

最近の裁判例から (15)－心理的瑕疵と原状回復－

通常損耗の原状回復、10年以上前に発生した殺人事件に関連する損害賠償等を求めた賃貸人の請求が棄却された事例

(東京高判 平31・3・14 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が賃借人に、通常損耗分も含めた原状回復費、貸室内で殺人事件が発生したことによる損害賠償金、未払賃料等の支払を求めた（本訴）のに対し、賃借人は約定に記載された原状回復負担分を控除した保証金の返還を求めた（反訴）事案において、賃借人が通常損耗を負担する旨の合意はなく、また、年数を経たことで殺人事件による損害賠償義務はないとして、賃貸人の本訴請求を棄却し、賃借人の反訴請求を一部認容した事例。（東京高裁 平成31年3月14日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

人材派遣業等を行うY（被告）は、Yの派遣従業員の寮として使用するため、X（原告）所有建物の一部を次の契約内容にて借り入れた。

- ・賃貸目的物 2階～6階までの60室
 - ・賃貸借期間 平成9年1月1日から15年間（平成9年1月1日から7年間経過した後の賃貸借契約の期間は2年間とする。）
 - ・賃料等 258万円/月（1室43000円）
 - ・保証金 保証金774万円
 - ・賃貸期間が15年を経過した後、Yがa地方から大幅な撤退をすることにより、本件建物の賃貸借契約の更新を欲しないときは、期間の満了より6か月以上前にXに対しその旨書面で申し入れなければならない。
 - ・賃貸借が終了しYがXに本件建物を明け渡すときは、Xは、Yに保証金を返還する。
- 平成13年4月頃、本件建物の一室において、

Yの従業員による殺人事件が発生した。

Yは、平成24年6月21日付けの書面により、Xに対し、賃貸借契約を同年12月20日に解約するとの通知をし、解約通知後の平成24年7月頃から、リフォーム費用の見積もりのため、Yがいくら払うかということが話し合われた。

しかし、Xは、Yの負担金額の合意が得られなかったため、通常損耗部分を含む原状回復費5639万円余、殺人事件発生による損害6192万円余（約定賃料2年分）、残存契約期間分の賃料等4640万円の支払いを求め提訴した。Yも保証金の返還を求める反訴をした。

原審は、Xの請求を全部棄却し、403万円余（原状回復費用控除後の保証金）のYへの支払いを命じたことから、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、原審と同様、Xの控訴を棄却しYへの403万円余の支払いを命じた。

（通常損耗に係る原状回復義務）

建物の賃借人に通常損耗の原状回復義務が認められるためには、賃借人が補修費用を負担す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、契約書で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、合意したと認められるなど、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（最二判 平17・12・16）。

本件では、契約書の原状回復に関する約定で具体的な部分は、「襖・障子の張り替え、

畳の表替え」という部分のみであり、それ以外のYが負担する通常損耗の範囲をXが口頭で説明し、Yがこれを明確に認識し、合意内容にしたと認められるような事情もない。

したがって、Yは、約定以外の通常損耗については原状回復義務を負わない。

(特別損耗に係る原状回復義務)

X・Y間で争いがある特別損耗については、以下のとおりである。

- ・3室の水道管破裂は、Yの退去前に発生しており、特別損耗として認めるが、それ以外の水道設備の損壊は、Yの退去後に発生しており、Yは、同費用の責任を負わない。
- ・ガス給湯器等の設備は、入居当時から新調されておらず、設計標準使用期間等を大きく経過していることから、退去時には無価値であったといえ、特別損耗と認められない。
- ・殺人事件があった貸室の改修費も事件発生から10年以上が経過し、全面的な改修の必要性は認められず、特別損耗と認められない。

以上によれば、Yが負担すべき原状回復費用は、370万円余であると認める。

(殺人事件に関連する損害賠償)

Xは、貸室内で殺人事件が発生し、本件建物の入居者募集が困難となったため、Yは、賃料2年分の損害賠償義務を負うと主張するが、殺人事件は10年以上も前であり、Y退去時に殺人事件の情報がどれだけ知れ渡っていたかは不明であり、また、一部のウェブサイト上での殺人事件の情報が、入居希望者に与える影響も不明であるといわざるを得ない。

以上から、殺人事件によって、本件建物全体の入居者募集が困難となったということはできず、X主張の損害賠償請求は認められない。

(約定による賃料・損害金)

Xは、平成9年1月1日から7年間経過した後の賃貸期間は2年とされており、平成25年12月31日までは賃貸借契約は残っていたと

主張する。一方、Yは、同日から15年経過後は、6か月前以上前の通知で解約申し入れができると主張するが、契約書の文言のみからではどちらの解釈が正しいかは判断し難い。

そこで、当時のX側及びY側の行動を踏まえると、Yからの書面での平成24年12月20日付解約通知に対し、X側で、契約期間は約1年残っているからそのような解約は許されないという趣旨の意思表示がなされた客観的な証拠の提出はなく、両方で、退去後の改修費用の話し合いなど、契約終了に向けての行動がなされており、6か月前以上前に通知すれば解約申し入れできるというのが、当事者間の合理的な意思表示に沿うものである。

Xは、Yがa地方から大幅な撤退をしておらず、契約は終了していないとも主張するが、Yの派遣従業員数は、平成19年当時195人、平成25年には46人、平成28年10月には7人と減少し、大幅な撤退をしていると評価できる。

以上から、Xの請求には理由がないから棄却し、Yの請求は、原状回復費用を控除後の403万円余に限りで認容することとする。

3 まとめ

本判決では、通常損耗に係る原状回復義務については最高裁判例に基づき、また、殺人事件に関連する損害賠償についても、年数を経たことによる心理的瑕疵の風化の観点から棄却されており、従来からの他の判決を踏襲したものといえるので参考とされたい。

なお、約定による賃料・損害金についての争いは、契約書に記載した解除約定が曖昧であったことから生じたものであり、契約締結時から、解除について第三者が読んでも、疑義を生じない記載とすることに留意が必要であろう。

(調査研究部調査役)