

最近の裁判例から (9) – 原状回復工事費用 –

原状回復工事が実施されないがその費用を負担する旨の合意について借主の動機の錯誤が認められた事例

(東京地判 令 4・3・15 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03158017) 大嶺 優

貸主と借主の間で、店舗の建物賃貸借契約終了時に、敷金から原状回復工事費用とされる金額を控除する旨の合意がされたところ、実際には原状回復工事が行われなかったとして、借主が、不当利得に基づく返還請求を貸主に求めた事案において、貸主と借主の原状回復費用に関する合意の一部は、借主の動機の錯誤により無効であるとして、その請求を一部認めた事案

1 事案の概要

X（原告：飲食業）とY（被告：賃貸・管理業）とは、平成29年2月27日、Yを貸主、Xを借主として、以下の内容で定期建物賃貸借契約を締結した。

- ・契約期間 平成29年4月1日から令和2年3月31日まで
- ・賃料 18万7000円（税別）
- ・共益費 3万3000円（税別）
- ・敷金 112万2000円（敷引 20万1960円）
- ・原状回復に関する回復すべき「原状」とは、原状確認書の仕様どおりとし、内装設備に関しスケルトンに戻す。

Xは、Yに対し、令和元年6月18日、本件賃貸借契約の解約を申し入れ、当事者双方検討の上、同年10月31日が解約日及び退去日とされ、Xは同日までに退去した。

Yは、原状回復費として約134万、その他敷引等合わせた合計約162万から敷金約112万円を充当した残額50万円をXに請求し、Xは

これを支払った。しかし、Yは本件賃貸借契約の終了に伴う原状回復工事を実施せず、内装、造作等が残存したいわゆる居抜きの状態で新たな賃借人に引渡しを行ったため、Xは、原状回復工事が実施されないのであれば、Xがその費用を負担する旨の合意をすることはなかった。よって、本件合意は無効であり、Yの利得には法律上の原因がないとして、不当利得返還を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xの動機の錯誤

本件賃貸借契約に定める原状回復義務の内容は、契約条項及び原状確認書の添付書類の文言に基づけば、スケルトンの状態にするというものであったが、本件賃貸借契約については、上記文言に反して居抜きの状態で引渡しが行われており、また事後的ではあるものの、同契約終了後の後行賃貸借契約においても、居抜きの状態で引渡しが行われた経過がある。このような経過に照らせば、契約当事者間において、賃借人であるXがいかなる場合でもスケルトン工事の負担を負う旨の認識が共有されていたとは直ちに解し難く、少なくともXにつき、居抜きに応じる入居希望者が現れた場合には自身の負担を軽減できる旨の期待を有していたとしても不合理とは言えない。

併せて、本件賃貸借契約の条項を見ると、原状回復義務については実際に原状回復工事

が実施されることが当然の前提とされていると解され、工事の実施の有無にかかわらず借主が金銭負担をすることを前提とするような内容はうかがわれない。その後の交渉経過に照らしても、Xとしては、自身の原状回復義務の負担を軽減できるかどうかにつき関心を持ち、Yもそれを認識していたが、結局は原状回復工事が実施されるとの前提で交渉が進行し、Yは、令和元年10月9日に原状回復工事代金の見積書を示し、その後同月16日には当事者間で鍵の返還及び退去時請求書の交付が行われた。また、Xは、工事代金額が高額すぎるとの認識の下、Yの担当者に対して減額を求める旨を述べ、また各書面にあって「受領しました」との手書きを加えており（内容に同意したのではないとの趣旨が理解できる。）、金銭精算につき異議なく承諾をしたような形跡は何も見当たらない。その後同月23日には本件請求書が作成された。

本件請求書の文言を見ると、「調整値引」との表現により減額が行われているが、この表現自体が原状回復工事の有無にかかわらずXが金銭負担をする旨の内容を直接示すものとは解し難い。そして、他の記載内容は前記の退去時請求書と同様であって、工事の有無にかかわらず金銭精算を要するような内容は何も見当たらないし、他に原状回復工事が実際に実施されるか否かについて明示的なやり取りは見当たらない。よって、Xとしては、原状回復工事が実施されることを前提として自身の負担につき関心を持っており、かつ、Yはその旨を認識していたと認められる。

以上の点に照らせば、本件合意をするに当たって、Xは、実際に原状回復工事が実施されるからこそ、その費用を負担する旨の動機を黙示に表示しており、その動機が意思表示の内容となっていたと言うべきである。また、原状回復工事が実施されない場合、Xが本件

合意に当たる意思表示をしなかったこと及びそれが社会通念上相当であることは明らかと言うべきである。よって、Xの動機の錯誤が成立する。

(2) 不当利益の算定

本件合意のうち調整値引後の原状回復費に当たる約134万円につき、不当利得が成立する（敷金から敷引、水道代及び電気代を差し引くと、YがXに対して約84万円の返還を要するところ、逆にXがYに対して50万円を支払っている。）。

3 まとめ

事業用賃貸においては、原状回復に多額の費用を要するため、賃貸借契約書で取り決めた内容にそって原状回復を行うのが通例である。しかしながら、本事例では、契約書条項と引渡状態（居抜渡し）の差異、交渉経緯、合意書内容等から「原状回復工事に替えて金銭負担をする」といった合意について借主の動機の錯誤があったとして、貸主へ原状回復費等の返還を命じており、あまり見られない事案として参考にされたい。

同様の事例で、借主が、原状回復義務の履行に替えて同等額の支払をする旨が合意されているとして、貸主の不当利得は無いとした事案（平成29年12月8日東京地裁判決、令和元年10月1日東京地裁判決）がある。原状回復の合意内容については、退去時の紛争を防ぐためにも、具体的に書面に記載し当事者の合意を得ることが肝要と思われる。

（調査研究部調査役）