

最近の裁判例から (11)－ハウスクリーニング特約－**ハウスクリーニング特約は有効と認められ、また、貸主は借主に実施した報告をする義務はないとした事例**

(東京地判 令3・11・1 ウエストロー・ジャパン) 吉川 文章

賃貸マンションの転借人が、敷金からハウスクリーニング費用を控除する特約は無効であり、また転貸人がハウスクリーニング実施状況を報告する義務があるとして、転貸人に対して、敷金返還及び損害賠償請求をした事案において、転借人の請求には理由がないとして棄却された事例（東京地裁 令和3年11月1日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年6月、転借人X（原審原告・控訴人・個人）は、転貸人Y（原審被告・被控訴人・宅建業者）と賃貸マンション（専有面積81㎡）の転貸借契約を締結し、引渡を受けた。

【売買契約等の概要】**(1) 敷金返還に関する合意**

建物明渡完了した時、XのYに対する債務充当分及びXの損傷査定負担額を敷金から差し引き、速やかにXに返還する。

(2) ハウスクリーニングに関する特約

退去時にXはハウスクリーニング費用（8万9100円＋消費税）を負担する。

Xは、本件転貸借契約締結に際し、Yに対して敷金25万円を差し入れた。

Xは、令和2年6月、本件転貸借契約終了しYに建物を明け渡した。

Yは、令和2年11月、敷金25万円から10万円余（ハウスクリーニング費用及び襖の貼替費用の合計金額）を控除し、その残額である14万円余をXに返還したが、Xはこれを不満として、敷金のうち未返還金10万円余及び遅

延損害金の支払を求めると共に、敷金から控除された費用の内容等に関して報告をYに求めたにもかかわらず不誠実な対応であったことが違法であると主張し、不法行為に基づく損害賠償請求として31万円余及び遅延損害金の支払を求める訴訟を提起した。

原判決は、襖の貼替費用についてはXが負担すべき特別損耗に係る原状回復費用とは認められないとして、同額及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度でXの請求を認容し、その余の請求は理由がないとしていずれも棄却をした。

これに対し、Xは敗訴部分を不服として41万円余（上記請求金額より襖費用を控除した額）及び遅延損害金支払の控訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

(ハウスクリーニング特約の有効性)

賃借人は、賃貸借契約が終了した際に、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借契約の本質上当然に予定されているものであるから、賃借人は、特約のない限り、通常損耗についての原状回復義務を負わない。

しかしながら、本件特約において、ハウスクリーニング費用は本件契約書に明示されており、Xは、敷金から控除されることによって自身が契約終了時に負担する額についても明確に認識した上で契約を締結し合意してい

る。そのような場合、ハウスクリーニングによって回復される通常損耗については、補修費用を賃料の中に含ませて支払を受けることによって費用の回収が行われるものではなく、賃料に含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、本件特約によって賃借人が通常損耗に係る原状回復費用を二重に負担することになるとはいえない。また、本件特約のハウスクリーニング費用は、建物専有面積等に照らしても、高額に過ぎるものとは認め難い。

本件特約が、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるとは認められず、消費者契約法10条により無効となるものではないことから、Xの主張は理由がない。(ハウスクリーニング実施立証の必要性)

本件特約においては、Xが負担すべきハウスクリーニング費用は固定額であることが合意されており、本件契約書等をもみても、Yにおいて記載された作業内容の全てを実施することが控除条件であったり、控除額が実施された作業内容に応じて変動し得るものであることを伺わせるような記載は存在しない。

ハウスクリーニングの作業内容が列挙された趣旨は、本件特約において賃借人たるXが負担することとなる費用額の明示と相まって、Xが補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を明確にするためであって、本件特約におけるXの費用負担につき、Yが損耗や汚損のない部分についてまでクリーニングを実施する必要があることはもとより、列挙された作業内容のすべてを行わなければならないものではないと解するのが相当である。

(ハウスクリーニング実施報告義務)

ハウスクリーニング実施状況の問い合わせ等に関しては、本件契約書上その実施状況をXに報告すべきことを定めた条項は存在しておらず、Yにおいて当然に当該報告義務を負

うものではなく、また、Xは本件特約を明確に合意している上に、Xの退去後に本件建物のハウスクリーニングが実施されているのであるから、Yは、本件特約において合意したハウスクリーニング費用を敷金から控除することができ、Xに対しハウスクリーニング実施結果を報告することや改めてXとの間でハウスクリーニング費用の負担やその額を合意することが必要となるものではない。

Yの行ったハウスクリーニング実施状況に関する対応や敷金からの同費用の控除は、賃借人としての権利、法律上保護される利益を違法に侵害するものではなく、不法行為は成立しないことから、Xの主張は理由がない。

3 まとめ

当機構の電話相談においても、ハウスクリーニング特約が無効ではないか、ハウスクリーニングを実施した場合、借主に報告する義務があるのではないかという相談を借主から受けるが、本件では、ハウスクリーニング特約は有効と認め、また、貸主は借主にハウスクリーニング実施報告するまでの義務はないと判断された。

本件と同様の本例として、「ハウスクリーニング特約を有効とした例」として、(東京地判 令2・9・23 RETIO123-118)があり、参考にされたい。

(調査研究部調査役)