

最近の判例から (11)－ペット特約－

ペットによる損耗は賃料に含まれるとする借主主張が、敷金より一定額を控除するペット特約により棄却された事例

(東京地判 平成29・2・6 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

借主が、ペットによる損耗は賃料に含まれるとしてペット特約の無効と、貸主の注意義務違反により発生したとする損害の賠償を求めた原審で、貸主の注意義務違反による損害賠償請求等が認容されたため、貸主が控訴した事案において、ペット特約の有効性と、貸主に注意義務がないこと等が認容された事例(東京地裁 平成29年2月6日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成25年11月、貸主X(控訴人・被告)と借主Y(被控訴人・原告)は、入居者をC(訴外)として、マンション一室(以下「本住戸」という。)の賃貸借契約(以下「本契約」という。)を次の内容で締結した。

期間：平成25年12月1日から2年

賃料：12万1000円、敷金：24万2000円

特約：以下のとおり。

- ・ペット飼育細則を遵守するに限り、小型犬又は猫1匹まで飼育できるが、飼育の際は、貸主に必要書類を提出し、賃料の1か月分相当額を敷金として預け入れるものとし、契約時に敷金1か月分は償却する。
 - ・明け渡し時に、敷金からクリーニング費用を控除する。
 - ・借主退去時の原状回復費用の分担方法は、契約時に借主が説明を受け記名押印した「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」(以下「説明書」という。)の定めによる。
- 平成27年7月、エアコン稼働による結露に

より、本住戸クローゼット内の天井から水漏れが発生し、Cの衣類等に被害が発生したため、クローゼット内から、ハンガーラックを取り出し、ブラインド前に置いたところ、ハンガーラックが傾き、ブラインドの一部が破損した。

平成27年11月、Yは、本住戸の明渡しを完了後、ペットの飼育ができる以上、賃料にペット飼育による損耗補修分も含まれ、また、Xは、Yに同特約の説明をしていないため、同特約に合意をしたとはいえないとして、敷金全額の返還と、Cから譲渡をうけた水漏れ被害に係る損害賠償債権に基づく損害賠償金の支払いを、Xに求め提訴した。原審では、Xの注意義務違反による水漏れ被害に係る賠償請求が認容されたこと等から、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容し、Yの主張を棄却した。

(ペット特約の合意の有無)

本契約書では、小型犬又は猫1匹までの飼育はできるものの、飼育の際には貸主に必要書類を提出し、敷金として賃料の1か月分相当額を預け入れ、契約時に賃料1か月相当額を敷金から償却する旨が記載されており、また、提出書類に、Cが犬種を記載のうえ、署名押印していることから、Yは自ら又はCを通じて、Xとの間でペット特約に合意していると認めることができ、ペット特約により、

敷金から12万1000円が控除できる。

(クリーニング特約の合意の有無とブラインド交換費用等々の控除の要否)

説明書には、退去時の損耗等復旧について、費用負担の一般原則として、通常損耗等の復旧はX負担で行い、Yの故意・過失やYの責めに帰すべき事由による損耗等の復旧はY負担とする旨が記載されているとともに、XとYの合意により、一般原則と異なる特約を定めることができるとされ、本契約では貸室内クリーニング費用、エアコン清掃代、油污れ等の清掃費用をY負担とする旨の記載がされている上、本契約締結時、YがXから説明を受け、Yが説明書に記名押印をしていることが認められる。

本契約書には、敷金から控除することができる費用に係る原状回復の範囲は説明書によると定められていることから、Yはクリーニング特約に合意しているということができ、Xは敷金からクリーニング費用を控除することができる。

Yは、本来賃料で賄うべきクリーニング費用を敷金から差し引くことは、信義則に反して無効であるとも主張するが、賃料が割高とかがわせる証拠がないことに照らせば、クリーニング合意が信義則に反して無効ということとはできず、部屋の広さや賃貸期間等を考慮すると、同費用として、消費税を含め3万7800円と認めるのが相当である。

ブラインドの一部破損については、Cがハンガーラックに多くの衣服を掛けたため、ハンガーラックが傾き、ブラインドに接触し一部破損箇所が生じたことが認められ、Yの責めに帰すべき事由によるといえるが、復旧費用を的確に認定することはできないため、敷金からブラインド交換費用を控除することはできない。

玄関廊下のフローリングの傷は、通常の用

法では生じえないことから、Yの責めに帰すべき事由による損耗といえ、補修費用として相当な額5400円を敷金から控除することができる。

(貸主の注意義務の有無)

Yは、Xがエアコンにカバーを付ける等することで結露を防ぎ、水漏れを防止する注意義務を負うところ、同義務を怠ったと主張するが、本建物内の他の住戸もエアコンカバーはないものの、エアコンからの水濡れの報告がないことから、Xは同義務を負っていたといえず、水漏れによる損害の有無等を判断するまでもなく、Xに対する損害賠償債権は認められない。

3 まとめ

ペットを飼育した場合の原状回復費負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」でも、「ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は賃借人負担と判断される場合が多いと考えられる。」と記載されている。

本件では、ペットによるキズや臭い等、通常損耗の範囲を超える損耗を想定して、敷金から賃料1カ月相当額を控除するとしたペット特約が、契約書及びペット飼育細則にその旨が明記され、合意されているとして認容された事例であり、ペット特約に関しトラブルを防止するうえで参考とされたい。

なお、ペット不可の賃貸物件で中型犬を飼育してフローリングに損傷を与えたとして、経過年数は考慮されたものの、フローリング全面を対象とした張替え費用請求が認められた事例（RETIO104-150）や、ペット飼育による室内消毒費用を借主が負担する特約に基づき、実質的に消毒効果が代替される室内クリーニング費用全額の請求が認められた事例（RETIO55-69）もあるので参考とされたい。