

最近の判例から

(15) - 造作買取請求権 -

賃貸マンションの借主が設置した一般家庭用ルームエアコンは造作買取請求権の対象とはならないとした事例

(東京地裁 平22・1・25 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

賃貸マンションの借主が、貸室の退去にあたり自身が設置した一般家庭用エアコンについて、賃貸借契約書に造作買取を排除する特約がないことを根拠に、貸主に造作買取請求した事案において、本件エアコンは取り外しが比較的容易であること等を理由に、建物に附加した造作と認めることは難しく、造作買取請求の対象とはならないとして、借主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成22年1月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 借主Xは、次のとおり貸主Yから下記物件を借り受けた。①契約日：平成20年5月20日、②所在地：東京都中央区、③家賃：月額30万2600円、④敷金：90万7800円、⑤期間：平成20年5月29日から平成21年5月28日まで、⑥家賃支払い方法：平成20年5月22日、1年分（373万4000円）を前払い
- (2) 本件建物は、地上22階建てのタワーマンションで、築年数5年程度であったが、各住居の標準装備として、エアコンが設置されておらず、Xは、本件住居に入居と同時に、3台のエアコンを持ち込み、本件住居に取り付けた。
- (3) Xは、Yに対し、平成21年4月2日、本件賃貸借契約を同月19日付けで解約する旨の意思表示をした。同月14日、Yは、本件住居を訪れ、敷金から控除すべき損害がないか査定したが、そのような損害はないとの結論に

なった。同日頃、賃貸借契約を確認したXは、造作買取請求権について特約で排除されていないことに気づき、Yに電話をして、同請求権を行使する意思表示をした。同月19日の明渡し期限を迎えたXは、本件エアコンとそのリモコンのみを残して本件住居を明渡した。Xは、同月27日、内容証明郵便にて造作買取代金の支払を催告し、同書面は同月30日にYに到達した。

(4) Xは造作買取代金として、各下取り額に取り外し費用を加えた合計10万5000円についてYに対し債権を有しているとして、この債権は、本契約が終了した平成21年4月19日が弁済期となり、その翌日の20日からYは遅滞に陥っていると主張した。また、本件エアコンは、Xの造作買取請求権の行使により、Yの所有となったものであるが、Yは、これにかかった費用をXの負担に帰せしめ、Xに返還すべき敷金から7万5670円を控除した。この控除は、法律上の原因がないものであり、同額について、Xの損失によってYが利得を得ていることは明らかであり、不当利得になる。この不当利得返還請求権は、少なくとも敷金が返還されるべき契約解除日たる同年4月19日から3週間後の5月10日からYは遅滞に陥っている。よって、XはYに対し、造作買取代金とこれの遅延損害金、及び不当利得返還請求権として上記金額とこれの遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

(5) Yは次のとおり反論した。Xが、エアコ

ンについて造作買取請求権を行使する意思表示を行ったことは認める。これに対し、Y担当者は、エアコン3台が設置された箇所にはエアコン設置のためのスリーブ、コンセント、補強板が既に取り付けられており、そこに設置したエアコンについては容易に取り外しができるものであるから造作買取請求権の対象ではない旨説明している。Yは、本件エアコンの設置について許可しているが、造作買取請求権までは認めていない。Xの造作買取請求は理由がなく、Xは原状回復としてエアコン3台を取り外さなければならないにもかかわらず、それを放置したのであるから、Yがそれらの撤去に要した費用を敷金から控除することは適法なことであり、何ら不当利得となるものではない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) 証人の証言によれば、証拠写真に示される部屋は、Xが使用していた部屋と同型のものであるが、室内の壁面にコンセント、その隣に丸い取り外しが可能なスリーブが設置されており、エアコンを取り付けるときには室内機の裏側を補強板に取り付けるが、ビスで取り付けるだけであるから、何ら建物を毀損することはないこと等の事実が認められる。
- (2) ところで、建物賃貸借において、賃貸人の同意を得て附加した造作については、終了時に賃貸人に対し、これを時価で買い取することを請求できる（借地借家法33条）。ここにいう造作とは、建物に附加された物件で賃貸人の所有に属しかつ建物の使用に客観的便益を与えるものをいい、賃借人がその建物を特殊の目的に使用するため、特に附加した設備の如きを含まない（最高裁判所昭和29年3月11日判決民集8巻3号672頁、最高裁判所昭和33年10月14日判決民集12巻14号3078頁）。

附加とは、建物の構成部分となったものでもなく、家具のように簡単に撤去できるものでもなく、その中間の概念であり、賃借人の所有に属し、賃借人が取去ることによって、そのものの利用価値が著しく減ずるものであると解される。

(3) そうすると、本件エアコンは、上記認定事実によれば通常の家庭用エアコンであって、本件建物専用のものであり、これを取去ることによって、本件建物の利用価値が著しく減ずるものでもなく、また、取り外しについても比較的容易であるものと認められることから、本件建物に附加した造作と認めることは難しく、造作買取請求の対象とならないものとみるのが相当である。よって、Xの請求は理由がなくいずれも棄却する。

3 まとめ

一般に造作とは、建物の構成部分ではないが建物に附加されて建物の便益に供されるものを言うとしてされている。例えば、畳・建具などが造作であるとされている。

本事例は、居住用の賃貸マンションで、借主が自ら設置した一般家庭用エアコンが果たして造作として買取請求の対象となるかが争われた事例で、この判決は今後実務でも参考になると思われる。

また、平成4年8月に施行された借地借家法で、造作買取請求権の規定の性質が任意法規に変更され、そのため造作買取請求権を放棄する特約について双方が合意すれば有効とされることについても、再認識することが必要であろう。