

最近の裁判例から (11)－小規模事務所の原状回復費用－

小規模事務所の原状回復費用には国交省ガイドライン等の適用があるとの賃借人の主張が否認された事例

(東京地判 令 4・6・24 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06248006) 新井 一成

原状回復費用について、事業用の賃貸借でも小規模事務所は居住用の賃貸借と同様に扱われるべきで、原状回復に関する特約条項は、消費者契約法や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などに違反し、無効であると賃借人が主張したが、否認された事例

1 事案の概要

平成28年8月2日、賃借人X（原告・法人）と貸與人Y（被告・不動産会社）は、東京都内のaビル2階にある床面積78.05㎡の一部屋（本件建物）につき、契約期間を平成28年9月1日から平成30年8月31日まで、月額賃料275,926円（税別）、敷金1,655,556円とする本件賃貸借契約を締結した。

その貸室賃貸借契約書（本件契約書）には、本件建物の明渡し及び原状回復義務について、19条（貸室明渡し）と特約欄に定めがある（19条と特約を併せて、本件特約条項）。

XとYは、平成30年8月30日、契約期間を同年9月1日から2年間とし、更新後の賃料を280,000円（税別）とする更新契約を締結した。

その後、令和2年2月29日頃、XはYに対し、本件賃貸借契約の解約日を同年8月31日とする旨の解約申入書を送付した。そして、同年7月29日、XはYに対し、本件建物内の物品を全て撤去したなどの連絡をし、8月1日付けで敷金全額の返還を求める通知書を送付した。

しかし、敷金の返還がなされなかったため、

XはYに対し、敷金1,655,556円の返還を求める本件訴訟を提起した。

（原告Xの主張）

- ・そもそも50坪以下の小規模事務所であれば、事業用の賃貸でも居住用の賃貸と同様に扱われるべきであり、本件特約条項は、消費者契約法9条及び10条並びに国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（ガイドライン）などに違反し、無効である。したがって、Xは、通常損耗について、原状回復義務を負わない。

（被告Yの主張）

- ・本件特約条項は、賃借人であるXが負う補修義務の範囲を具体的に定めたものであり、XとYとの間では、通常損耗についても含めて本件建物の原状回復義務の範囲が明確に合意されているから、原告Xは、その原状回復義務を負う。
- ・法人（事業者）であるXには消費者契約法の適用はないから、本件特約条項の有効性に何ら問題はない。ガイドラインは、本件のような事業用ではなく、居住用の建物賃貸借契約を想定して作成されたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、本件特約条項の効力に関する原告Xの主張を否認した。

- ・建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合、通常損耗についての原状回復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（最高裁判決 平成17年12月16日）。

- ・ 本件賃貸借契約においては、その19条1項に、賃借人である原告が貸室・造作・設備の変更、汚損及び損耗を修復し、壁及び天井の塗装並びに床仕上材の張替えを行い、貸室を原状に回復して明け渡すことが定められた上で、特約欄に、同条の「原状」につき、①床、②壁、③ブラインドという項目が具体的に列挙され、①については新品のタイルカーペットが敷かれていること、②については新規塗装がされていること、③についてはクリーニング済みのものが取り付け済みであることが記載され、契約期間の長短及び損耗程度にかかわらず、元の状態に修復（③については破損があれば交換）することが定められている。
- ・ 上記特約は、本件契約書1頁目の「契約要項」欄に、本件建物の物件概要、賃貸借期間、賃料額など本件賃貸借契約の内容となる基本的事項と共に記載されており、その内容も容易に理解可能なものである。そうすると、本件特約条項によって、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と評価するのが相当である。
- ・ そして、原告の代表取締役Aは、本件契約書に自ら署名押印しており、原告において、本件特約条項についても明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる。
- ・ 原告は、本件特約条項の定めが消費者契約法違反である旨主張するが、法人（事業者）

である原告について、消費者契約法2条1項の「消費者」に当たるとは認められないから、原告の主張は採用することができない。原告が指摘するガイドラインは、主として居住用の建物賃貸借契約が対象となるものであり、少なくとも本件特約条項の効力に影響を及ぼすものとはいえない。

- ・ そのほか、原告は、本件特約条項の効力について様々な主張をするが、本件特約条項の内容が、賃借人が一般に負担することのある原状回復義務の内容を過度に加重するものとまではいえず、公序良俗違反に当たるなどその効力に影響を及ぼす事情があるとも認められない。
- ・ 以上によれば、原告は、本件特約条項に定められた範囲において、通常損耗も含めた原状回復費用の支払義務を負うというべきである。

3 まとめ

本件は、事業用の賃貸借でも小規模事務所は居住用の賃貸借と同様に扱われるべきで、特約条項は無効である、と賃借人が主張したが、否認された事例である。

本事例とは異なり、小規模事務所の賃貸借であるが、その実態において居住用の賃貸借と変わらないから、特約を否認し、原状回復費用はガイドラインにそって算定すべきであるとした事例として、東京簡判平17・8・26 RETIO 65-56があるが、本訴訟において引用された、特約の成立要件を示した最高裁判平17・12・16があることから、その先例的価値は既になくなったものと認識することが妥当であろう。

（調査研究部上席調整役）