

最近の判例から (14)－ユニットバスの交換費用－

バスタブの原状回復費用は、老朽化などを理由に交換費用を貸主と折半すべきとして、賃借人及び連帯保証人に対する賃貸人の請求を認めた事例

(東京地判 平23・2・8 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃貸人が、賃借人及び連帯保証人に対し、未払賃料及び更新料の支払を求めるとともに、ユニットバス交換に要した費用の支払を求めた事案において、賃借人はバスタブの原状回復義務を負うが、老朽化などの理由により、上記交換費用を賃貸人と折半して負担すべきとし、また、未払賃料のほか、更新料については、あらかじめ賃貸借契約において更新料の支払が合意されていることなどを理由に認め、賃貸人の請求を一部認容した事例(東京地裁 平成23年2月8日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 賃貸人Xは、平成11年6月8日、賃借人Y1との間で、Xが所有するマンション103号室(以下「本件建物」という。)を以下の内容で賃貸する旨の契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結するとともに、連帯保証人Y2は、Xに対し、本件賃貸借契約に係るY1の債務を連帯保証した。

①賃料等 60,000円/月(含管理費2,000円)

②契約期間 2年間

③更新料 1か月分

④支払方法 毎月25日までに翌月分支払

⑤敷金 87,000円(賃料の1.5ヶ月分)

⑥賃料等の延滞損害金 年36.5%

(2) XとY1は、平成13年6月8日、平成15年6月8日及び平成17年6月8日、それぞれ

本件賃貸借契約を更新する合意をした。

(3) 本件賃貸借契約は平成21年1月31日に解除され、Y1は本件建物から退去した。

(4) 本件賃貸借契約の解除に伴い、Xは、Y1、Y2に対し、未払賃料及び更新料の支払を求めるとともに、善管注意義務違反に基づく損害賠償又は原状回復義務に基づく費用としてユニットバス交換に要した費用の支払を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 建物の賃貸借契約終了時における原状回復義務については、賃貸期間中の通常の使用から生ずる通常損耗については、その対価として賃料が支払われている以上、賃借人が負担すべきものとはいえないが、他方、賃借人の特殊使用又は不適切な管理等によって生じた特別損耗については、賃借人が原状回復義務を負うというべきである。

ただし、賃借人が原状回復義務を負う場合であっても、当該設備等に経年劣化や通常損耗が生じていることが前提となるから、当然に新品に交換するための費用全額を負担させることは相当でなく、当該設備等の経過年数や交換されることによって賃貸人が受ける利益等も考慮して、事案毎に適正な負担割合を認定することが相当である。

(2) 本件では、Y 1 が、髪染溶剤を落としてユニットバスのバスタブ床面を青く染めたことについて当事者間に争いがなく、これが通常の使用による損耗といえないことは明らかであるから、Y 1 は上記バスタブの原状回復義務を負う。

(3) 本件建物は平成元年 1 月に新築された共同住宅の一室であり、本件ユニットバスは、Y 1 の退去時まで設置されてから約 20 年が経過していたことから、それなりに老朽化していたことが推認される。

しかしながら、他方で、同じ共同住宅の他の居室では、現在でもユニットバスが何ら問題なく使用されており、ただちに交換の必要があったとはいえず、Y 1 がバスタブを染めなければ、ユニットバスの交換工事の必要はなかったといえる。

そして、ユニットバスが新品になっても、それだけで本件建物の賃料を増額し得るほどの効果はないものと考えられる。

これらの事情に加えて、X が、本訴において、ユニットバス交換費用以外の原状回復費用の請求をしていないことも併せ考慮すると、上記交換費用について、X と Y 1 が折半して負担することが相当である。

(4) 本件賃貸借契約継続中に受領した賃料に係る遅延損害金を請求することは、信義則に反し、許されないというべきである。

これに対し、本件賃貸借契約終了後に支払われた賃料に係る遅延損害金については、X がこれを受領したことをもってただちに遅延損害金の支払を宥恕したと理解することはできない。よって、Y 1 らは、未払賃料及び平成 20 年 10 月分以降の賃料に係る遅延損害金に限って支払義務を負うというべきである。

(5) あらかじめ賃貸借契約において更新料の支払が合意されている場合には、賃借人は契約時にその支払を了解した上で賃借している

こと、賃貸人としても更新料が支払われることを前提として月額賃料を定めていること、更新料が法的には更新時に異議を述べないことの対価という性質を有するものと解されることなどに照らすと、更新料の合意が賃借人の利益を害するものとして当然に無効であると解することはできない。そして、本件条項の文言から、特に法定更新の場合を除外しているとは解されないことから、Y 1 らは、X に対し、上記更新に基づく更新料を支払う義務を負う。

(6) Y 1 らは、X に対し、原状回復費用として 221,130 円、未払賃料として 13,104 円、未払更新料として 58,000 円及びこれに対する遅延損害金を支払うべき義務がある。

3 まとめ

本判決は、本件ユニットバスは、賃借人の退去時まで設置されてから約 20 年が経過していたことから、それなりに老朽化していたことが推認されたとしながら、他方で、同じ共同住宅の他の居室では、現在でもユニットバスが何ら問題なく使用されており、ただちに交換の必要があったとはいえず、賃借人がバスタブを染めなければ、ユニットバスの交換工事の必要はなかったとして、交換費用は折半して負担するのが相当とされた事例で参考になると思われる。

しかし、バスタブは設置されてから 20 年以上も経過しており、バスタブや洗面台などの設備について、経過年数を設備一般の 8 年と捉えるか、建物の耐用年数で捉えるのか、判断が分かれるところであり、耐用年数が到来して交換する場合は、通常使用、経年劣化によるものなので、賃貸人負担という判断になろう。