

最近の判例から (19)

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 ウエストロージャパン) 太田 秀也

住宅の賃貸借契約においてハウスクリーニング費用及び鍵交換費用を賃借人が負担する旨の特約が、有効に成立しており、消費者契約法10条に規定する条項にも該当しないとして、有効とされた事例（東京地裁 平成21年9月18日判決 容認 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、X（賃借人：原審原告、被控訴人）が、Y（賃貸人：原審被告、控訴人）に対し、①賃借人がハウスクリーニング費用2万6250円を負担する旨の特約（以下「清掃費用負担特約」という。）に基づいて、契約終了時にYが敷金から控除した2万6250円、及び、②賃借人が入居時に貸室の鍵を交換する費用1万2600円を負担する旨の特約（以下「鍵交換費用負担特約」という。）に基づいて、契約締結の際に支払った1万2600円について、いずれの特約も成立しておらず、成立していたとしても消費者契約法10条により無効である等と主張して、それぞれの額及びその金額に対する遅延損害金の支払を求めた事案である。

原審は、清掃費用負担特約が明確に合意されているとはいえないとして、清掃費用に係る敷金返還請求を認容する一方で、鍵交換費用請求を棄却したため、Yが控訴し、Xも附帯控訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べて、原判決を

取り消し、Xの請求を斥けた。

(1) 清掃費用負担特約の成否について

建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特段の負担を課することになる。従って、賃借人に同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、賃貸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（最小判平成17年12月16日参照）。

これを本件についてみると、

- ・ 本件契約書、重要事項説明書、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書には、賃借人が、契約終了時にハウスクリーニング費用2万5000円（消費税別）を賃貸人に支払う旨の記載がいずれにも存在すること
- ・ 賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書において、費用負担の一般原則の説明の後に、「例外としての特約について」と題して、ハウスクリーニング費用として2万5000円（消費税別）を賃借人が支払うことが説明されていること
- ・ 訴外仲介人かつY代理人が、Xに対し、契約締結に当たって、契約終了時にハウスク

リーニング費用 2 万5000円（消費税別）の支払を要する旨を口頭で説明したこと

- ・「ハウスクリーニング」という文言は、一般に、専門業者による住宅の清掃作業を意味するといえることができ、本件契約書等の記載によれば、ハウスクリーニングの内容として、個別具体的な清掃内容までの特定がないとしても、本件貸室を対象として、料金約 2 万5000円程度の専門業者による清掃を行うことが明らかであるといえることができること

から、本件賃貸借契約においては、契約終了時に、本件貸室の汚損の有無及び程度を問わず、Yが専門業者による清掃を実施し、Xは、その費用として 2 万5000円（消費税別）を負担する旨の特約が明確に合意されているものといえることができ、清掃費用負担特約の合意が成立しているといえるべきである。

(2) 清掃費用負担特約の消費者契約法10条違反の可否について

清掃費用負担特約は、Xに対して本件貸室の汚損の有無及び程度にかかわらず 2 万6250円の負担を求めるものであるから、Xにとって不利益な面があることは否定できない。

しかしながら、本件賃貸借契約において清掃費用負担特約は明確に合意されていること、Xにとって、退去時に通常の清掃を免れることができる面もあること、その金額も、賃料月額 5 万6000円の半額以下であり、また、ユニットバス付きワンルームである本件貸室の専門業者による清掃費用として相応な範囲のものといえることからすれば、清掃費用負担特約が、Xの利益を一方的に害するとまでいえることはできない。

(3) 鍵交換費用負担特約についても、おおむね同様に述べ、特約の合意が成立しており、消費者契約法10条に違反しないとした。

3 まとめ

賃貸住宅の原状回復をめぐるのは、通常損耗について賃借人に負担させる特約や、敷引特約・定額補修分担金特約について、その効力が裁判で争われているところである。

本件判決は、ハウスクリーニング費用及び鍵交換費用を賃借人が負担する旨の特約が、有効に成立しており、消費者契約法10条に規定する条項にも該当しないとして、有効とされた事例であるが、上記最高裁二小平成17年12月16日判決（判例時報1921号61頁、判例タイムズ1200号127頁、RETIO64号）が特約の成立について本件判決で引用しているような厳格な基準を設けたところであり、これを受けて実務においても「原状回復義務の範囲等について、具体的、詳細に定めた特約の場合・・・も前記最高裁判決に照らし詳細に検討すると、・・・通常損耗の原状回復特約により、賃借人は二重の負担になるという説明がなされ、賃借人がそのことを明確に認識したうえで特約の合意をしていることはほとんどないといえる。東京簡易裁判所では、前記最高裁判決以降、原状回復特約の成立を認め、これによる原状回復費用を認めた裁判例は見当たらない」（石堂和清「敷金返還訴訟における原状回復義務およびこれに関連する若干の問題点」（市民と法56号（2009年）80頁）という見解（都の条例の運用を前提とした見解と考えられる）があることも踏まえると、本件特約が有効に成立していないと解する余地も高いのではないかと考えられる。そして、仮に特約が有効に成立しているとしても、敷引特約・定額補修分担金特約についての最近の裁判例の判断を踏まえると、本件特約も消費者契約法10条に違反し、無効とされる余地もあるものと考えられる。