

最近の判例から (9)－無断のペット飼育と原状回復－

無断のペット飼育による著しい損傷につき、経過年数を考慮したフローリングの貼替費用請求が認められた事例

(東京地判 平27・1・29 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

契約に反して無断で中型犬を飼育していた借主の賃貸マンションの原状回復費用を貸主が請求した事案において、フローリングについては損傷が著しいとして、経過年数を考慮した全面貼替費用約40万円が認められた事例(東京地裁 平成27年1月29日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成25年7月、賃貸人X(原告)は、賃借人Y(被告)と、本件貸室について賃貸借契約(本件契約)を締結し、引き渡した。

＜本件契約の主な概要＞

貸 室：44.82㎡

賃 料：128,000円/月

管理費：10,000円/月

敷 金：128,000円

違約金：138,000円(Yが本件契約を2年以内に解約する場合及びYの違約により本件契約が解除される場合)

ペット：本貸室内での動物飼育は禁止。

＜本件契約添付の原状回復修理基準＞

・ハウスクリーニング特約：1,100円/㎡程度、最低金額25,000円

・クロス：1室(状況や資材により部分貼替可)6年で残存価値1円になる負担割合を算定。

・フローリング：原則は部分貼替又は補修(毀損等が複数個所の場合は1室単位)。貼替えの場合は、当建物の耐用年数(50

年)で残存価値1円となる負担割合を算定。

本件契約開始当初、居住者はYのみで、ペット飼育の申し出はなかった。しかしその後Yは、Xに無断でA(Yの兄)を同居させ、Xに届けないまま、Aが連れてきた中型犬(スタンダード・プードル)を本件貸室内で飼い始めた。

近隣居住者から、深夜に犬の鳴き声がうるさくて眠れない、本件貸室のベランダからの犬の糞尿の臭気がひどい、糞が共用部分に落ちているという再三のクレームが数カ月にわたって寄せられたことから、XはYに対して、事前承認なくペットの飼育を行ってはならないことを指摘し、近隣苦情が重なっていることから改善してもらいたい旨を要望するとともに転居を勧めた。

Yは、平成26年4月、本件契約の解約を申し出、同年5月末、Xの工事業者と原状回復の立会い確認を行い、本件貸室を退去した。

同年7月、XはYに対し、原状回復費用等として計78万円余の退去精算書をYに送付した。しかし、X側がYに再三架電するも、Yが応答することがなく、支払いもなかったため、計70万円余(フローリング及びクロスについて、当初の退去精算書では考慮していなかった経過年数を考慮して減額した額)の原状回復費用及びこれに対する遅延損害金を求め、本件訴訟を提起した。

＜Xの本件請求額＞

ア 未払賃料等に敷金を充当した残額5,548円

イ 早期解約に伴う違約金138,000円

ウ 原状回復費用：合計560,450円

①ルームクリーニング費用：25,000円

②洋室壁クロス貼替代：8,811円

$13.2\text{m}^2 \times @800\text{円}/\text{m}^2 \times 83.44\% (\text{※1})$

③LD壁クロス貼替代：18,824円

$28.2\text{m}^2 \times @800\text{円}/\text{m}^2 \times 83.44\% (\text{※1})$

④LDカウンター横壁下地調整代：3,000円

⑤フローリング貼替費用：399,900円

見積額465,000円 $\times 86\% (\text{※2})$

⑥巾木交換費用：8,400円

⑦残材運搬費：25,000円

⑧諸経費：30,000円

⑨消費税：41,515円

※1 $83.44\% = 100\% - (12\text{ヶ月} \times 1.38\%)$

12ヶ月：入居期間

$1.38\% = 1 \div 72\text{ヶ月} (6\text{年})$

※2 $86\% = 100\% - (84\text{ヶ月} \div 600\text{ヶ月})$

84ヶ月：フローリング貼替えまでの経過期間

600ヶ月：50年（当建物の耐用年数）

これに対しYは、上記請求のうち、「イの違約金については、Xが請求することは不当である。ウ⑤のフローリング貼替費用については、全面貼替えの必要性に疑問があり、Xの見積額は高過ぎる。」としてこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Yの主張を棄却し、Xの請求を認容した。

(1) Yは、Xの求めにより本件貸室から退去したのに、Xが本件契約の解除に伴う違約金を請求するのは不当であると主張する。

しかし、本件契約において、他の者を同居させること及び動物の飼育は原則禁止されているところ、YはAと同居し、また、犬を飼育するにあたりXの承諾は得ておらず、XがYに退去を求めたのはYの本件契約の違反行

為によるものであるから、XがYに退去を求めたことがYにおいて違約金の支払義務を免れる理由にはならないといえる。

(2) Yは、Xのフローリング貼替費用の請求について、全面貼替えの必要性に疑問があり、46万5千円の見積額は高額過ぎると主張する。

しかし本件貸室には、フローリング全体にわたって、動物の爪等による引っ掻き傷、フローリング継ぎ目部分にも動物の糞尿等の染み込みと思われる黒ずみが多数見られ、また、室内は間仕切りがないタイプであり、新たに賃貸するためには、フローリングの部分貼替えではなく、全面貼替えが必要であることが認められる。

そしてXの請求額には、本件契約の原状回復要項に従い経過年数が考慮されており、また、諸経費3万円についても、フローリングの全面貼替え等、原状回復工事として予定されている内容から考えても相当と認められる。

3 まとめ

ペットの飼育によるフローリングの毀損について、借主が負担する原状回復費用は、原則として補修費用・部分貼替費用（東京地判平27・11・25 ウエストロー・ジャパン、東京地判平25・11・8 ウエストロー・ジャパン他）までで、貸主が全面貼替え費用の負担を請求しても、それを認めた事例は、特段の事情がない限り、まず見られない。

本件においては、活発に活動し室内で飼うには不適切な犬種を室内で飼っていたこと、ペットの糞尿等を放置していたこと等による著しい損傷がフローリング全体に見られた等の事情により、全面貼替え費用が認められた特殊な事例ではないと思われる。

（調査研究部調査役）