

最近の裁判例から (9) – 貸主の債務不履行 –

貸主の債務不履行により開業できなかった店舗借主の敷金の返還、開業準備費に係る損害賠償請求の一部が認められた事例

(東京地判 平30・4・5 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

飲食店舗の設備不備を理由に賃料支払を拒んだことから、貸主から賃貸借契約の無催告解除の通知を受けた借主が、敷金や開業準備費用等計421万円余等の支払いを求めた事案において、貸主には債務不履行に基づく賠償責任があるとして、敷金の返還と開業準備費用等の一部を認めた事例（東京地裁 平成30年4月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告・法人：飲食店経営業）は、貸主Y（被告・個人）との間で、平成27年2月20日、本件建物について、月額賃料19万円、敷金190万円、賃貸借期間平成27年4月1日から3年間にて賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、敷金と、賃貸借の始期である平成27年4月分から同年6月分までの賃料合計57万円を支払った。

Xは、平成27年7月、Yに対して、本件建物の地下に汚物の溜まった浄化槽があり、この浄化槽から異臭が発生し、多数の小バエが発生しているなどと述べて、浄化槽の改良工事を行うことを求めた。Yは、これに応じて同年9月に浄化槽の取替工事をした。

Xは、平成27年10月9日、Yに対して、店舗が不衛生であるとして、本件建物を一旦スケルトンの状態にするように申し入れた。

Yは、平成27年10月23日付けで、Xが賃料3か月分を滞納したこと等を理由にして、本件賃貸借契約を解除する旨の通知をし、同通知は同月28日Xに到達した。

Xは、敷金190万円、支払い済賃料57万円と開業準備費用174万円余（店舗デザイン費用69万円余、人件費105万円）の計421万円余等の支払いを求め、本件を提訴した。

(Xの主張)

本件建物の浄化槽を放置したまま飲食店を開業することは不可能であった。Yは、本件建物を一旦スケルトンにすることについてXと真摯に話し合う義務があったが、こうした義務を履行しなかった。Yによる契約解除の通知は無効である。Yには、本件建物の使用収益をさせるべき義務の違反及び信頼関係毀損の債務不履行がある。

(Yの主張)

本件建物は、本件賃貸借契約以前にも飲食店舗が入っており、蓋がされた状態では臭いも虫の発生もなく、浄化槽の改良工事をしなくても店舗として使用可能であった。本件建物が使用できない状態であったのは、浄化槽の改良工事期間である9月11日から21日の11日間だけである。本件建物は、その11日間を除く約6か月半は使用可能であり、その間の賃料が発生している。Xは、浄化槽の中を開け、そこに小バエなどがいたことを理由に、本件建物をスケルトンにすることを要求するに至ったものであり、Yは、賃料の支払をしただけでなく、更に過大な要求をしてくるXに耐えきれず、本件賃貸借契約解除の意思表示をしたものであって、Yの契約解除は有効であり、Yに債務不履行はない。

本件賃貸借契約をしていた平成27年4月1

日から10月28日までのうち、工事を行っていた11日間を除き本件建物は約6か月半使用可能であり、Yが一部の賃料しか受け取っていないことからすれば不足がある。

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。

(Yの債務不履行の有無)

浄化槽からは小バエが多数発生しており、店舗内の衛生状態が安全であるとはいえず、本件建物は、飲食店舗として使用することが不適當な状態であったと認められる。本件賃貸借契約に無催告解除の特約があるにせよ、YはXに対して催告を行うべきで、Yによる本件賃貸借契約の解除は無効と解される。

Xにとってみれば、Yの責めに帰すべき事由により本件賃貸借契約の継続が不可能となったと評価することができ、Xに生じた損害については、Yの債務不履行に基づく賠償責任があるというべきである。

(Xの損害額の算定)

少なくとも平成27年7月からXが工事終了の連絡を受けた同年9月30日までの間は、本件建物の賃料債権は発生しないというべきである。

Xは、平成27年4月から6月までの賃料として支払った合計57万円が損害であると主張する。しかし、Xの前賃借人の当時においては、浄化槽の問題が表面化することなく賃貸借が行われていたことからすると、本件建物の賃貸物件としての適格性は賃借人の意向による側面も否定できないところである。そして、本件においては、同年7月にXが衛生上の問題が取り上げることによって本件建物の飲食店舗としての不適格性が顕在化したものの、それ以前においては、本件建物が賃貸借の対象物として不適當であったとは直ちには

いえないというべきである。また、上記期間の既払賃料を損害とみる場合には、Xが開業準備を直ちに行わなかったことがその損害発生に寄与したという見方もできる。これらのことを考慮すると、平成27年4月から6月までの分としてXが支払った賃料57万円は、損害と認めることはできない。

店舗デザイン費用については、本件賃貸借契約が継続できなかったことによってXに生じた損害と認めることができる。

人件費については、本来、開店の目処が立った上で、スタッフによる開店準備行為が必要とされる時点から雇用を開始することが通常であると考えられるのであって、Xが損害として主張する給与の支払は、この想定よりも早く採用してしまったために必要となったものと認められる。また、上記店長候補者は、その雇用期間中、Xの経営する他の店舗において稼働していたことが認められる。すると、Xの主張する人件費は、Yの債務不履行と因果関係のある損害とは認められない。

(結論)

Xの請求は、債務不履行に基づく損害賠償請求として69万円余、並びに敷金返還請求として190万円等の支払請求をする限度で理由があるから、これを認容することとする。

3 まとめ

本件は、賃貸借物件における設備不良により、借主の賃借目的が達成されないことから起こったトラブルである。

借主としては、契約前に使用目的が達成できるか否か現場をしっかりと確認する必要がある、貸主としても、借主の使用目的、方法を把握し契約することが重要であろう。

賃貸借契約の実務において、参考にされた

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (10) – 防虫工事と健康被害 –

媒介業者の害虫防除工事等により健康被害を受けたとする借主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令元・11・27 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

賃借人が、入居前に行った害虫防除工事等により、目や喉に痛みを感じる健康被害を受け、居住することができず、転居を余儀なくされたとして、契約時に支払った初期費用等及び仲介手数料を媒介業者に対し請求した事案において、借主主張の症状が防虫工事等に起因するとの証拠がないなどとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年11月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年8月16日、借主X（原告：法人）は、社宅として家族を入居させるため、宅建業者Y（被告）の媒介により、貸主との間で、契約期間を同日から2年間、賃料月額19万円とする賃貸借契約を締結した。その際、XとYとの間で媒介契約も締結した。

Yは、本件賃貸借契約後、本件物件内の害虫防除工事及び光触媒コーティング工事（本件工事）を行ったうえ、本件物件をXに引渡した。

Xは、その後間もなく本件建物を退去した。

Xは、Yに対し、

- ・ 依頼をしていないにもかかわらずYが本件工事を行い、本件建物内のVOC（揮発性有機化合物）の値が非常に高くなったことから、X及び入居した家族らが本件物件内で目や喉の痛みを感じ、本件物件内に居住できなかったこのことは、Yによる不法行為に当たる。
- ・ XはYとの媒介契約に当たり、仲介手数料

の説明がなかったことは、本件契約上の債務不履行に当たる。

などとして、敷金、礼金、引っ越し費用等、計134万円余の損害賠償の請求をした。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、原審と同じくXの請求を棄却した。

（不法行為及び債務不履行の有無について）

Xは、本件工事により本件物件にVOCが発生し、Xや入居した家族に目や喉の痛みなどの人体への悪影響が生じたため、本件物件内に居住することができず、他の物件への転居を余儀なくされたと主張し、証拠として、本件物件内に設置した空気清浄機がVOCを検知したことを示す写真、急性咽喉頭炎の診断書を提出する。

しかし、これらの証拠に示されたVOCの検知や身体的症状が、本件工事の際の殺虫溶剤等の使用に起因するものであることを裏付ける的確な証拠はなく、本件物件内の異常や身体的症状との間に因果関係があることを前提とする主張は、その前提を欠くものであり採用することはできない。

また、Xは、本件工事はYがXの承諾なく行ったと主張するが、Xは、Yからのメールにより、本件物件の入居にあたり必要となる費用として、入居計算明細書に仲介手数料及び害虫防除及び光触媒コーティングを作業内容とする本件工事費用が含まれていることを知ったものと認められる。

また、本件物件に入居するXの家族Aは、Xの代理人として重要事項説明を受け、重要事項の説明書に署名・押印をする権限を付与された上で、Yからのメールと同内容の説明を受け、重要事項説明書及び入居計算明細書の内容を確認し、その内容について特段意義を述べることなく、これらに署名又は押印したことが認められることから、その主張は採用することができない。

次に、XはYから仲介手数料の説明がなかったと主張するが、AがXの代理人として重要事項説明を受け、重要事項説明書に署名・押印をする権限を付与された上で、Yから仲介手数料の説明を受けた上で、重要事項説明書及び入居計算明細書に署名又は押印したことが認められることから、Xの主張は採用することができない。

(結論)

以上によれば、XのYに対する本件請求は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも理由がないから、これを棄却した原判決は、相当である。

3 まとめ

入居した部屋で健康被害があったとする事例はいくつか見られるが、本件事案のように、原告側でVOC（揮発性有機化合物）の値などにより、それが健康被害との因果関係があることの立証が必要なことから、その請求が認められるためのハードルは高いものである。

借主が、本件のような争いにならないためには、入居前にできるだけ物件の内覧を時間をかけて行うこと、また、アレルギー等の可能性がある場合は、入居前に行われる消毒等について、十分確認することが重要である。

このような健康被害で争われた事案としては、VOC濃度を測定し、健康被害との因果関係を立証して勝訴した事案として、（東京

地判 平21・10・1 RETIO78-108）、（東京地判平17・12・5 判例タイムズ1219-266）など、立証が不十分として敗訴した事案として、（東京地判平19・10・10 RETIO72-106）などがあるので参考にされたい。

（調査研究部上席主任調整役）

最近の裁判例から (11) – 正当事由 –

築後57年を経過した木造平屋戸建て住宅の貸主からの 解約告知に、正当事由は認められないとされた事例

(東京地判 令和元年・12・12 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

築後57年を経過した木造平屋建て戸建住宅に係る、賃貸人の賃貸借契約終了・建物明渡請求について、賃借人には自己使用の必要性があり、老朽化による建替の必要性も認め難いとして、正当事由が認められなかった事例(東京地裁 令和元年12月12日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

亡Aは、所有していた木造平屋建て戸建住宅(本件建物)について、昭和37年7月16日亡Bとの間で、使用目的を居住用、賃貸期間を2年間、賃料を23千円と定めて本件賃貸借契約を締結し、貸し渡した。

本件賃貸借契約は、昭和39年7月30日、亡A及び亡Bの合意により、昭和43年7月15日まで延長され、その後法定更新により、少なくとも平成30年1月6日までは継続された。この間賃料は、平成15年2月分から92千円に増額された。

また、賃貸人の地位は、昭和53年9月8日亡Aの死亡により長男亡Cに承継され、昭和55年11月24日亡Cの死亡により、亡Cの妻X(原告)に承継された。賃借人の地位は、平成24年10月12日亡Bの死亡により、亡Bの妻Y1及び長女Y2(被告ら)に承継された。

Xは、平成29年7月6日にYらに到達した内容証明郵便をもって、本件賃貸借契約を平成30年1月6日限り、解約する旨の本件解約告知をした。

Xは、Yらがこれに応じないことから、本

件建物の明渡しと、平成30年1月7日から明渡し済まで賃料相当額の支払いを求め、本件を提訴した。

なお、Xは口頭弁論期日において、立退料として840万円又はこれと各段相異のない範囲において裁判所が認定する相当額の金員を提供する旨を述べた。

(Xの主張)

(1) 本件建物は、築後57年を経過した木造平家建て建物であり、耐用年数(22年)を優に超過して老朽化が著しく、評価額は29万余円である。また、旧耐震基準の建物であるため、近く発生するといわれている首都直下型大地震の際には倒壊の危険性もあり、これを地震に耐え得る強度にすることは急務かつ極めて重要な事情である。それには相当大規模な修繕が必要となり、多額の費用がかかって不合理であるから、建替えの必要性がある。

(2) Yらが8~10万円の家賃で居住し得る物件は、周辺にも複数あるし、Xには代替物件を提示する用意もある。

また、Yらは、Y1の疾病を挙げるが、Y1は、喫煙したり従前と同じ様子で出歩くなど、転居困難というまでの重篤な疾病にあるとはいえず、転居が取り返しのつかない事態に至るとの主張は、過剰評価と言わざるを得ない。また、本件建物から通院先へのアクセスが特段良いわけでも、その通院先でなければ加療困難なものでもない。

(Yらの主張)

(1) 本件建物は、経年による陳腐化は否定で

きないものの、東日本大震災の際にも、取り立てて大きな被害はなかったし、D一級建築士の意見書によれば、早急に耐震補強工事や建替工事を要する状況になく、比較的平易かつ安価の補強が可能である。

(2) Y1は、昭和9年生まれの高齢である上、79歳時に心臓カテーテル手術を受け、心臓の動脈瘤のほか、重度の肺気腫、肺腫瘍等の影響により呼吸器に問題があり、健康面で様々な大きな不安を抱えており、転居は大きな精神的・身体的な負担を課すことになりかねず、取り返しのつかない事態を招きかねない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(正当事由の有無の検討)

(1) 我が国の木造建物には旧耐震基準の建物が多数あると考えられ、その全てが現在直ちに建て替える必要があるといえるものではない。そして、D意見書によれば、本件建物は、①昭和34年の新築当時、建築確認及び完了検査を受けた建物で、②その基礎は、現在でも一般に採用されている鉄筋コンクリート造の布基礎で、全体として矩形のそれほど複雑でない平面をした瓦葺き平家の建物である上、③全体的に壁量が多いことから平成12年改正後の壁量に関する基準に準じている可能性が高く、④仮に適合しない場合にも、同基準に示された補強は比較的平易に行い得、⑤土台等に白蟻による被害も見当たらず、東日本大震災を含む地震等による損傷の跡は殆ど見当たらないとされ、これらのことから、現況のまま、ある程度の規模の地震には対応することができ、早急な耐震補強工事や建替工事が必要とはいえないとされている。同意見は、専門家である一級建築士によるものであり、その内容に不合理なところは見当たらない。

(2) Y1の疾病のうち、特に肺気腫の進行は著しく、外見上、本件建物から5分程度の駅までは休みつづ自力で出歩くことができ、周囲の制止にかかわらず喫煙も止めない状況にあるものの、医師から風邪でも生命に関わる事態になるとの注意喚起がされる状況にある。そして、Y1が、既に平均寿命に相応する高齢にあることをも考慮すると、長年住み慣れた本件建物からの転居が生命・身体に関わる事態を引き起こすのではないかという懸念には、社会通念上客観的にみて合理的な根拠があるといえることができる。Y1には、客観的にみて、本件建物につき、極めて高い自己使用の必要性があるというべきである。

一方、Xの建替計画は、X自身が直接使用するというものでもない。

(結論)

Yらを、直ちに退去させ、本件建物を建て替える必要性をうかがわせるような事情は、見当たらず、立退料による正当事由の補完を検討するまでもなく、本件解約告知に正当事由があると認めるのは困難である。

3 まとめ

本件は、戸建て住宅の貸主からの解約告知に正当事由が認められなかった事例である。その判断には、借地借家法第28条に基づき、貸主及び借主が建物を必要とする事情や建物の老朽化等の現況、補完的事由としての立退料の提供などが要因となる点で実務上において参考となるものである。

なお、倒壊の危険があるなどの事情による家屋解体の必要性は、建物賃貸借契約の解約申入について正当事由に該当するとした最高裁判例（最二判 昭29・7・9 判例タイムズ42-25）もあり、あわせて参考にされたい。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (12) - サブリース契約と借地借家法 -

サブリース契約には借地借家法第28条の適用がないとして求めた賃貸人の建物明渡し請求が棄却された事例

(東京地判 令元・11・26 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

サブリース会社と賃貸借契約を締結した賃貸人が、借地借家法第28条における「正当事由」の規定は、サブリースのような契約形態は想定の外であること、契約書に両当事者から解約申入れにより解約できる約定があること等を理由に、同条は適用されるべきでないと主張し、明渡しと使用損害金の支払いを求めた事案において、サブリース契約にも借地借家法第28条の適用があるとして、請求が全て棄却された事例（東京地裁 令和元年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X 1（原告）、X 2（原告、X 1と併せ「X 1ら」という。）が取締役をしている資産管理会社X 3（原告、X 1らと併せ、「Xら」という。）は、平成16年まで3住戸（本件各建物）を購入後、サブリース会社Y（被告）との間で、本件各建物の賃貸借契約（本件各契約）を締結した。その後、本件各契約は、いずれも更新を繰り返し、平成27年8月4日に、X 1らが、X 3から本件各建物を購入した後も、1住戸について平成28年4月26日付けで、他2住戸についても平成29年4月12日付けで契約が更新された。

本件各建物の賃料の状況は、1住戸は平成29年9月から5か月間、転借人がいなかったため、Yから空室免責を理由に賃料の支払を受けなかった。また、他の2住戸も当初賃料は21万8700円、16万4700円であったが、数回の減額があり、平成27年4月22日には満室想

定家賃20万5000円、16万5000円の85%の保証家賃である17万4250円、14万0250円に減額されていた。

X 1らは、Yに対し平成29年7月24日に書面により、本件各建物の期間満了日をもって更新せずに解約することを通知したが、Yは同期限経過後も本件各建物を占有していたため、X 1らが、Yに対しサブリース契約には借地借家法第28条の適用はないとして、本件各建物の明渡しと不法行為に基づく損害賠償（使用損害金）の請求として、本件各契約の終了日後から明渡しまで、3住戸計52万5000円の支払いを求めて提訴した。

その後、Xらは、令和元年7月4日に陳述した準備書面において、紛争の早期解決を理由に、本件各建物の1か月分の差額賃料の合計6万3250円を支払うことを提案した。

なお、X 3とYが平成16年に賃貸借契約を締結した本件とは別の建物については、平成19年3月頃、契約を解約したが、Yから借地借家法第28条に基づく主張はなく、解約金や立退料等の支払もなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X 1らの請求を全て棄却した。

本件各契約は、いずれもXらから本件各建物を賃借したYが第三者に転貸することを目的とするサブリース契約であり、満室保証契約や滞納保証契約が一体化しているものであるが、いずれもXらがYに対して本件各建物

を使用収益させ、YがXらに対してその対価としての賃料を支払うものであるから、建物の賃貸借契約であり、借地借家法の適用の対象になり、同法第28条の規定も適用されるから、本件各契約における自由な解約申入れの定めは、借地借家法第30条により無効である。

借地借家法第28条の適用がある本件各契約の更新を拒絶するには、借地借家法第26条第1項の通知のほかに、同法第28条の正当事由の具備が必要となる。

Xらの主張からは、相続対策として納税資金を捻出するために、本件各建物を可能な限り高額で売却する必要があるため、賃借人や転借人のない状態で本件各建物を売却することを望んでいるものと解されるが、そのこと自体は、自己使用の必要性が大きいものとはいえず、Xらが主張する他の事情も、借地借家法第28条の正当事由において考慮すべき事情として大きなものとはいえない。

一方、Yは、本件各建物を転貸することにより転貸料等の収入を得るサブリースの事業をしているから、Yにとって建物賃借権が存在することは事業の根幹をなす重要なものである。そして、Yが本件各建物から安定的に収益を得ていたことが認められる。

もっとも、Yが本件各建物を使用する必要性が収益を得ることに尽きることも考慮すると、借地借家法第28条の正当事由の有無を判断するに当たり、サブリースではない賃貸借と比べて、財産上の給付をする旨の申出が、より大きな判断要素として考慮することができるものというべきである。

しかしながら、Xらが提供する立退料の金額は、6万円余にすぎず、本件各契約を解約することにより喪失するYの経済的利益に比して余りに少額であるから、正当事由を補完するのに足りない。また、仮に、当裁判所が何らかの経済的な給付と引き換えに本件各建

物の明渡しを命ずる場合には、その給付に要する額は、Xらが提示した金額を大幅に上回るものとならざるを得ないから、当裁判所が何らかの経済的な給付と引き換えに本件各建物の明渡しを命ずることは、Xらの意思に反するものであって、相当とはいえない。

また、Yが自由に解約ができる旨の内容の契約書を作成して契約を締結しながら、後にXらの解約申入れが借地借家法に反する旨の主張は信義則に反するとのXらの主張も、本件各契約における自由な解約申入れの定めが無効であるから、Yが借地借家法に基づく主張をすることが信義則に反するとはいえない。

以上によれば、Xらの本件各請求は、いずれも理由がないから、これらを棄却する。

3 まとめ

サブリース契約にも借地借家法の適用があると、最三判 平15・10・21 RETIO56-66において判断されており、本件においても同様に判断がされている。

そのため、サブリース会社に対し明渡しを求められるかは、借地借家法第28条に規定されている「正当事由」により判断されることになるが、本件においては、貸主側の自己使用の必要性が大きいことから、正当事由が認められなかったことは妥当といえよう。

なお、自宅の補修費用捻出という理由で、正当事由が認められた事例（東京地判 平27・8・5 RETIO103-122）と、サブリース会社の事業としての使用目的のほうが重いとして棄却された事例（東京地裁 平24・1・20 RETIO 88-118）があるので参考とされたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (13) - 原状回復費用 -

賃貸人の原状回復工事実施を条件に原状回復費用を支払ったと主張する賃借人の不当利得返還請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年・10・1 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

賃貸借契約を合意解約する際に原状回復工事を賃貸人が実施することを条件に原状回復工事費用を支払ったと主張する賃借人が、賃貸人に対し、同工事を実施せず、新賃借人への賃貸により不当利得を得たとして損害賠償を求めた事案において、賃借人が当該工事費用を支払うことでその原状回復義務を免除し、建物明け渡しを完了した等の合意がされていたとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年10月1日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借りていた店舗からの退去にあたり、現状有姿（居抜き）での明け渡しを希望していた賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、平成28年5月31日付けで賃貸借契約を解約することに合意し、解約合意書（以下、「本件合意」）を交わした。本件合意には、①Xは、解約により、賃貸借契約の約定に基づき、Y指定業者により原状（スケルトン状態）回復を行い、本件店舗の明け渡しを完了すること、②Xは、Yに対し、原状回復工事費用594万円（消費税込）をYからの請求に基づき平成28年6月15日までに支払うこと等の記載があり、Xは、本件合意に基づき、594万円から、敷金償却分を控除した敷金残額を差し引いた322万円余を支払った。

Yは、本件店舗の原状回復工事を行うことなく、平成28年8月2日に、新賃借人と契約期間を平成28年7月15日から平成35年7月31

日までとする旨の定期賃貸借契約を締結した。同定期賃貸借契約では、原状回復等に関して、「本契約終了と同時に、新賃借人は、新賃借人所有の造作、設備及び物品等を自己の費用をもって撤去し、新賃借人の希望によりYが設置したY所有の造作及び設備についてもYの要求があるときは、新賃借人の費用をもってこれを取り外し、かつ、本物件、付属設備及び造作の破損、汚損箇所を自己の費用をもって修理し、本物件を契約締結時の原状に回復して、Yの点検承認を得てYに明け渡すものとする。」旨合意し、特約として、「賃貸借期間満了により本契約が終了する場合には、上記条項の定めに関わらず新賃借人は原状回復義務を負わないものとする。」旨合意した。

Xは、Yに対し、原状回復義務の履行として原状回復工事の業務を委託し、本件合意に基づき、Y指定業者で原状回復工事をYが実施することを条件として594万円を支払ったが、原状回復工事を実施しないまま、新賃借人に本件店舗を賃貸したことは本件合意に違反したことになり、原状回復工事費用594万円相当額を保持する法律上の原因は存在しない、新賃借人との間で定期賃貸借契約を締結した後は、新賃借人の使用により実施予定であった原状回復工事の内容は見積書記載の工事内容とは異なることになり、Xとの本件合意に基づく原状回復工事を実施しないことが確定し、Yは、少なくとも新賃借人との間で上記賃貸借契約を締結した以後は悪意である等を主張して、不当利得返還請求権に基づき、

594万円の支払い等を求め、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の請求を棄却した。

(不当利得の有無)

認定事実によれば、①Xが、平成28年5月31日までに、本件賃貸借契約に基づき、Y指定業者により、本件店舗の原状回復を終えてYに建物を明け渡す義務を負っていたこと、②本件賃貸借契約が終了し速やかにXが本件店舗を明け渡さないときは、Xは本件賃貸借契約終了の日の翌日から明渡し完了に至るまで賃料相当額の倍額の損害金等を支払う義務を負っていたこと、③XがYに本件店舗を明け渡す旨を通知して以降、XY間で本件店舗の原状回復工事費用の交渉をしていたが、平成28年5月13日以降、原状回復工事費用の合意に至ったことにより、本件合意がされた。

本件合意は、Xが本件店舗の原状回復工事費用594万円（消費税込）を同年6月15日までにYへ支払うことによりXの原状回復義務を免除し、明け渡し完了することとし、解約日までの賃料や敷金等の清算の他に、本件賃貸借契約に関して、X及びYは何ら債権債務が存在しないとする合意であると解するのが相当であり、その後の事情変更により、Yが原状回復工事を実施しなかったり、その工事内容が変更され上記金額と異なっても、その清算を行わないことを前提とした合意であると解され、原状回復工事費用594万円は、本件合意に基づき支払われたものであるから、法律上の原因はある。

Xは、原状回復義務の履行として原状回復工事の業務をYに委託した、Y指定業者で原状回復工事をYが実施することを条件として594万円を支払った等と主張するが、本件合意の内容は上記のとおりである。

Yは、本件合意後、新賃借人に対し、本件店舗を賃貸しているが、新賃借人は、賃貸時の原状に回復する義務を負うに過ぎず、賃貸借期間満了により賃貸借契約が終了する際には原状回復義務を負わない旨合意しており、Yに利得が生じているともいえない。

Xは、本件賃貸借契約の解約時の本件店舗の内装造作について、新賃借人は原状回復工事を行う義務を負い、Yが二重に原状回復費用を取得することができる旨主張するが、Xが指摘する条項は、本件賃貸借契約の解約時の本件店舗の内装造作とは別に、新賃借人の希望によりYが新たに設置した内装造作について定めているものであり、本件賃貸借契約の解約時の本件店舗の内装造作について新賃借人が原状回復工事を行う義務を負うと解することはできず、Xの主張は採用できない。

したがって、Yは、法律上の原因なく利益を受けたものに当たらず、XのYに対する不当利得返還請求権は発生しない。

3 まとめ

本事例は、賃借人の原状回復義務履行に代え、賃貸人へ金員を支払うことで当事者間の債権債務関係は何ら存在しない合意がされ、賃借人主張の、賃貸人による原状回復工事实行の合意はなかったと判断されたものである。

建物の原状回復では、実際に工事を実施せず、当事者間で合意した原状回復費用を賃借人が賃貸人に支払う場合が多いと思われるが、トラブル防止の観点から、合意内容を書面で取り交わすことが重要であろう。

本事例と同様の裁判例として「原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸したことが貸主の不当利得にあたることとした借主の訴えが棄却された事例」（東京地判 平29・12・8 RETIO 114-126）があるので参考にされたい。

(調査研究部調査役)