

最近の判例から (12) – 敷金返還請求 –

賃借人が敷金返還請求をしたところ、賃借人は原状回復義務及び水道料支払義務を負うべきであるとして、敷金からこれらの費用を控除した額の返還が認められた事例

(東京地判 平24・5・31 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物賃貸借契約を解約して本物件を明け渡した賃借人が、賃貸人に対し、敷金の返還等を請求し、これに対し、賃貸人は賃借人には明渡義務違反、原状回復義務違反、水道料支払義務違反があるとして、同時履行の抗弁を主張し、敷金の返還等を拒むとともに、賃借人に対して反訴を提起したところ、原審に不服があるとして、賃貸人及び賃借人がそれぞれ控訴及び附帯控訴を提起した事案において、賃借人に対しては、敷金から原状回復費用相当額と水道使用料相当不当利得金を控除した額の返還が認められ、賃貸人の反訴請求は棄却された事例（東京地裁 平成24年 5月 31日（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 賃借人Xは、平成16年10月5日、賃貸人Yとの間で、本件物件を次の内容で賃借する旨の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、敷金100万円を交付した。

- ① 賃貸借期間 平成16年10月5日から平成19年10月4日までの3年間
- ② 賃料月額 262,500円
- ③ 水道料 賃借人は、使用量に相当する水道料金を賃貸人に対して支払う。ただし、平成16年10月分より平成17年3月分までは2か月毎に1万円とし、以後は6か月間の使用量を基に水道料の見直し設定をする（以下「本件水道料特約」という。）。

(2) Xは、本件水道料特約に従って、平成17年2月11日、水道料金に関して、東京都水道局の請求金額のうち、4万円を超える部分はXの負担とする旨の合意をしたが、平成19年8月31日以降、Yに対して水道料金を支払っていない。

(3) Xは、平成19年9月頃、賃料を月額280,500円として本件賃貸借契約を更新し、賃貸借期間を平成22年10月4日までとし、Yに対し、敷金として68,572円を追加預託した。

(4) Yは、平成22年9月ころ、Xに対して、平成22年10月分より賃料を月額325,500円に増額するよう通知し、これを受け、Xは、平成22年9月27日、Yに対して解約書面を渡し、平成22年12月27日、Yに対して、本件物件を明け渡すとともに、同年10月分から12月までの3ヶ月分の賃料相当額を支払った。

(5) その後、XとYは、敷金返還請求をめぐる争った。原審は、Xの本訴については、敷金返還請求は認められるが、その余を棄却し、Yの反訴については、原状回復義務違反を認め、その余を棄却したため、Y及びXがそれぞれ控訴及び附帯控訴を提起した。なお、Yは、同時履行の抗弁を撤回し、明渡義務違反、原状回復義務違反及び水道料支払義務違反に基づく各損害賠償金については、Xの本訴請求のうち敷金返還請求額から控除されるべきである旨主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を変更して被控訴人Xの請求を一部認容した。

(1) Xに原状回復義務の不履行が認められるか

① 電気容量変更工事について、Xが費用として負担すべき金額は具体的な損害が発生し、その内容が特定されているとは認めがたいし、具体的に算定可能な根拠もない。

② 窓ガラスのひび及びシャッターの凹みが認められるが、賃貸借期間中に本件物件に生じた損傷は、特段の事情がない限り、Xの責めに帰すべき事情によるものと考えるのが合理的であり、よって、原判決の115,000円の原状回復費用を認めたのは相当である。

③ 配電ボックスの取手の破損、更衣室及びトイレのドアノブの故障については、仮に入居時から破損していたとすると、Xが入居中に何も言わなかったのは不自然であるし、当初からの破損を裏付ける証拠もないから、よって、原判決どおり取手の破損9,500円、ドアノブ交換費用52,000円を認めるのが相当である。

④ 床のシミ、汚れ、壁の破損、エアコンの汚れ、照明器具の故障等については、経年変化及び通常の使用による損耗等を超えるものであると認めるに足りる証拠はない。

⑤ 室内の塗装、CFシート及び巾木の塗色等は、社会通念上、許容範囲内に留まっていると認められる。

(2) Xは水道料支払義務を負うか

平成19年10月末支払予定分以降のXの水道の使用による利益は法律上の原因に基づかないものであり、他方、Yは、その使用量に相当する水道料金を本件建物全体の水道料金として支払っているのであるから、Xは、使用量に相当する水道料金額を不当利得として返

還する義務があると言わなければならない。そして、本件建物全体についての平成19年10月から平成22年10月までの東京都水道局の請求金額821,784円を戸数7で除した117,397円が、XがYに不当利得として返還すべき使用量相当額となる。

(3) Xは必要費償還請求権を有するか

Xは、本件物件への入居に伴い、配電工事として、エアコン使用のための配電盤工事等の実施と明渡しの際にはそれを原状に戻すことを申し入れ、Yの承諾を得て、自ら配電盤工事を行ったことが認められ、その費用は、Xにおいて負担することが合意されていたというべきである。

(4) Xの本訴請求は、返還すべき敷金1,068,572円から、185,325円（消費税込）の原状回復費用相当損害金及び117,397円の水道使用料相当不当利得金を控除した765,850円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で認容し、その余は理由がないから棄却すべきであり、Yの反訴請求は、理由がないから棄却すべきである。

3 まとめ

本判決は、建物賃貸借契約を解約して本物件を明け渡した借入人の原状回復費用支払債務の認定について、詳細に判示しており、また、水道の使用による利益は法律上の原因に基づかないものであり、使用量に相当する未払水道料金額を不当利得として返還する義務があるとし、敷金返還請求額から控除されるべきであるとした事例であり、同種の事案において実務上参考なろう。

なお、原状回復費用に関する最近の事例については、東京地判平23・11・21 RETIO87-096、東京地判平23・9・21 RETIO87-100及び東京地判平22・6・11 RETIO81-092なども併せて参考にされたい。