

- (4) したがって、Xは畳表一枚の費用六、三〇〇円、冷蔵庫下のクッションフロア費用三、六七五円、計九、九七五円を負担すべきであるが、敷金からこれを控除した残余の一九万二五円の請求については、理由がある。
- (5) よって、Yは、Xに対し、一九万二五円を支払え。

三 まとめ

本件のように、賃貸借契約の終了時、賃借人の敷金返還請求に対し、賃貸人がリフォーム費用の負担を主張して、紛争となる事例が多い。これらについては、一昨年ガイドラインとして指針を明らかにし、関連判例を示したところである。

これによれば、原状回復条項については、「社会通念上時間の経過によって及び建物の自然の損耗についてまでそれがなかった状態に回復すべきことを要求しているものではなく、賃借人の故意、過失による建物の毀損や、通常でない使用方法による劣化等についてのみその回復を義務付けたもの」とするのが一般である（東京地判平六・七・一、東京簡判平七・八・八）。

本件判決は、これらに従った上、さらに、

特約での全費用の負担は、特約に疑問の余地がなければ有効であるが、本件特約については、その追加時点で特に説明がなされておらず、Yの主張するようには、Xは自由な意思で承諾していないとした。京都地判平七・一〇・五が修理、取替特約について下した判断と同旨である。

結局、畳の焦げ跡と冷蔵庫の下のさび跡を除く損耗、汚損等は、通常の使用による損耗、汚損等であるとして、敷金のほとんどの返還を命じた。

一連の判決を踏襲したものであるが、参考になる点が多いと思われる。

最近の判例から

(17)

著しく多量のゴミ放置と賃貸借契約

（東京地判 平一〇・六・二六 判タ一〇一〇一七二七）

伊藤 隆之

借主が契約条件に反して、貸室内に極めて多量のゴミをかかなりの高さにまで積み上げたままとしていた事案について、二年以上の長期にわたる非常識な行為で、衛生面の問題、

一 事案の概要

火災発生の危険性があり、賃貸借契約の解除事由になるとした事例（東京地裁平成一〇年六月二六日判決 確定 判例タイムズ二〇一〇号二七二頁）。

貸主Xは、平成元年一〇月借主Y₁に、Y₂を連帯保証人として、共同住宅の一室を賃貸した。

同契約は、二年ごとに更新されたが、平成七年春火災報知器の検査により、本件貸室に相当量のゴミが積み上っていることが発覚し、平成七年一〇月の契約更新の際、「Xは、

貸室内において、危険、不潔その他近隣の迷惑となるべき行為をしてはならない」(一〇条)旨約定された。

しかし、Y₁は、ゴミの放置状態を改善せず、Xから再三注意を受けていたのに、極めて多量のゴミをかなりの高さにまで積み上げたままにしていた。

Xは、平成九年一〇月の契約更新の際、Y₁は一月以内にはゴミを撤去することとし、これに違反したときは賃貸借契約は当然に解除されて終了する旨約定した。

しかし、Y₁は、同約束を履行しなかったため、Xは、平成一〇年二月、本件賃貸借契約を解除し、Y₁に対し、貸室の明渡しと、Y₁、Y₂に対し、明渡しに至るまでの賃料相当損害金を請求した。

二 判決の要旨

(1) 以上の事実によれば、Xは、貸室内において、危険、不潔その他近隣の迷惑となるべき行為をし、賃貸借契約一〇条に違反した。

(2) 賃貸借契約において、貸室内のゴミ放置状態が多少不潔であっても、直ちに賃貸借契約の解除事由を構成するものではないが、本件においては、Y₁はXから再三注意

を受けながら、事態を改善することなく二年以上の長期にわたって、貸室内に社会常識の範囲をはるかに超える著しく多量のゴミを放置するといった非常識な行為をしていたのであって、衛生面だけでなく、火災発生等の危険性もあり、X及び近隣住民に与える迷惑は多大なものがあるから、本件行為は賃貸借契約の解除事由を優に構成する。

を払え。

三 まとめ

本件は、消防署からも火災発生の危険があるとの注意を受けており、二度にわたり契約更新の際、Xがその改善を求めたのに、Y₁は、これに応じないで、かえって高く積み上げたものである。衛生上の問題、火災発生の危険があるから、賃貸借契約の解除事由になるとされたのは、当然であろう。

(3) 従って、Xのした本件賃貸借契約の解除は、有効である。

なお、Y₁は、身だしなみも悪く、身だしなみの改善も更新条件とされていたようである。

(4) よって、Y₁は、Xに対し、本件貸室を明け渡し、Y₁、Y₂は、平成一〇年二月一三日以降明渡し済みに至るまで賃料相当損害金

最近の判例から

(18)

ホテルの売却と媒介業者の排除

(東京地判 平一〇・三・三一 判タ一〇二三一―二二二) 辺見 博

媒介業者がホテル売却の媒介を進め、実質的に売買契約が成立していたと認められる場合において、当事者が媒介業者を排除して新

たな媒介業者による法人売買の形式をとったとき、両当事者には条件成就妨害による報酬支払義務が、また、新たな媒介業者には不法