

最近の判例から

(9) - 原状回復、違約金特約 -

賃借人が行った原状回復工事の費用償還が認められ、また違約金特約が無効とされた事例

(東京地判 平22・6・11 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

賃借人である原告が、敷金の返還、原状回復工事代金の償還、支払った違約金の返還等を求めた事案において、賃借人の原状回復義務はないとし、賃借人の行った補修工事について事務管理として費用償還を認め、また違約金条項が消費者契約法10条により無効であるとした事例（東京地裁 平成22年6月11日判決 一部容認 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告は被告から、平成20年2月22日、本件建物を、次の約定で賃借し、敷金として70万5000円を被告に差し入れた。
 - ①家賃 月額23万5000円
 - ②管理費・共益費 月額1万7000円
- (2) 原告は被告に対し、平成20年9月22日に本件賃貸借の解約を申し入れ、本件賃貸借は、同年11月22日をもって終了した。
- (3) 原告は、平成20年9月26日、被告に対し、本件賃貸借の違約金条項（賃借人より契約締結後2年未満に解約・解除等がされたときは、賃借人は賃料・共益費の1か月分を支払う旨の条項）に基づく違約金として、駐車場料金を含め30万4500円を支払った。
- (4) 平成20年11月17日、原告の申し出で、被告代表者は本件建物内を点検したが、その際、本件建物内には、居室内にラジオ、傘立て内の傘数本が残置されていたほか、原告の荷物の入った段ボール箱1箱、旅行バッグ等があり、室内の清掃は十分とはいえ

ない状態にあった（原告は、これらを、同月22日までの間に、自らで搬出する予定であった）。被告代表者は、床のフローリングにキズ、凹みがあること、壁クロスにキズがあること等を指摘し、原状回復工事が必要であると原告に告げたので、原告は、原状回復のための工事は必要ない程度であると考え、その旨被告代表者に述べたりもしたが、本件賃貸借に明渡遅滞のときは賃料の倍額とする違約金条項があり、原状回復が終わらない限り違約金が発生すると告げられたので、やむなく、本件建物について壁クロスの張替と床の塗装をすることとした。原告は、当初は被告の出入り業者に依頼しようとしたが、同業者に連絡したところ、断られたので、訴外A社に上記工事を依頼することとした。そして、同年12月1日、被告代表者と訴外A社の担当者と原告とで本件建物内に入って、打ち合わせをした上で、同月4日までの間に、被告の了解を得て、本件建物の壁クロスの張替と床の塗装をし、本件建物の室内の清掃をした。同工事等に要した費用は、①床板塗装工事12万7500円、②クロスの張替15万7920円、③ルームクリーニング5万2500円、④その他諸経費3万6330円の合計36万7500円（消費税含む。）であった。なお、訴外A社が床を一度塗装した後、被告代表者から塗装が不完全であるとの指摘を受けて、訴外A社は、再度塗装をし直した。

(なお、本事例では、賃貸人から賃借人に対して建物明渡請求、鍵交換費用請求等がされているが、省略する。)

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、原告の請求を一部容認した。

(1) 本件建物に通常損耗を超える損耗があるか否かについて

①本件建物の居住期間はわずかに8か月程度であること、②本件建物内で生活していたのは、原告及びその婚約者の大人2名で、両名とも平日昼間は本件建物にはいないこと、③本件建物内の写真をみても、居室内が汚損されているとも思われないこと等の事情を総合すると、本件建物について建物の通常の使用にしたがい生ずる損耗を超える損耗があったとは認められない(なお、本件賃貸借の契約書中には、タバコのヤニ汚れによる壁紙の張替、塗装費用は全額賃借人の負担とするとの条項があるが、同条項が一義的に明白であるとはいえないから、同条項を根拠として、原告に原状回復義務があるとはいえない)。してみると、本件建物について原状回復工事が必要であるとはいえない。

(2) 原告のした補修工事について

本件建物について賃借人の義務として原状回復が必要でないこと、そして、これが被告の意思に反していないことから、原告は事務管理として、その費用の償還を請求できるというべきである。

(3) 違約金条項が消費者契約法10条により無効であるか否かについて

本件においては、賃借人からの解約申し出後2か月で賃貸借契約が終了する旨の特約が別途存在するのであり、賃貸借契約が2年以内に解約されることにより、賃貸人

に特段の不利益があるとは考えられない。本件賃貸借は居住用マンションの賃貸借であるが、その契約時期は、平成20年2月であるところ、一般的には、4月に居住用マンションの新規需要が生じるのであるから、契約後2年間の契約期間に特段の意味はないといわなければならない。そうすると、上記特約は、消費者である原告の利益を一方的に害するというべきであり、消費者契約法10条に違反すると解するのが相当である。

3 まとめ

本事例は、原状回復義務がないのに賃借人が行った原状回復工事については、事務管理として賃借人に費用償還を認めた点で参考となる。

また、契約締結後2年未満に解約・解除等がされたときは賃借人は賃料・共益費の1か月分を支払う旨の違約金条項が、中途解約条項が別途あることに鑑み、消費者契約法10条により無効であるとされた点でも参考となるものである。

なお、賃貸借契約における違約金条項についての消費者契約法9条1号に関する最近の裁判例として下記も参考とされたい。

- ・東京簡判平21.2.20裁判所ウェブサイト(賃料・共益費の6ヶ月分の即時解約金の約定は、1ヶ月分を超える分は無効)
- ・東京簡判平21.8.7ウエストロー・ジャパン(賃貸借開始より1年未満の解約の場合は賃料の2ヶ月分の違約損害金を支払う旨の約定は、1ヶ月分を超える分は無効)
- ・大阪地判21.3.31消費者ニュース85号173頁(契約解除の翌日から明渡しの日まで家賃等相当額の1.5倍の損害賠償金を支払う旨の規定は、1ヶ月分の家賃等損害金相当額を超える分は無効)