

最近の裁判例から (13)－原状回復費用－

# 賃貸人の原状回復工事実施を条件に原状回復費用を支払ったと主張する賃借人の不当利得返還請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年・10・1 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

賃貸借契約を合意解約する際に原状回復工事を賃貸人が実施することを条件に原状回復工事費用を支払ったと主張する賃借人が、賃貸人に対し、同工事を実施せず、新賃借人への賃貸により不当利得を得たとして損害賠償を求めた事案において、賃借人が当該工事費用を支払うことでその原状回復義務を免除し、建物明け渡しを完了した等の合意がされていたとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年10月1日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

借りていた店舗からの退去にあたり、現状有姿（居抜き）での明け渡しを希望していた賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、平成28年5月31日付けで賃貸借契約を解約することに合意し、解約合意書（以下、「本件合意」）を交わした。本件合意には、①Xは、解約により、賃貸借契約の約定に基づき、Y指定業者により原状（スケルトン状態）回復を行い、本件店舗の明け渡しを完了すること、②Xは、Yに対し、原状回復工事費用594万円（消費税込）をYからの請求に基づき平成28年6月15日までに支払うこと等の記載があり、Xは、本件合意に基づき、594万円から、敷金償却分を控除した敷金残額を差し引いた322万円余を支払った。

Yは、本件店舗の原状回復工事を行うことなく、平成28年8月2日に、新賃借人と契約期間を平成28年7月15日から平成35年7月31

日までとする旨の定期賃貸借契約を締結した。同定期賃貸借契約では、原状回復等に関して、「本契約終了と同時に、新賃借人は、新賃借人所有の造作、設備及び物品等を自己の費用をもって撤去し、新賃借人の希望によりYが設置したY所有の造作及び設備についてもYの要求があるときは、新賃借人の費用をもってこれを取り外し、かつ、本物件、付属設備及び造作の破損、汚損箇所を自己の費用をもって修理し、本物件を契約締結時の原状に回復して、Yの点検承認を得てYに明け渡すものとする。」旨合意し、特約として、「賃貸借期間満了により本契約が終了する場合には、上記条項の定めに関わらず新賃借人は原状回復義務を負わないものとする。」旨合意した。

Xは、Yに対し、原状回復義務の履行として原状回復工事の業務を委託し、本件合意に基づき、Y指定業者で原状回復工事をYが実施することを条件として594万円を支払ったが、原状回復工事を実施しないまま、新賃借人に本件店舗を賃貸したことは本件合意に違反したことになり、原状回復工事費用594万円相当額を保持する法律上の原因は存在しない、新賃借人との間で定期賃貸借契約を締結した後は、新賃借人の使用により実施予定であった原状回復工事の内容は見積書記載の工事内容とは異なることになり、Xとの本件合意に基づく原状回復工事を実施しないことが確定し、Yは、少なくとも新賃借人との間で上記賃貸借契約を締結した以後は悪意である等を主張して、不当利得返還請求権に基づき、

594万円の支払い等を求め、訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(不当利得の有無)

認定事実によれば、①Xが、平成28年5月31日までに、本件賃貸借契約に基づき、Y指定業者により、本件店舗の原状回復を終えてYに建物を明け渡す義務を負っていたこと、②本件賃貸借契約が終了し速やかにXが本件店舗を明け渡さないときは、Xは本件賃貸借契約終了の日の翌日から明渡し完了に至るまで賃料相当額の倍額の損害金等を支払う義務を負っていたこと、③XがYに本件店舗を明け渡す旨を通知して以降、XY間で本件店舗の原状回復工事費用の交渉をしていたが、平成28年5月13日以降、原状回復工事費用の合意に至ったことにより、本件合意がされた。

本件合意は、Xが本件店舗の原状回復工事費用594万円（消費税込）を同年6月15日までにYへ支払うことによりXの原状回復義務を免除し、明け渡しが完了することとし、解約日までの賃料や敷金等の清算の他に、本件賃貸借契約に関して、X及びYは何ら債権債務が存在しないとする合意であると解するのが相当であり、その後の事情変更により、Yが原状回復工事を実施しなかったり、その工事内容が変更され上記金額と異なっても、その清算を行わないことを前提とした合意であると解され、原状回復工事費用594万円は、本件合意に基づき支払われたものであるから、法律上の原因はある。

Xは、原状回復義務の履行として原状回復工事の業務をYに委託した、Y指定業者で原状回復工事をYが実施することを条件として594万円を支払った等と主張するが、本件合意の内容は上記のとおりである。

Yは、本件合意後、新賃借人に対し、本件店舗を賃貸しているが、新賃借人は、賃貸時の原状に回復する義務を負うに過ぎず、賃貸借期間満了により賃貸借契約が終了する際には原状回復義務を負わない旨合意しており、Yに利得が生じているともいえない。

Xは、本件賃貸借契約の解約時の本件店舗の内装造作について、新賃借人は原状回復工事を行う義務を負い、Yが二重に原状回復費用を取得することができる旨主張するが、Xが指摘する条項は、本件賃貸借契約の解約時の本件店舗の内装造作とは別に、新賃借人の希望によりYが新たに設置した内装造作について定めているものであり、本件賃貸借契約の解約時の本件店舗の内装造作について新賃借人が原状回復工事を行う義務と負うと解することはできず、Xの主張は採用できない。

したがって、Yは、法律上の原因なく利益を受けたものに当たらず、XのYに対する不当利得返還請求権は発生しない。

## 3 まとめ

本事例は、賃借人の原状回復義務履行に代え、賃貸人へ金員を支払うことで当事者間の債権債務関係は何ら存在しない合意がされ、賃借人主張の、賃貸人による原状回復工事实行の合意はなかったと判断されたものである。

建物の原状回復では、実際に工事を実施せず、当事者間で合意した原状回復費用を賃借人が賃貸人に支払う場合が多いと思われるが、トラブル防止の観点から、合意内容を書面で取り交わすことが重要であろう。

本事例と同様の裁判例として「原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸したことが貸主の不当利得にあたる」とした借主の訴えが棄却された事例」（東京地判 平29・12・8 RETIO 114-126）があるので参考にされたい。

(調査研究部調査役)