

最近の判例から (16)－クリーニング特約－

賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、クリーニング特約に基づき、その費用を賃借人の負担とすることはできないとした事例

(東京地判 平25・5・27 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

賃借人が、賃貸人に対し、クリーニング特約に基づいて敷金から控除されたクリーニング費用の返還を求めた事案において、賃貸人が清掃をしたとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人負担とすることはできないとして、賃借人の請求を認容した事例（東京地裁平成25年5月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年9月、賃借人X（原告）は、賃貸人Y（被告）との間で、201号室について①賃貸期間：2年間、②賃料：月額45,000円、③敷金：45,000円として賃貸借契約を締結した。

なお、賃借人の退去後に賃貸人が専門業者に委託して行ったクリーニング費用は賃借人負担とする特約（以下「本件清掃費用負担特約」という。）がある。

重要事項説明書には、「期間内解約等により本物件賃貸借契約が終了するときは賃貸借契約終了日までに契約当初の原状に回復し、賃貸人に本物件の明け渡しをしなければなりません。原状回復に要する費用は、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づき求めるものとします。ただし、ハウスクリーニング費用は、賃借人の全額負担となります」と記載され、条例に基づく説明書には、「本契約では、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の

復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。」「ハウスクリーニングは、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水廻り清掃、換気扇やレンジ回りの油汚れの除去、照明器具の汚れの除去、エアコンの汚れの除去等を専門業者により実施します。この費用は借主の全額費用負担となります（25,000円位が目安となっています）」と記載されている。

Xは、平成24年4月1日、Yに鍵を返却して建物を明け渡した。賃貸人Yは、預託を受けた敷金45,000円からクリーニング費用21,000円を控除した残額をXに返還した。

Xは、退去に当たり清掃を行っており、清掃が必要な状態ではなく、また、本件清掃費用負担特約は、清掃が専門業者によって行われた場合を前提としており、Yは、専門業者に清掃を委託したわけではないから、クリーニング費用を賃借人負担とすることはできないと主張し、クリーニング費用の返還等を求めた。原審がXの請求を棄却したことから、Xは、これを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、賃借人の請求の一部を認容した。

(1) 賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、…（中略）…、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最高裁 平17・12・16）。(2) 賃借人が生活することによって生じる通常損耗にとどまる限りは、賃貸借契約上当然に予定されているものであり、これを賃借人の負担とするためには、その旨の明確な合意が必要である。重要事項説明書には、ルームクリーニング費用が賃借人の負担である旨が記載されているものの、条例に基づく説明書の記載と併せて読めば、本件清掃費用負担特約は、専門業者に貸室内の清掃を委託した場合に生じる費用を賃借人の負担とするものであり、専門業者に清掃を委託する必要のない場合にまでルームクリーニング費用を賃借人に負担させる趣旨を含んでいること、実際に行われた清掃の有無、程度にかかわらず、一定のルームクリーニング費用を賃借人の負担とすることや賃貸人が清掃を実施した場合にも相当費用の支払義務が賃借人に生じることは明示されていない。

したがって、賃借人が自ら貸室を清掃した場合に生じた費用を賃借人の負担とすることについて、明確な合意があったとは認めることができず、賃貸人が清掃したとしても、そ

れが通常の損耗にとどまる限りは、本件清掃費用負担特約に基づき、ルームクリーニング費用21,000円を賃借人の負担とすることはできないというべきである。賃借人らの故意若しくは過失により、又は通常の使用方法に反する使用を行うなどして、201号室に経年変化や通常の使用による損耗を超える損耗が生じたかという点については、これを認めるに足りる証拠がない。したがって、賃貸人は、ルームクリーニング費用21,000円を控除することはできず、返還していない敷金の残額21,000円を返還する義務を負う。

3 まとめ

クリーニング特約の効力については、裁判上で争われることも多い。本事案では、賃貸人の専門業者による清掃の実施の有無が争点の一つになっているが、裁判所は「賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人の負担とすることはできない」と判示している。特約の効力を限定的に解した裁判例として「特約は、賃借人が明渡しに際して行うべき本件建物の清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人が負担すべきものを定めた規定と解すべきである」と判示したものもある（東京地裁 平23・1・20）。

なお、国土交通省の原状回復ガイドラインは、「クリーニングについて、賃借人負担となるのは、通常の清掃（ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油汚れの除去）を実施していない場合」との考え方を示していることを確認しておきたい。