

## 最近の判例から (7)

# 小規模事務所の賃貸借において、原状回復費用は ガイドラインにそって算定すべきとされた事例

(東京簡判 平17・8・26 ホームページ下級裁主要判決情報) 村川 隆生

マンションの1室を事務所として借り受けた賃借人から敷金全額の返還を求められた賃貸人が、事務所として賃貸したものであるから「契約締結時の原状に回復させる」という条項は、そのまま適用されるべきであり、返還すべき敷金は存在しないとして争った事案において、本件賃貸借契約は、実態において居住用の賃貸借と変わらないとして、敷金全額の返還を認めた事例（東京簡裁 平成17年8月26日判決 確定 ホームページ下級裁主要判決情報）。

## 1 事案の概要

賃借人Xは、事務所用として面積34.64㎡のマンションの1室を期間2年で借り受け、敷金25万円余を支払った。4回の更新を重ねた後、平成16年11月、賃貸人Yに賃貸借契約の解除を通知し、建物を明け渡した。

XはYに対して敷金全額の返還を求めたが、Yが返還に応じないことから、Xは少額訴訟を提起した（通常手続移行）。

これに対してYは、本件賃貸借契約は、対象物件を事務所用として賃貸したものであるから、居住用賃貸借契約とは異なり、本件賃貸借契約書の原状回復条項、つまり造作その他を賃借人負担において契約締結時の原状に回復させるという条項はそのまま適用されるべきである（東京高裁平成12年12月27日判決、

判例タイムズ1095号176頁）。本件における原状回復費用は40万円余であるから、これを敷金に充当すると、Xに返還すべき敷金は存在しないと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの敷金返還請求を認めた。

(1) オフィスビルの原状回復特約とその必要性

Yが参考として挙げる前記判例は、本件と同様の原状回復特約「本契約が終了するときは、賃借人は賃貸借期間が終了するまでに、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ない。」の必要性について、一般に、オフィスビルの賃貸借においては、次の賃借人に賃貸する必要から契約終了に際し、賃借人に賃貸物件のクロスや床板、照明器具などを取り替え、場合によっては天井を塗り替えることまでの原状回復義務を課する旨の特約が多いということ認定したうえ、賃借人の保護を必要とする民間居住用賃貸住宅とは異なり、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では、このように、賃借人の建物の使用方法によっても異なり得る原状回復費用を、あらかじめ賃料に含めて徴収する方法をとらずに賃借人が退去する際に賃借人に負担さ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説明する。当裁判所もオフィスビルの賃貸借契約においては、このような原状回復特約の必要性についてはそれを肯定するものである。

- (2) 本件はオフィスビルの賃貸借契約といえるか。

前記判例における賃貸物件は保証金1200万円という典型的オフィスビルであり、しかも新築物件である。それに比して、本件物件は、使用は居住用の小規模マンション（賃貸面積34.64㎡）であり、築年数も20年弱という中古物件である。また、賃料は12万8600円、敷金は25万7200円であって、事務所として利用するために本件物件に設置した物は、コピー機及びパソコンであり、事務員も二人ということである。このように本件賃貸借契約はその実態において居住用の賃貸借契約と変わらず、これをオフィスビルの賃貸借契約と見ることは相当ではない。

- (3) 本件賃貸借契約は、その実態において居住用の賃貸借契約と変わらないのであるから、オフィスビルの賃貸借契約を前提にした前記特約をそのまま適用することは相当でないというべきである。すなわち、本件賃貸借契約はそれを居住用マンションの賃貸借契約と捉えて、原状回復費用は、いわゆるガイドラインにそって算定し、敷金は、その算定された金額と相殺されるべきである。しかしながら、Yは物件明渡し時、絨毯下の床まで傷がついた状態であるなど、経年劣化を超える汚れや傷が認められたと主張するが、それについて、何らの立証もなく、その他の原状回復についても、何らの主張、立証もない。

### 3 まとめ

ガイドラインは居住用賃貸借について、原状回復義務の考え方を示したものであることから、「事業用の賃貸借についてもガイドラインの考え方は適用になるのか。」について問題にされることがある。

平成12年12月27日の東京高裁判決がそれについてのネガティブな考え方を判示しており、本件裁判においてもその考え方を肯定している（判決の要旨(1)参照）。

しかしながら、本判決は、事業用の賃貸借であれば、どのような場合にでもその考え方が適用になるものではないことを示し、本件のような事務所の賃貸借契約の場合は、その実態において居住用の賃貸借契約と変わるものではないのであるから、原状回復費用の算定は、ガイドラインにそって行うべきであることを判示したものである。

本事例は、前記東京高裁の事例とともに、事業用賃貸における「賃借人の原状回復費用負担」の考え方の参考になると思われる。