

最近の裁判例から (16)－事業用物件の原状回復義務－

契約書では明確でない居抜き物件の原状回復義務について、証拠等によりその範囲が判断された事例

(東京地判 平30・8・8 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

事務所を改装した店舗を、居抜きの状態で賃借した借主の原状回復義務の範囲について、スケルトン状態までか、あるいは事務所の状態までかが争いになった事案において、証拠等により、貸主は、借主が退去の際には事務所の状態に復することを条件に、前借主から借主への居抜きによる賃借権の譲渡を承諾したものとして、借主に事務所仕様の内装までの原状回復義務を認めた事例（東京地裁平成30年8月8日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、個室付きのリラクゼーションクラブを営むため、平成15年10月、9階建てビルの5階（本件貸室）をYより借り受け、916万円の保証金を差し入れた。

本件貸室は、元々事務所仕様であったところ、Xが賃借する前の賃借人が漫画喫茶を営むために内装工事を施し、Xはその内装設備を居抜きで借り受けたものであった。

XとYの賃貸借契約書の原状回復義務に関する本件条項は、次のように定められていた。

「本件貸室を返還する場合、Xは自己の負担で施した内装、設備を撤去して本件貸室を原状に復し、X所有の一切の物品を建物外に搬出しなければならない」

平成27年4月、XはYに解約通知書を交付して同年10月に本件賃貸借契約は終了した。

Xは、本件貸室を明け渡すに当たり、本件店舗の内装が特殊なものであったため、Yの

指示により、店舗の内装設備を撤去してスケルトン状態にする工事を行った。

本件貸室の明渡し確認後、Yは、元々の事務所仕様の内装等に復する工事を行い、Xに対し、保証金精算書を送付して、本件保証金916万円から約定の解約料169万円余及び上記工事費用600万円余を充当し、その残額146万円余のみ返還する旨を通知した。

しかし、Xは、Yが差し引いた工事費用はXが負担すべき原状回復義務の範囲を超えるもので許されないなどとして、Yに対して保証金から約定の解約料のみを控除した746万円余の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

（原状回復義務の範囲）

本件貸室は、元々、事務所仕様の内装等が施され、事務所として賃貸されていたが、Xが賃借する前の賃借人が本件貸室で漫画喫茶を営むためにYから本件貸室を賃借した際、その返還時にはこれを事務所仕様の内装等に復することを条件に、個室を設置するなどの内装設備を施し、当該店舗を営んでいたものと認められる。

また、その後、Xが、個室付きのリラクゼーションクラブを営むため、前賃借人から上記店舗の内装設備を引き継いで本件貸室の賃借権を譲り受けた際、Yは、新賃借人のXにおいて本件貸室の返還時には当該店舗の内装

設備を撤去した上で事務所仕様の内装等に復することを条件として、居抜きによる賃借権の譲渡を承諾した上で、改めてXとの間で本件賃貸借を締結したものと認められる。

このことから、Xは、本来、本件賃貸借の終了時には、原状回復義務として、上記店舗の内装設備を撤去するにとどまらず、本件貸室を事務所仕様の内装等に復した上で返還すべき義務があるというべきであり、本件条項において、「Xが自己の負担で自ら施設した内装設備を撤去して本件貸室を原状に復しなければならない」と規定しているのは、こうした趣旨によるものと解するのが相当である。

Xは、Yとの間で本件貸室の原状回復工事の内容について打ち合わせを重ねた結果、Xにおいて店舗の内装設備を撤去して本件貸室をスケルトンの状態で明け渡すことをもって、原状回復義務の履行とすることを合意したと主張するが、証拠及び弁論の全趣旨によれば、事務所仕様の内装等に復する工事については当初から本件保証金の範囲でY自ら行うことを前提として、Xに対しスケルトンの状態として明け渡すよう要請していたものとみられ、事務所仕様の内装等に復する義務まで免除する意思があったものと認めることはできず、当事者間で、本来Xが負担していた原状回復義務の範囲を変更する合意が成立したということはできない。

以上によれば、Xは、本件賃貸借の終了に基づく原状回復義務として、本件貸室について、店舗部分の内装設備を撤去するのみならず、Yが本件前賃借人に賃貸した時点の原状である事務所仕様の内装等に復する義務を負っていたものと解するのが相当である。

(原状回復費用相当額)

本件貸室の原状回復として、Xにおいてスケルトン工事を実施した後、Yが他の業者に事務所仕様の内装等の工事を実施させた場合

の工事費用の相当額については、当裁判所において、一級建築士の鑑定人により鑑定を実施した結果、459万円余と評価されている。

もっとも、本件貸室を事務所仕様の内装等に復するために室内全体を完全にスケルトンの状態とする必要まではなかったと認められ、その費用負担は、本来要する原状回復費用と比べて過大なものとなるから、かかる過分の費用を50万円と認め、これを控除する。
(結論)

以上によれば、Yは、本件保証金916万円について、Xに対し、同額から約定の解約料169万円余及び上記原状回復費用相当額409万円余を控除した残額336万円余の限度で返還すべき義務を負う。

3 まとめ

本件は、居抜き物件における原状回復義務について、賃貸借契約書には「内装、設備を撤去して本件貸室を原状に復し」とだけ記載されていたため、復すべき「原状」の内容を巡って紛争となった事案である。

本判決では、賃貸借契約を巡る経緯等を踏まえ、借主には事務所仕様の内装等に復する義務があると認定しているが、紛争予防の観点からは、契約の段階で回復する原状について具体的に合意し、文書の形で残しておくことが重要である。

(調査研究部主任調整役)