 一〇九五号一七六頁)

一 事案の概要

Yら(二名)は、平成五年三月、東京都台東区に鉄筋コンクリート七階建のオフィスビルを新築し、Xら(出版会社を含む五名)は、その貸室(以下、「本件建物」という。)を保

証金一、二〇〇万円を支払って借り受け、最初の賃借人となった。

平成一一年一月までに当該賃貸借契約は終了し、Xらは保証金から約定の償却費、未払賃料のほか、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、保証金の額を大幅に上回るとして不足額六五一万円余の支払を求めて反訴を提起した。

Xらが退去した当時の本件建物の状況は次のとおりであった。すなわち、すべての階の壁面のクロスには、機械の熱などによる黄ばみや濃淡、黒い染みがあつて、全体的な張替えを要する状態であつた。また、タイルカーペットは、機械の熱や飲物をこぼした痕で黒い染みとなつている所が多く、特に四階の電算機室は、Xが使用中に部分張替えを行った

ため、色調が不揃いで全体的な張替えを必要とした。さらに、天井にも多数のボルトの跡があるほか、タバコのやなどによる汚れがあつた。空調機内部の汚れもひどく、全面的な掃除をしないとエアコンとしての機能が失われてしまうおそれがあつた。

第一審の東京地裁は、賃借人は、社会通念上通常使用することによって生じた程度の損耗、汚損を除去して、賃借時と同等の状態にまで原状回復義務を負担するものではないとし、Yの請求について、四一万円余を限度として容認する判断を示した。Yは控訴し、Xが付帯控訴を行った。

二 判決の要旨

これに対して、高等裁判所は、以下のとおり判断した。

(1) 本件賃貸借契約における原状回復条項は、「本契約が終了するときは、賃借人は賃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ぬ。」「本条に定める原状回復のための費用の支払は保証金償却とは別途の負担とする。」等と記載されており、造作等について「現状を変更する場合は賃借人の負担により行うものとする。」と定められている。これら原状回復条

項の文言自体及び造作等に関する特約の内容に照らして、賃借人に対して本件建物を賃借した時点における原状に回復する義務を課したものと解するのが相当である。

(2) 賃借人の入居期間は賃貸人に予測することとは困難であるため、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こと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ことは、経済的にも合理性があると考えられる。

(3) 「賃貸住宅標準契約書」は、賃借人は、通常の使用に伴い生じた損耗を除き原状回復しなければならぬ旨規定しているが、右は、市場性原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借に妥当するとは考えられない。Xらは、本件建物を新築の状態で借り受けたのであるから、本件原状回復条項に基づき、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、賃借当時の状態に原状回復して返還する義務があるというべきである。

(4) 本件の原状回復費用の額は、電気設備の撤去費用四二万円、空調設備のオーバーホール工事費用八三万円余、その他塗装、内装工事費用等四六七万円余の合計五九二万円余となる。

(5) 以上によると、本件賃貸借契約終了に際してXらが、Yらに支払うべき金額は、未払賃料五一四万円余、共益費八七万円余、水道・光熱費一一二万円余、原状回復費用五九二万円余の合計一、三〇六万円余となる。ところ、Xらに返還される保証金は、一、二〇〇万円から消費税込みの償却費一八九万円を控除した一、〇一一万円となる。したがって、Xらは、連帯してYらに対しその差額である二九五万円余を支払う義務がある。

三 まとめ

本判決は、本件原状回復条項は、その文言自体等に照らして、賃貸物件を「本契約締結時の原状に回復」することまで要求していることが明らかであるとし、当該条項に基づいて、市場原理と経済合理性の支配するオフィスビルでは、居住者である賃借人の保護を必要とする民間賃貸住宅とは異なり、賃借人は、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、建物を賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるというべきであるとの判断を示した。

営業用建物賃貸借の保証金清算に関して参考になる事例と思われる。