

最近の判例から (9)－立退きと原状回復費用－

建て替えを理由として退去した借主に対する、貸主による敷金と原状回復費用との相殺の主張が否定された事例

(東京地判 平27・11・26 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

賃貸人の建て替えを理由とした建物賃貸借契約の解約申し入れに応じて、建物（事務所）を明け渡した借主が、賃貸人に対して敷金および契約約定の違約金の支払い等を求めたことに對し、諸事情により建物の建て替えを中断している賃貸人が、原状回復費用を敷金等と相殺すると主張した事案において、貸主は本件建物の建て替えを計画していたので、原状回復工事は不要のはずであり、その旨の合意が認められるなどとして、貸主による相殺の主張を棄却し、借主請求の敷金返還および違約金の支払いを許容した事例（東京地裁 平成27年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年1月、貸主Y（被告）は、下記条件（本件賃貸借契約）にて、借主X（原告）に賃貸中である本件建物につき、前所有者より所有権を取得し、賃貸人としての地位および敷金の返還債務を承継した。

＜本件賃貸借契約の概要＞

- ・賃料 月額49万200円（税抜）
- ・敷金 294万1200円
- ・中途解約 賃貸人の都合により解約する場合は、本件建物の明け渡しと引き替えに、借主が賃貸人に預託している敷金の全額を返還し、かつ敷金の同額を違約金として借主に支払う。

平成23年6月、YはXに対し、本件建物の建て替え工事のため、本件賃貸借契約の更新

を拒絶する旨の通知をした。

平成23年10月、本件建物はA県を債権者とする差し押さえを受け、その後もB社を債権者とする仮差押などが相次いだ。

平成23年12月、XはYに対し、適当な移転先が見つからないので明け渡しの猶予を求める通知をし、その日以降、X担当者はY代表者に対し、電話にて、原状回復工事が不要であることを確認した。

平成24年8月、Xは本件建物を、原状回復工事を行うことなくYに明け渡した。

ところが、平成24年9月、YはXに、本件建物には預託敷金を超過する原状回復費用がかかるので、敷金の返還はできない旨の書面を送付した（平成27年8月現在、本件建物の建て替え工事は行われていない）。

XはYに対し、①Yの本件賃貸借契約の中途解約に基づく、敷金および違約金計588万円余の支払いを求めるとともに、②Yの建物を建て替えるとした虚偽の説明がなければ、Xは本件建物を退去することはなかったとして、不法行為に基づく移転費用417万円余の損害賠償を求め、本件訴訟を提起した。

これに対しYは、Xの本件建物の利用状況が悪く、375万円余の原状回復費用がかかったことから、当該費用は敷金との対等額において相殺するとの意思表示をした。また、仮に建物を取り壊すとしても、その処分費用は高額になり、原状回復費用はその処分費用に充当されるのでYの主張は不合理ではないこと、Yは本件建物およびY所有の近隣物件の開発に向けて準備を進めており、虚偽の説明

などしていないこと、X主張の損害と虚偽の説明との間に因果関係はないこと等を主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの損害賠償請求およびYの原状回復費用請求を棄却した。

(1) 原状回復費用の相殺について

認定された事実によれば、X担当者が、Y代表者に対し、原状回復工事が必要ないか聞いたところ、「はい」と答えたことが認められるから、X・Y間で原状回復工事を免除する合意が成立したと認められる。

この点Yは、原状回復工事不要との合意はなく、建て替えをするには金員を要するから、原状回復工事費用相当額を請求することには合理性があると主張する。

しかし、Yは、建物明け渡し時に原状回復されていないことを確認した際に何ら異議を述べず、また本件建物の建て替えを計画していたのであれば、内装の原状回復は不要なはずである。

Yは、本件建物の建て替え計画がその後の諸事情により進まなくなってしまうため、建て替えするには金員を要するから、原状回復工事費用相当額を請求することは合理性があるなどと主張していると思われるが、建て替え計画があったという本件当時の事情を基に検討すると、Yの主張を採用することはできない。

したがって、Yの相殺の抗弁は認められず、Xの敷金および違約金等、計588万円余の支払い請求には理由があり許容される。

(2) Yの説明につき不法行為が成立するか

Yは、本件建物を建て替えるつもりで、平成23年6月頃、Xに対し賃貸借契約更新の拒絶と明け渡しを求める通知をした。その後、

諸事情から、現時点で本件建物の建て替えは中断しているが、平成23年から平成24年当時、本件建物を建て替える計画があったことが認められ、Xに退去を求める際のYの説明につき、不法行為が成立するとは認められない。損害金の請求については判断するまでもない。

3 まとめ

本件は、賃貸人の申し出に応じて賃借人が建物を明け渡したところ、その後計画していた建物の建て替えを中断せざるを得なかったことから、賃貸人が原状回復費用を敷金等と相殺するとして、賃借人への敷金返還および違約金の支払いを拒み紛争となった事案である。

本件裁判では、建て替えをするのであれば原状回復は不要であり、口頭での原状回復工事を免除する合意があったとして賃借人の主張が認められたが、契約解除に際し、合意文書が取り交わされていた形跡は見当たらないようである。

賃貸人が引越費用を負担するなどとして、賃借人に立退きを求め、賃借人がそれに依りて転居先との賃貸借契約を締結したところで、賃貸人が、引越費用は支払わない、明確な約束はしていない等として、借主に譲歩を迫るケースも稀にみられる。

賃貸人からの立退き申し入れに応じて賃借人が退去する場合、その条件として合意した内容、例えば立退料の受領や、原状回復費用負担の内容などを記した解除合意書を締結しておくことが、後日の紛争防止の観点から双方にとって有効であると思われる。