

最近の判例から (12) - 原状回復費用 -

## 賃貸マンションの退去時における原状回復費用について、通常損耗を超える部分が賃借人の負担とされた事例

(東京地判 平28・6・28 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

賃貸マンションに約2年間居住した賃借人に対し、賃貸人が原状回復費用を請求した事案において、タバコのヤニ汚れや壁の穴など賃借人の故意過失による損耗が大部分であるとして、賃貸人の請求がほぼ認められた事例(東京地裁 平成28年6月28日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

平成25年2月4日、賃借人Y(被告・個人)は、賃貸人X(原告・個人)から、東京都所在のマンション(以下「本件マンション」)の105号室(以下「本件建物」)を、月額賃料7万9000円、敷金7万9000円、という条件で賃借した(以下「本件賃貸借契約」)。

なお、本件賃貸借契約には、以下の特約が付されていた。

- ・明渡後の室内クリーニング及びエアコンクリーニングは特約の定めのない限り、Yの費用負担により行う。
- ・Yの故意、過失による物件内の設備及び備品等の破損又は故障や自然損耗ではないクロス、カーペット、フローリング、クッションフロア、畳、襖、障子等の汚損、破損においては、Yの負担とし、部分又は全面張替えを行うものとする。

平成26年12月31日、本件賃貸借契約はYの解約申し入れにより終了し、同日YはXに対し、本件建物を明け渡した。

Xは、

- ・Yは、本件賃貸借契約の期間中に、本件建

物内の壁、ドア、収納扉、ユニットバス、化粧台の各所に穴、傷等の通常の使用方法では生じえないような破損又は故障を生じさせ、また喫煙等により本件建物内の壁のクロス等をヤニで変色させ、臭いを付着させるなど自然損耗ではない汚損を生じさせた。

- ・Xは、Yの行為により賃貸期間中に本件建物に損傷、汚損等が生じた部分を回復、補修等するための費用として45万2520円を要した。

- ・原告は、平成27年1月26日、Yに対し、原状回復費用について敷金を控除した残額を請求したが、Yからは同年4月3日にXに対し10万円の支払があったにすぎない。

と主張して、Yに対し、45万2520円から敷金7万9000円及び受領済の10万円を差し引いた27万3520円を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、本件賃貸借契約に定める原状回復特約については認めるものの、喫煙によるヤニ汚れは入居前から存在しており、また、収納扉の作り替えや化粧鏡の交換費用は高額に過ぎると反論した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求のうち、以下の⑦諸経費5万円を除いた22万3520円を認めた。

- (1) 各損害額について

- ①天井クリーニング及び壁クリーニング

いずれもヤニ汚れを除去するための費用で

あり、自然損耗ではない汚損であると認められるから、Yに支払義務がある。エアコン洗浄及び室内クリーニングについては、特約に基づく支払義務がある。

#### ②壁の穴

壁に穴があいており、少なくとも過失による破損であると認められるから、Yに支払義務がある。

#### ③収納扉の作り替え

証拠によれば、収納扉が破損しており、少なくとも過失による破損であると認められるから、Yに支払義務がある。金額としても不相当とは認められない。

#### ④壁クロス張替え

ヤニ汚れによる汚損であり、自然損耗ではない汚損であると認められる。汚損の内容に照らし、数量的、場所的な限定は不可能であり、全額を相当と認める。

#### ⑤発生材処分費

少なくとも過失による破損の結果、損傷部分を交換し、不要になったものであるから、処分費として相当と認める。

#### ⑥ユニットバス化粧鏡交換

証拠によれば破損が認められ、Yが平成25年2月に賃借開始後、平成26年8月頃に落下したとのことであり、その他入居時点ですでに不具合があり、破損が不可抗力であったと認めるに足りる証拠はない。Yは、化粧棚のみ交換することで足りると主張し、より安い額で交換が可能であるとの証拠を提出しているが、化粧台と化粧鏡は一式セットで併せて交換しなければならなかったとのことであり、修繕は同種同等のものをもってすべきであるから、全額について相当と認める。

#### ⑦諸経費

現場監督費とのことであるが、必要性を認めるに足りる証拠はないから、費用として認められない。

#### (2) Yが主張するより安い見積書

Yは、費用の相当性について、より安い金額で可能であると主張し、見積書を提出するが、同見積書は、実際に本件建物を検分して見積もりを作成しているものではなく、同見積書の存在によりただちにX主張の費用額が不相当であるとはいえない。

### 3 まとめ

本件は、賃貸住宅の退去にあたり、原状回復費用について争われた事案である。

当機構では不動産取引に関する電話相談を受付けており、原状回復費用の負担割合に関する相談は多く寄せられているが、いずれにしても、原状回復や敷金返還をめぐるトラブル防止のためには、媒介業者が入居時に賃借人に対し十分な説明を行い、用法順守や費用負担について理解を得ることが望まれる。