

最近の判例から (6) – 事業用物件の原状回復義務 –

建物の下屋を撤去した借主の貸主に対する撤去代金相当額についての不当利得返還請求が棄却された事例

(東京地判 平23・11・21 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

事業用賃貸物件の契約終了にあたり、借主が撤去義務を負わない下屋を撤去したとして、貸主に対し撤去費用の不当利得の返還を求めたが、当該下屋は借主が設置したものだとして、借主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成23年10月21日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、平成7年7月12日、下記内容の賃貸借契約を締結した。
 - ・賃貸目的物 東京都某区所在のAビル（鉄骨造陸屋根5階建。以下「本件ビル」という。）のうち1階から4階まで（以下「本件建物部分」という。）
 - ・賃貸期間 平成7年9月8日～平成17年7月11日
 - ・更新 期間満了の6か月前までに一方が他方に対し何ら意思表示をしないときは、同一条件で2年間更新されたものとし、以後も同様とする。
 - ・賃料 1か月97万円（上記賃貸期間の中で賃料を1か月81万4,766円に減額）
 - ・敷金 582万円
- (2) XとYは、平成21年10月6日、本件賃貸借契約を平成22年2月末日をもって解約するとの合意をした。当時、本件ビル1階正面の敷地（38.5㎡）には、本件ビルに接着して下屋（鉄骨造、波型板張り、面積32.5㎡、高さ3.5ないし4.5m。以下「本件下屋」と

いう。）が設置されており、その鉄骨柱が地中4ないし5mの深さに埋設され、基礎部分が7ないし9mの深さに及んでいた。Xは、甲社に依頼し、平成22年2月から3月にかけて、本件下屋の撤去を行い、その費用として131万2,500円を負担した。Xは、同年3月26日、Yとの間で、上記撤去工事の完了を確認し、Yに対し本件建物部分を明け渡した。

- (3) Yは、その後、本件建物3階に貼付されたタイルカーペットの撤去等で29万220円、同階に設置されたパーテーションの撤去等で9万8,000円、エレベーターの各階扉及び三方枠の修復で21万を要した。
- (4) Xは、同年5月11日、Yに対し、10日以内に敷金を返還するよう催告した。また、Xは平成23年2月17日到達の訴え変更の申立書をもって、本件下屋はXが設置したのではないとして、Yに対し、不当利得に基づき撤去費用131万2,500円の返還を催告した。

2 判決の要旨

裁判所は、敷金から控除される金額を示すとともに、下屋撤去に関する不当利得返還請求については棄却した。

- (1) 本件下屋の基礎を設置したのがXとYのいずれであるか当事者間に争いがあるが、本件賃貸借契約の合意解約当時、本件下屋の鉄骨柱が地中深く埋設されていたことからすると、本件下屋の基礎が設置された時

期は、上記鉄骨柱が埋設されたのと同時期であると認めるのが相当であり、本件賃貸借契約の締結日から賃貸期間の始期まで約2か月空いている事実や証拠、及び弁論の全趣旨によれば、本件賃貸借契約の締結当時、本件ビル1階正面の敷地に本件下屋ないし上記鉄骨柱は存在していなかった事実を認めることができるから、本件下屋の基礎は、Xが本件賃貸借契約の締結から合意解約までのいずれかの時期に設置したものと認められ、これに反する証拠はない。したがって、Xは、本件下屋（基礎を含む。）を設置した賃借人として、その撤去義務を負うものであり、Xの現代表者がこれを認識していたか否か等にかかわらず、本件下屋の撤去工事のため本件建物部分の明渡しを遅延したことに帰責事由がないとは認められない。

- (2) Xは、Yが本件建物部分の明渡しが遅延することを容認して賃料の倍額の損害金の支払いを免除したと主張するが、Yがそれを容認して同損害金の支払いを免除した事実まで認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。以上によれば、XはYの主張通り136万6,704円の損害金の支払義務を負い、同額が敷金から控除されることとなる。
- (3) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xが本件賃貸借契約締結に際し設置した本件ビル3階のタイルカーペットやパーティション等について、撤去して原状回復する義務を負うから、XはYの主張通り38万9,020円の原状回復費用支払義務を負い、同額が敷金から控除されることとなる。
- (4) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件ビルに設置されたエレベーターの各階扉及び三方枠は、塗装が剥離し、塗装下の金属が削り取られるなどの経年劣化に止まらない

損傷が広範囲にわたり生じており、補修を要する状態にあったことが認められる。したがって、Xは、Yの主張通り21万円の原状回復費用支払義務を負い、同額が敷金から控除されることとなる。

以上によれば、YがXに返還すべき敷金の額は、385万4,276円となる。また、上記(1)で述べたとおり、Xは、本件下屋の撤去義務を負うから、その撤去費用を自ら負担したことにつき、不当利得が成立する余地はない。

3 まとめ

本件は、事業用賃貸物件に設置された下屋について、賃貸借契約の終了に際し、借主が自ら設置したものではないにもかかわらず自らの負担で撤去を行ったとして、貸主に対し下屋撤去費用相当額の不当利得返還等を求めたものである。判決では、借主の主張は弁論や証拠全般から、認められなかった。

事業用物件の賃貸借契約の終了にあたって、いわゆる原状回復について、貸主と借主の間で、借主が設置した造作の撤去等や費用負担でトラブルになることも多いようである。トラブル防止のためには、契約書の中で、原状回復についてはっきり定めること、そして契約開始時の状態や賃貸期間中の追加工事等について、その内容が後日においても明らかにできるよう、図面や仕上げ表等の記録を整備しておくことが必要であろう。

なお、事業用物件の原状回復義務が争われた裁判例として、賃借人が退去する際に、賃借時と同等の状態まで原状回復させる義務を負わせる旨の特約を有効とした事例（東京高等裁判所平成12年12月27日判決 判例タイムズ1095-176）があるので、あわせて参考とされたい。

（調査研究部調査役）