

最近の裁判例から (15)－ハウスクリーニング特約－

ハウスクリーニング特約、フリーレント特約の開始日設定等が無効であるとした、賃借人の主張が棄却された事例

(東京地判 令2・9・23 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸マンションの賃借人が、①ハウスクリーニング特約、②フリーレント特約の開始日の設定、③賃貸入居者総合保険への強制加入は無効であるとして、賃借人に対して敷金の返還及び損害賠償を請求したが、賃借人の請求には理由がないとして、棄却された事例(東京地裁 令和2年9月23日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年2月、賃貸人Y(被告・不動産業者)の所有する賃貸マンションの1室を賃借することにした賃借人X(原告・個人)は、賃貸借契約書(本件契約書)を、媒介業者Aを通じて郵送で受け取り、署名押印してAに返送した。

＜本件契約書特約事項の概要＞

(1) 本件クリーニング特約

①入居の期間、契約終了理由、貸室の汚損の程度及び原因の如何に拘わらず、以下の算出方法により算出された貸室及び附属部分のハウスクリーニング費用(床、壁、天井、建具、水廻り及び設備機器等の清掃費用を含む。)、並びにエアコンのクリーニング費用(壁掛けエアコン1台あたり金1万円)を、Xが全額負担する。

②貸室、附属部分及びエアコンの汚損が著しい場合には各クリーニング費用が増額される場合があることをXは予め了承する。
(費用の算出方法)

・貸室面積35㎡未満の場合、一律3万5千円

・貸室面積35㎡以上の場合、面積×1,000円
(2) 本件フリーレント特約

Yは、平成29年2月11日から同年3月10日までをフリーレント期間とし、当該期間にかかるXの賃料の支払義務を免除する。

Xは、賃貸借契約の締結に際して、賃貸入居者総合保険に加入し、保険料を支払ったが、数日後にクーリングオフ規定に基づき保険契約を取り消した。

Yは、敷金等から、ハウスクリーニング費用及びエアコンクリーニング費用、計4万8,600円を控除した残金を返還したが、Xはこれを不満として、

①本件クリーニング特約は対面で説明を受けおらず、明確な合意はあったとはいえない。また、賃借人の利益を一方的に害するもので消費者契約法に基づき無効である。

②本件フリーレント特約は、対面で説明を受けおらず、YがXの入居可能日の提案を受け入れず一方的に開始日を設定したため、Yは6日分の賃料を不当利得している。

③Yが指定する入居者総合保険への加入を強制したため、Xは振込手数料等の損害を被った。などと主張し、7万4千円余の敷金返還及び損害賠償を求める訴訟を提起した。

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。

(クリーニング特約の有効性)

建物の賃借人に通常の使用に伴う損耗につ

いての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。(最二判 平17・12・16)。

これを本件についてみるに、契約書の特約事項として、入居の期間、契約終了理由、貸室の汚損の程度及び原因の如何にかかわらず、ハウスクリーニング費用、並びにエアコンクリーニング費用を、Xが全額負担することが明記されている。その算出方法もハウスクリーニング費用、エアコンクリーニング費用についてそれぞれ明記されており、いずれの算出方法及び額も一義的かつ明確である。

Xは、宅地建物取引士から特約についての説明を受けていないから明確な合意はなかったと主張する。しかし、取引士による説明がなかったからといって、直ちに賃貸借契約や本件クリーニング特約についての明確な合意がないというものではない。

本件クリーニング特約では、クリーニング代の賃借人負担や、部屋の広さやエアコンの台数に応じた負担額の算出方法が明確に定められており、賃借人の負担額を一定額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から不合理なものとはいえないし、あらかじめ定められた本件の負担額は、実際の見積額や社会通念に照らして相応な額である。そうすると、本件特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるということはいえず、消費者契約法10条に基づき無効とすることはできない。

(フリーレント特約の有効性)

フリーレント特約の内容は一義的かつ明確であり、フリーレントの開始日と終了日について明確な合意があったものと認めるのが相当である。Xは契約の締結に先立ち入居可能日についてYと一定の交渉をしており、契約書どおりのフリーレント期間とすることについて了承していたものと認めるのが相当である。また、宅地建物取引業法違反や説明義務違反等により本件フリーレント特約が無効になる余地もない。

(保険契約の加入強制)

賃貸物件を保障対象とする保険の選択について、賃借人の自由に委ねるとすれば、賃借人の資産である賃貸物件について十分な保険を掛けられず、賃借人の利益を害する恐れもあり、賃借人が保険会社を指定することにも一定の合理性があるというべきである。

3 まとめ

当機構の電話相談においても賃貸住宅の原状回復をめぐることは多数の相談が寄せられ、クリーニング特約についても照会の多いところである。

本件に関連して、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」では、参考裁判例として、「賃借人がハウスクリーニング代を負担するとの特約を有効と認めた事例」(東京地判平21・5・21)があり、さらに、消費者契約法との関係では、「ハウスクリーニング特約・鍵交換特約が有効に成立しており、消費者契約法10条違反でもなく、有効とされた事例」(東京地判平21・9・18、RETIO 78-134)もあるので、参考にされたい。

(調査研究部次長)