

務を負わせる趣旨ではない」(最判昭四三・一・二五)としている。なお、本判決は、従来の判例に一例を加えるものであるが、賃借人側が行った、経年変化及び通常使用によって生

ずる減価の事実に関する主張をすべて認容している点が注目される。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(3)

ペット飼育後の消毒費用を賃借人負担とする

特約が認められた事例

(東京簡判 平一四・九・二七 ホームページ下級裁主要判決情報) 山田 英夫

賃貸借契約の敷金精算について、ペット飼育に起因する室内消毒費用を賃借人負担とする特約が有効であると認められ、実質的に消毒効果が代替される室内クリーニング費用全額が賃借人負担とされた事例(東京簡裁平成一四年九月二七日判決・確定 ホームページ最高裁判所―各地の裁判所―主要判決速報―下級裁主要判決情報登載)

一 事案の概要

平成一二年四月、賃貸人Yと賃借人Xの間で、東京都港区の本件物件を期間二年、賃料

月額一三万円余で賃貸借する契約が締結された。Xは、Yに対し敷金四一万円余を差し入れ、権利金二七万円余を支払った。本件賃貸借契約には、「本契約、解約時における①室内のリフォーム、②壁・付属部品等の汚損・破損の修理、クリーニング、取替、③ペット消毒については、賃借人の負担でこれらを行うものとする。なお、この場合専門業者へ依頼するものとする。」との特約(以下「本件特約」という)があった。なお、本件物件はペット飼育可であったので、Xは、居住期間のうち約三カ月にわたり、小型犬であるチ

ワワを、ほとんど飼育用のケージ内で飼育していた。

平成一三年一二月、本件賃貸借契約はXからの解約申入れにより終了し、Xは本件物件を明け渡した。

Yは、本件特約等に基づく原状回復費用として、クロス、クッションフロアー張替費用、クリーニング費用等の合計五〇万円余の支払を、Xに対して求めた。

これに対しXは、通常損耗以上の損害を与えた事実はなく、Xの負担すべき費用はないとして、敷金全額の返還を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対し、簡易裁判所は以下のような判断を下した。

(1) 通常の建物の賃貸借において、賃借人が負担する「原状回復」の合意とは、賃借人の故意、過失による建物の毀損や、通常の使用を超える使用方法による損耗等につい

て、その回復を約定したものであって、賃借人の居住、使用によって通常生ずる損耗についてまで、それがなかった状態に回復することを求めるものではないと解するのが相当である。

(2) しかし、修繕義務に関する民法の原則は任意規定であるから、これと異なる当事者間の合意も、借地借家法の趣旨等に照らして賃借人に不利益な内容でない限り、許されるものと解される。

(3) 本件特約のうち、①室内リフォームのような大規模な修繕費用を何の限定も無く賃借人の負担とする合意は、借地借家法の趣旨等に照らしても無効といわざるをえず、②壁・付属部品等の汚損・破損の修理、クリーニング、取替については、前記(1)と同趣旨の原状回復の定めに過ぎないと解される。しかし、③ペットを飼育した場合口には、臭いの付着や毛の残存、衛生の問題等があるので、その消毒の費用について賃借人負担とすることは合理的であり、有効な特約と解される。

(4) 以上を前提にすると、①クロスについては、賃借人の故意・過失によって破損等の損害を生じさせた事実が認められず、ペット飼育による消毒のためであれば、張り替

えるまでの必要性は認められない。②クツションフロアーには、Xがつけた煙草の焦げ跡があり、その部分の補修費用及び残材処理費はXの負担とするのが相当である。③クリーニングについては、実質的にペト消毒を代替するものと思われ、賃借人負担とする特約は有効と認められるので、その費用全額五万円は、Xの負担とするのが相当である。

(5) 以上によれば、Xの負担すべき費用は、消費税を加えて合計五万円となり、Xは、敷金四一万円余からその額を控除した三三万五円余の支払を、Yに対し求めることができる。

三 まとめ

本判決は、民法の原則に基づく原状回復義務について、賃借人の故意・過失による毀損や通常の使用を超える使用による損耗の回復をいうとし、その前提で借地借家法の趣旨等に照らして無効とならない範囲で当事者間の特約も許されるとの考え方を示している。そして、ペット飼育に起因する消毒費用を賃借人負担とする特約を有効とし、結局清掃業者によるクリーニング費用を賃借人負担と認められたものである。ペット共生型の共同住宅が話

題を呼ぶ近時において、参考となる事例と思われる。