

最近の判例から

(4)

敷金精算において業者による清掃費用等が

賃借人負担とされた事例

(東京簡判 平一四・七・九 ホームページ下級裁主要判決情報) 山田 英夫

賃貸借契約終了時の敷金精算において、賃借人過失による原状回復費用については、経年変化を考慮し設備等の残存価額をもとに算定された額が賃借人負担とされ、他方、退去時の賃借人による不十分な清掃に起因する清掃業者による清掃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七月九日判決・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)

Yは、Xによって本件物件の壁ボードに空けられた穴その他の修理費及び清掃業者による清掃費用等、いわゆる原状回復費用として合計二四万円余を支出したとし、Xに返還すべき敷金及び日割戻し賃料の合計一五万円余を対当額で相殺した後の残金九万円余の支払を求めて提訴した。

平成一一年三月、賃貸人Yと賃借人Xの間で、東京都文京区の本件物件を期間二年、賃料月額七万円余で賃貸借する契約が締結された。Xは、Yに対し敷金一四万円余を差し入れ、礼金一四万円余を支払った。

これに対し簡易裁判所は、賃借人Xの負担すべき修繕、原状回復費用について、以下のような判断を下した。

- (1) 壁ボードの穴については、Xの過失によるものであることは争いがないので、Xは修理費用全額一万五、〇〇〇円を負担すべきである。
- (2) 壁ボード穴に起因する周辺の壁クロス の損傷については、少なくとも最小単位の張り替えは必要であり、これもXの過失によるものであるからXが負担すべきである。なお、その負担すべき範囲は約五㎡であり、本件壁クロスは入居の直前に張り替えられ、退去時には二年余り経過していたから残存価値は約六〇%である。そうするとXが負担すべき額は、㎡単価一、七〇〇円に五を乗じた金額の六〇%である五、一〇〇円となる。
- (3) 台所換気扇の焼け焦げ等は、Xの不当な使用による劣化と認められる。なお、換気扇が設置後約一二年経過していることから、その残存価値は新規交換価格の一〇%と評価される。よってXは、換気扇取替え費用二万五、〇〇〇円の一〇%の二、五〇〇円を負担すべきである。
- (4) 証拠によれば、Xの明渡し時に通常賃借人に期待される程度の清掃が行われていたとは認められず、Yが業者に清掃を依頼したことはやむを得ないものと認められる。そして清掃業者は居室全体について一括して受注する実情に照らせば、Xは、その全

二 判決の要旨

額三万五、〇〇〇円について費用負担の義務がある。

(5) Xの負担額は、以上の合計額に消費税を加えた合計六万円余となる。そして返還されるべき敷金及び日割り戻し賃料からこれを差し引いた九万円余がXに返還されるべき敷金となる。

三 まとめ

本件敷金返還訴訟の争点の一つは、賃借人退去時の清掃が十分であったかどうかという点であった。通例退去時の清掃とは、専門業者のいわゆるハウスクリーニングのレベルまでは要求されないものと考えられる。しかし、本件では、賃借人に通常期待される程度の清掃がなされていないかつたとの事実認定により、結局、業者による清掃費用全額が賃借人負担とされたものである。なお、賃借人の過失による原状回復費用について、税法上の耐用年数をもとに減価された価額をもとに、賃借人の負担割合を認定している点についても参考となる事例と思われる。

最近の判例から

(5)

借上社宅で従業員が自殺した場合の

使用者に対する損害賠償が認められた事例

(東京地判 平一三・一一・二九 判例集等未搭載) 中村 行夫

借上社宅として利用されていた貸室で、貸室の利用者が自殺した場合、当該貸室は以後一〇年間にわたって通常よりも安い賃料でしか賃貸することができなくなつたとして、利用者の使用者である借主に対して得べかりし利益の喪失分の損害賠償が請求された裁判において、賃料差額二年分の損害賠償請求が認められた事例 (東京地裁平成一三年一月九日判決 請求一部容認(確定) 判例集等未登載)

一 事案の概要

アパート及びマンションの管理業務等を主たる業務とするXは、平成九年九月から、仙台市内の建物(一K×九室、以下「本件建物」という。)を転貸目的で一括賃借し、以後本件建物の各室を他に転貸貸してきた。

平成一一年三月、Xは、Yとの間で、本件

建物の一室(二七・七六㎡、以下「本件貸室」)を、賃料を月額四万八千円、敷金八万六千円、期間を平成一三年二月末日迄の二年間等とする約定で契約を締結(以下「本件賃貸借契約」)した。そもそも、本件貸室は、Xの転貸開始以前からYに対し賃貸され、Yは本件貸室をいわゆる借上社宅として使用していたもので、平成三年よりYの従業員であるAが住居として使用していた。

平成一三年一月、本件貸室においてAが自殺(以下「本件事故」という。)しているのが発見された。翌二月、XとYは、本件賃貸借契約を二月末日をもって解約することに合意し、二月末日、Yは本件貸室を明け渡した。なお、合意解約に当たりYはXに対して、本件貸室の二月分の賃料とその遅延損害金及び修繕費の合計額から敷金を控除した残金の四六万円余を支払った。