

最近の判例から (13)－原状回復費用の返還請求－

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 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

店舗の借主が、原状回復義務の履行に代えて同義務の履行に代わる金員を支払ったところ、貸主が原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸したことは、原状回復工事実施義務違反であると主張して、支払った金員の返還を求めたが棄却された事例（東京地裁 平成29年12月8日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（飲食業）は、平成21年1月、訴外A（入居当時の貸主）との間で、契約期間を6年とする定期建物賃貸借契約を締結し、商業ビルの一室（以下、本件建物という）を借り受けた。

本件契約では、賃貸借契約終了時の原状回復に関して以下の要旨が定められていた。

- ① Xは、本件賃貸借契約終了に際し、Xが実施した設備、機器、間仕切り建具、物品等をXの負担で撤去し、原状回復の上明け渡す。
- ② 原状回復に要する工事は、A又はAの指定する者がこれを行い、その費用はXが負担する。
- ③ 本件賃貸借契約終了時に本件建物内に残置物がある場合は、Aは、Xがその所有権を放棄したのとしてこれを任意に撤去、処分することができ、Xはこれを予め承諾する。
- ④ 本件建物の原状は、貸渡日の現況にかかわらず、建物竣工時の設備・仕様（いわゆ

るスケルトン状態）とし、前賃借人設備等については、Xが実施したものとしてその原状回復義務を負う。

- ⑤ Xは、本件建物の明渡しに際し、事由・名目の如何にかかわらず、Xが新設・付加した造作等の買取その他一切の請求をすることができない。

平成24年12月、Yは本件ビルをAより買受け、賃貸人の地位を承継した。

XとYは、契約期間の満了を迎えて再契約の折り合いがつかず、YがXに提示した原状回復費用の見積書に基づき協議を行った結果、平成27年1月に「XとYは、本件賃貸借契約の原状回復に係る定めにかかわらず、XがYに702万円（消費税等を含む。）を支払うことにより、Xの原状回復義務の履行に代えることを合意する。」との退店確認書を締結した。

Xは、本件退店確認書に基づき、Yに対して上記702万円を支払い、平成27年1月20日までに本件建物を明け渡した。同年4月、YはXが使用していた厨房・内装設備等について原状回復工事を実施しないままの状態、本件建物をBに貸し渡した。

Xは、Yが同原状回復工事を実施していない以上、Xがその対価として支払った上記金員は不当利得に当たるなどと主張して、債務不履行による損害賠償請求又は不当利得返還請求として、XがYに支払った上記原状回復義務相当額の支払を求めて提訴した。

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の債務不履行責任の有無)

本件退店確認書上記載されているのは、XがYに702万円を支払うことにより、Xの原状回復義務の履行に代えることを合意する旨にとどまるのであり、Xの主張は理由がない。

(Yの不当利得の成否)

Xは、本件退店確認合意において原状回復義務の履行に代えて、Yに対し702万円を支払う旨を約し、同合意に基づいてこれを支払ったものであり、同額の支払いが法的原因を有することは明らかである。Xは、BがYとの間で本件原状回復義務と同様の原状回復義務を負担しているとすれば、Yは本件原状回復費用相当額を不当に利得することになる旨主張するが、仮にBとの間でそのような合意がされていたとしても、少なくともYとの間において上記702万円の支払いが法的原因を失うものではない。

(信義則上の開示義務違反による損害賠償責任の有無)

Xは、契約当事者間の信義則に基づき、Yには、本件賃貸借契約上の付随義務として、本件退店確認合意の締結に当たり、①居抜き形式での賃貸を予定した後継賃借人が定まっている場合にはその旨、②居抜き形式での後継賃借人の募集等を行っている場合にはその旨をそれぞれXに開示すべき義務がある旨主張する。しかし、Xはもともと本件賃貸借契約上原状回復義務を負っており、同義務の履行に代えて、同義務の履行に相当する金員として702万円の支払いを約したのであるから、仮にX主張の前記①又は同②のような事実があるとしても、これらの事実によって上記の客観的相当額が左右されることにはならない。

また、本件賃貸借契約上、Xが設置した造作等及び明渡しの際に残置した物件については、同契約終了時点においてXはその所有権を放棄し、すべてYに帰属するものとされ、Yにおいて自由に処分可能であること、及びXには造作買取請求権等は認められないことが明確に定められている。本件退店確認合意も当然にこれを前提とすることになるから、本件建物明渡後に本件建物に残置される厨房・内装設備等があれば、Yがその所有権を取得し、これをいかに処分または利用してもよい建前で締結されるものと言わざるを得ない。

したがって、Xに対しYが信義則に基づく開示義務を負うと解すべき理由もない。

3 まとめ

原状回復義務は、「当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う（現行民法545条1項）」ことによるものであり、その義務の履行に代えて金員を支払う合意に基づき当該金員を支払うことにより、法律上の債権債務関係は完結する。したがって、特段の合意がない限り、実際に貸主が原状回復工事を行う法的義務はない。

同様の裁判例として、「建物の借主が、建物の退去に際し原状回復費用を支払ったが、貸主がその工事を行わず建物を第三者に売却したことから、支払った原状回復費用の返還を求めた事案において、当該費用の合意は貸主の工事実施の有無に関わりなく合意されたものであるなどとして棄却された事例」(東京地裁平成29年11月30日判決 ウエストロー・ジャパン)があるので参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)