

最近の裁判例から (15) – 造作買取請求 –

原状回復を免除された賃借人が、賃貸人等に求めた造作買取や不当利得返還の請求が棄却された事例

(東京地判 平28・9・29 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

原状回復を免除された賃借人が、主位的に、①賃貸人に、造作買取請求等による買取代金支払いと、②賃貸人と現賃借人に、備品の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金支払いを、予備的に、③賃貸人と現賃借人に、什器備品等の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金支払いと、④現賃借人に、不当利得返還請求権に基づき什器備品等の時価合計額の支払を求めた事案において、原状回復の免除があっても、造作買取請求等の放棄をも内容とする原状回復特約自体が黙示の合意により失効したと言えないとして、賃借人の請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成28年9月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成22年10月、賃借人X（原告）は、元夫（訴外）が居酒屋として借りていた建物の賃貸借契約を以下の内容で、賃貸人Y1（被告）との間で締結し、平成26年5月末まで賃借した。

- ・契約期間3年、保証金 300万円
- ・Xは明渡し時に、設置した造作・設備等を撤去し、建物の変更箇所および建物に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、引渡し当初の原状に復しなければならない（以下「原状回復特約」という。）。)
- ・契約終了時に建物内に残置されたXの所有物があり、建物を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるときは、Xはこ

れを放棄したものとみなし、Y1はこれを必要な範囲で任意に処分し、処分費用をXに請求することができる。

平成26年5月ころ、XとY1は賃貸借契約を解約する旨合意し、同年6月、Xは建物を明渡し、Y1は保証金から償却費、未払賃料を控除した残金をXに送金した。

Y1は、その後、現賃借人Y2（被告）との間で同建物の賃貸借契約を締結したため、Xは、主位的に、①Y1に、造作買取請求又は有益費償還請求権に基づき458万円余の支払と、②Y1、Y2に、Xの所有物である備品の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金49万円余の支払を、予備的に、③Y1、Y2に、什器備品等の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金507万円余の支払いと、④Y2に、不当利得返還請求権に基づき、什器備品等の時価合計額507万円余の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

(造作買取請求、有益費償還請求)

事業用物件において、賃借人の営業のための内装設備が、直ちに建物の価値を増加させたり、後の使用者に有益なものといえないことから、賃貸借契約書に原状回復特約の定めがある場合に、当事者間で、賃借人が原状回復義務を履行せずに、賃貸人に対し有益費の償還請求及び造作の買取請求を行うことを想

定しているとはいいがたいから、原状回復特約は、XのY1に対する造作買取請求権及び有益費の償還請求権を予め放棄することも内容としていたものといえる。

Xは、Y1は、Y2に本件建物の内装をそのまま使わせるため、Xの原状回復義務を免除したのであるから、原状回復特約は、X・Y1間の明示または黙示の合意により失効した旨主張するが、全証拠を精査しても、明示の合意を認めるに足りる証拠はない。また、賃貸借契約締結時に、Xが原状回復義務を履行することなく、造作買取請求及び有益費の償還請求を行うことを想定していたとはいいがたいことから、たとえ、原状回復義務の免除があったとしても、造作買取請求・有益費償還請求の放棄をも内容とする原状回復特約自体が黙示の合意により失効したとまでいうことはできない。

また、Xは、残置した備品3万円を含む設備等の時価相当額が461万円余と主張するが、カウンター、鏡及び店舗床は設置時の時価も不明で、設置から20年弱が経過し、また、Y2が床タイル張替工事、カウンター等の塗装工事も行っており、合意解除時に価値が残存していたとは認めがたく、したがって、Xの主張には理由がない。

(共同不法行為)

Xは、Y1が、Y2が買取りをすると偽って、Xに什器備品の持ち出しを断念させた、また、Y2が、Xが無償譲渡することについて承諾していないとの認識を有していた旨主張するが、Xの主張の事実を認めるに足りる証拠はないから、Xの主張に理由はない。

(不当利得返還請求)

Xは、Y2は法律上の原因なく、時価相当額461万円余の什器備品等を利得したとも主張するが、これらは、合意解除時に価値が残存していたものとは認めがたく、また、賃貸

借契約で、契約終了時に残置されたXの所有物は、建物の維持管理のために緊急やむを得ない事情があるときは、Xはこれを放棄したものとみなすものと定められていること、平成26年7月末の内装工事实施まで、Xから残置物の引取等の申出はなかったことが認められることから、Xは、これらを含む建物の残置物について所有権を放棄したものと評価しうる。

よって、Y2に利得が生じたことを認めることはできないから、Xの主張に理由はない。

3 まとめ

本件は、原状回復義務を免除するにあたって、賃借人の造作買取請求権の放棄等の取り決めが曖昧であったため、紛争になった事案である。

賃借人の原状回復義務を免除し、賃借人が設置した造作を残すケースとしては、例えば、賃貸人・賃借人間で、賃借人退去後、造作の所有権は賃貸人に移転とする場合や、賃貸人の承諾を得、賃借人と次の賃借人間で、造作物の売買契約を締結する場合があるが、いずれも、トラブル防止の観点から、原状回復義務を免除する場合、これと併せ、賃借人は造作買取請求権及び有益費の償還請求権を放棄することを書面等で取り交すことが重要である。

なお、賃借人が、設置したエアコンの造作買取請求した事案において、請求が棄却された事例（東京簡裁 RETIO83-152）もあるので参考とされたい。

(調査研究部調査役)