

引渡された建物の清掃が不十分であった等とする賃貸マンションの賃借人による賃貸人に対する損害賠償等の請求が棄却された事例

(東京地判 令 3・7・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸アパートを賃借して、その引渡しを受けたところ、室内の清掃が不十分であった、IHコンロが作動しなかった、室内にゴキブリが歩き回っていた等として、退去時に支払うこととされていたハウスクリーニング費用、休業補償等の支払いを賃借人が賃貸人に求め、棄却された事例(東京地裁 令和3年7月30日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和元年9月、X(原告・個人)は、Y(被告・宅建業者)との間で、Xの子の通学のために東京都下の平成元年築の賃貸アパートの1室(本物件)について、月額賃料を6万2000円で賃借する契約(本契約)を宅建業者Aの媒介で締結した。本契約締結に先立ってAがXに交付した重要事項説明書や本契約等において、Xが退去する際には、入居期間にかかわらずハウスクリーニング費用(税別5万円)をYに支払う旨の記載があった。

その後、Xが本物件の引渡しを受けた際、室内が汚れているとの連絡をYにし、これを受けてYの従業員が本物件に赴き、室内の清掃を行うとともに、Xの求めに応じて冷蔵庫や照明器具を撤去した。その際にXは、室内の清掃がなされていない状態で引渡しをされたことから、本契約に定めのある退去時のハウスクリーニング費用の支払いを免除するようYに申し入れたものの、Yはこれを拒否する回答をした。

またXは、IHコンロ等台所設備も故障し

ており汚損が激しいとして、Yにその交換を求めた。後日、Yは内装工事業者とともに再訪した際にその工事業者から、当該台所設備は特注品であり補修が困難であるとの見解が示され、Xの要望する条件も踏まえたものに交換することとしたため、それを探するのに時間を要し、その交換作業の完了が同年11月末となった。

同年12月、Xは、Yが本物件の引渡しにあたり清掃義務を怠った等として、退去時に支払うこととされていたハウスクリーニング費用、室内清掃への対応に伴う休業補償、台所設備が使用できなかったことによる損害賠償、慰謝料などとして、60万円の支払いをYに対して求めて提訴した。

これに対してYは、Xの主張する清掃義務については本契約上定めがない、前賃借人の退去後に原状回復工事を行っており、清掃不良はなかったが、穩便に済ますために従業員を派遣する等して対応したに過ぎない、台所設備の交換は、Xの要望に応えるために時間を要したものである、等として争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(Yの債務不履行の有無について)

賃貸人は、民法601条の規定に基づき、賃借人に対して賃貸物の使用及び収益をさせる義務を負い、また、民法606条の規定に基づき、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義

務を負うことに照らせば、賃借人に対し、賃貸物を使用収益に適した状態において引き渡す義務、具体的には、賃貸物の築年数、品質、家賃等に照らし、賃借人の居住に支障がない程度に清掃や必要な修繕を行った上で賃貸物を引き渡す義務があるものと解される。

本件についてみると、本物件は築後約30年を経過した建物であり、月額賃料6万2000円で賃貸されたところ、Yは前賃借人退去後に原状回復工事を行い、次の賃借人が居住するには支障がない程度に清掃を行ったものと認められる。

これに対しXは、台所等に油污れ等の前賃借人の生活による汚れがあった、ゴキブリがいたなどと主張するが、証拠提出された写真からは直ちに判別できないものか、築後約30年を経過した比較的家賃の安い建物の内装としては経年変化や通常損耗としてやむを得ない範囲のものであると認められるもので、居住に支障があるとまではいえない。また、IHコンロが作動しなかったと認めるに足りる証拠もない。

しかも、YはXの求めに応じて、従業員を派遣して追加清掃をしたうえ、Xの要望の強かった台所設備の交換工事を行ったことが認められるが、これについては、剥げや汚れがやや目立っていたものの、直ちに新品への交換まで必要な状態であったとは認めるに足りない。この点について、Xからの指摘箇所についてYは当初補修を考えていたが、工事業者による下見の結果、補修が困難であることが分かり、台所設備が特注品であったことや原告の要望する条件に沿うものを探すのに時間をかかったことが影響して、結果的に交換工事に時間を要したことが認められ、その工事完了までに不当に多数の日数を要したともいえない。

(結論)

以上によれば、Yに本契約上の債務不履行があったとは認められず、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

本件は、引渡された建物の清掃が不十分であった等とする賃借人の請求が棄却された事例である。

当機構への電話相談においても、「清掃がされていない状態で建物を引渡された」、「退去時に賃借人が室内清掃費用を負担する特約があるのだから、賃貸人も引渡しの際には清掃業者による清掃を行う必要があるのではないか」といったものが見受けられる。

引渡しの際の賃貸人の清掃義務に係る裁判例はあまり見られないと思われるが、本事例においても、「賃貸人は、賃貸物の築年数、品質、家賃等に照らし、賃借人の居住に支障がない程度に清掃や必要な修繕を行った上で賃貸物を引き渡す義務がある」と判示されている。

なお、退去時のハウスクリーニング費用を賃借人が負担する旨の特約の有効性については、これまでに本誌において取り上げている(東京地判令3・11・1 RETIO128-156、東京地判令2・9・23 RETIO123-118)ことから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)