

ペット消毒費用を賃借人負担とする特約を有効とした事例

東京簡判 平成14年9月27日 RETIO55

<事案の概要>

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、期間2年、月額賃料13.9万円、権利金27.8万円、敷金41.7万円とする本件建物賃貸借契約を締結した。

契約では、敷金に関する約定として、「建物の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他賃貸借契約から生ずる賃借人の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。」旨定められていた。また、原状回復に関する約定として、「X（賃借人）は、故意又は過失により、本物件に破損、汚損、故障その他の損害を生じさせたときは、Y（賃貸人）の承諾のもとに、Xの費用負担で、本物件を原状回復しなければならない。」旨定められ、さらに特約事項として、「室内のリフォーム、壁、附属部品等の汚損、破損の修理、クリーニング、取替え、ペット消毒については賃借人の負担でこれらを行うものとする。なお、この場合、専門業者へ依頼するものとする。」と定められていた。

本件賃貸借契約はXの解約申入れにより平成13年12月に終了したが、YはXに対し、原状回復費用として50万円強を請求した。

これに対し、Xは、本件建物につき通常の損耗以外に特別の損傷を与えたことはなく、約定及び特約事項に照らしXが負担すべき原状回復費用はないとして、Yに対し敷金全額の返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、ペット消毒に要する費用についてはXの負担、その他の原状回復費用はYが負担すべきものとして、敷金からペット消毒に要する費用を控除した額のXへの返還をYに命じた。

修繕義務に関する民法の原則は任意規定であるから、借地借家法の趣旨等に照らして無効となるほど賃借人に不利益な内容の合意でない限り、当事者間で民法の原則と異なる内容の合意をすることも許される。

賃借人が行うべき修繕を具体的に定める特約事項中、室内のリフォーム費用を何の限定もなく賃借人に負担させるものであり、無効である。「壁、付属部品等の汚損、破損の修理、クリーニング、取替え」については、原状回復に関する約定に照らし、賃借人の故意、過失による損傷等の原状回復費用を負担させる趣旨と解釈される。ペット消毒に要する費用を賃借人に負担させる特約は有効と解される。

本件にあっては、賃借人の故意、過失による損傷等は認められず、ペット消毒に要した費用のみを賃借人Xの負担とすべきである。

- 4 賃貸借契約終了時に敷金から控除できる原状回復費用は、賃借人の責めに帰すべき費用及び慣行として賃借人負担とすることが認められているものに限られるとした上で、畳表及び襖紙の取替費用を控除することが認められた事例

神戸簡判 平成15年6月12日

<事案の概要>

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で本件建物について月額賃料10万2000円、敷金66万円の条件で平成10年8月に賃貸借契約を締結した。

平成13年3月末にXは賃貸借契約をYと合意解約し、本件建物を明け渡した。

Yは、返還する敷金から、修繕・原状回復工事に要した費用及び明渡しから工事完了までの日割賃料を控除したため、Xはその控除した敷金の返還をYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を一部認容した。

Xは本件建物明渡後、同建物を使用しておらず、Y主張の日割賃料を支払うべき義務はなく、Yはその主張する日割家賃を控除することは許されない。

敷金から控除しうる原状回復等の費用は、賃借人の責めに帰すべき行為によって工事を要するに至ったもの、慣行として認められているものに限定されていると解するのが相当である。

本件賃貸借契約上、賃借人の退去時に畳表及び襖紙の取替えをするものとされており、この点は慣行として認められていると解するのが相当であり、その費用6万7830円は敷金から控除されるべきである。

5 京阪神地方における、通常損耗分の補修費用に充てる趣旨の敷引特約につき、保証金（敷金）の額、敷引の額、賃料額、賃貸物件の広さ等を総合考慮し、その趣旨に照らして適正と認められる額を超える部分のみが無効とされた事例

大阪地判 平成17年4月20日 RETIO62

<事案の概要>

賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、期間2年、月額賃料7万円、月額共益費1万円、保証金50万円の条件で、本件住宅賃貸借契約を締結した。ただし、保証金については、退去時に40万円を賃貸人が控除する旨の敷引特約が定められていた。

Xは平成16年5月に本件住宅を明け渡したが、敷引特約が消費者契約法第10条により無効であると主張して、寄託した保証金額から、Xの飼育していた猫による壁紙、建具などの損傷の補修費用を控除した額の返還をYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を一部認容した。

(敷引特約の内容について)

保証金の80%にも及んでいないこと、入居時の入居期間の長短にも関わらず一律に80%を差し引いていること、敷引特約の趣旨がYの主張のとおり、通常損耗分の修繕費に充てるためのものであるとしても、補修費に比較してその金額が大きくその趣旨を逸脱していると考えられることからすると、本件敷引特約は、消費者契約法第10条の民法の公の秩序に属しない規定（民法第601条、第606条）の適用の場合に比し、消費者である賃借人の義務を加算する条項に該当し、かつ、信義則に違背することになる。

しかし、京阪神地方においては、賃貸借契約終了時に敷金の2ないし3割を控除して敷金を返還するという慣行が存在し、家主は敷引をもって入居者の入替えに伴う修繕費用や