

**最近の裁判例から** (8)－害虫駆除と賃貸借契約解除－**貸主がクロアリ駆除を怠ったとする借主の敷金返還、  
転居費用及び慰謝料等の支払請求が棄却された事例**

(東京地判 令3・10・25 2021WLJPCA10258002)

室内に発生したクロアリの駆除等を貸主が怠ったことにより、信頼関係が破壊されたとして、借主が契約解除、敷金の返還及び転居費用ならびに精神的苦痛に対する慰謝料等の支払いを求めたが、信頼関係の破壊があるとはいえないとして借主の請求が棄却された事例

**1 事案の概要**

借主X（原告）および貸主Y（被告）は、平成31年4月12日に一戸建て建物（本件建物）の賃貸借契約（本件契約）を締結し、Yは、4月18日に本件建物を引き渡した。

**【本件契約概要】**

- ・平成31年4月19日から3年間の定期賃貸借契約。
- ・月額賃料19万4000円。
- ・Xは、本件契約の解約期日又は解除による明渡し期日までに本件建物を明け渡さないときは、期日の翌日から明渡し完了に至るまで賃料等相当額の倍額の「損害金」を支払う。
- ・Xは、契約開始日から6か月未満に解約した場合、「短期解約」として、賃料の0.5か月分を解約精算時に支払う。
- ・XはYに対し、室内でのペットの飼育を申請し、Yはこれを許可。Xは特約「敷金は賃料の3か月分を預け入れるものとし、本件建物明渡しの際は、うち2か月分を償却する」（本件敷金条項）を付して、敷金として58万2000円を交付。

Xは入居後、Yが引渡し前の適正なクリーニングを実施せず、また、本件建物で這い回っている大量のクロアリの駆除を行わず、通常使用するに適した状態に置かなかったとして、Yの債務不履行を理由に6月分以降の賃料の支払を拒絶し、同年7月4日をもって、本件契約の解約の意思表示をした。

保証会社は、令和元年6月分及び7月分の賃料として、38万8000円を代位弁済し、代位弁済による求償金等の支払いを求め、訴訟を提起した。Xは、保証会社に39万円を支払って和解した。

Xは、次の主張をして訴訟を提起した。Yの債務不履行によって当事者間の信頼関係が破壊されたから、本件契約を解除した。債務不履行に基づく損害賠償請求として、転居費用等及び慰謝料合計118万7520円、敷金返還請求として、交付済みの敷金の全額58万2000円、支払済みの賃料相当額の不当利得返還請求権として39万円の支払いを求める。仮に債務不履行解除が認められないとしても、解約申入れにより本件契約は終了したので、解約申入れによる本件契約の終了を前提とする敷金の一部47万8533円、支払い済賃料の一部16万8967円の返還を求める。

**2 判決の要旨**

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 債務不履行に基づく本件契約の解除および損害賠償について

クロアリ駆除に関し、Yは、おおむね1か月程度の期間内にその原因を調査するなどの対応をとっており、期間中に大型連休期間が含まれていたこと等を考慮すると、その対応が著しく遅延したということとはできない。さらに、居住用建物内のクロアリの発生によって、直ちに使用自体が困難となるとはいえないことや、居住者たるXにおいても相応の対策を取り得ることに鑑みると、クロアリの発生及びその対応について、Yの債務不履行があるということとはできない。また、Yが行った基本清掃（サッシ・水回り等の清掃）により、本件建物の室内が居住に適さないほどの状態であったことを認めることはできない。

以上から、当事者間の信頼関係が破壊したと評価すべき程度のYの債務不履行があるということとはできず、Yの債務不履行に基づく解除の効力は有しない。また、Yの債務不履行に基づく損害賠償請求は理由がない。

#### (2) 本件敷金条項について

Xは、本件敷金条項は、消費者契約法10条に反するものであり、無効であると主張するが、同条項が現実のペットの飼育の状況や期間等にかかわらず、一律に敷金から償却する内容であること、償却額は、賃料の2か月分であり、償却金の額が高額に過ぎると評価することはできない。また、Xが犬を飼育した事実がなかったことや使用収益の期間が短期間にとどまったことを踏まえても、Xが本件敷金条項による敷金の償却を免れることはできない。

#### (3) 不当利得返還請求について

Xは、Xの解約申入れによる本件賃貸借契約の終了日である令和元年7月20日までの分の賃料支払義務を負うことになるが、保証会社の代位弁済により、令和元年6月1日から同年7月20日までの未払賃料に充当される。一方で、明渡し日は、インターネット回線設

備の撤去工事が完了した令和元年7月26日であると認められることから、本件賃貸借契約の終了日の翌日である7月21日から26日までの間は賃料等倍額の損害金が発生することとなる。令和元年7月21日から同月31日までの日割賃料を損害金に充当すると、損害金の残額が発生する。本件敷金条項に基づく返還敷金から、短期解約の清算金を控除し、上記損額金の残額を差し引いた9万742円の敷金については、返還を認める。

### 3 まとめ

賃貸借契約における害虫駆除に関する事例として、賃借人が入居した部屋から虫が大量発生し健康被害を受けたとして賃貸人に対し損害賠償を求めたが棄却された事例（東京地判 令元・9・20 RETIO 119-148）や、完全駆除には至らなかった貸室の害虫に関し、貸主の駆除努力は認められたが、借主の解約には理由があったとした事例（東京地判 平25・12・25 RETIO 96-120）などがあるので、参考にされたい。