

最近の判例から (12) – 建物明渡日 –

貸主都合で鍵返還日が遅れた場合に、建物明渡日が鍵返還日ではなく、返還準備が整った日と判断された事例

(東京地判 平25・8・30 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

賃貸借契約が終了し、賃借人は年末までに退去したが、賃貸人の都合で鍵返還が年明けとなったうえ、原状回復工事完了日も1月末近くとなったことから、賃貸人が原状回復工事完了日までの日割り賃料等と原状回復工事費を保証金から控除することを主張したところ、賃借人が日割り賃料等及び原状回復工事費控除前の保証金返還を請求した事案において、賃借人は年末に明渡準備を完了し鍵返還が遅れたのは賃貸人の都合によること、賃貸人が次のテナントに原状回復工事をせずに物件を引渡したことを理由として、賃借人の請求を全て認容した事例（東京地裁 平成25年8月30日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、賃借人X（原告 法人）が、年末に退去する旨事前予告し、賃貸借契約を解除したところ、賃貸人Y（被告 法人）が年末年始の休業期間にあたることから、鍵の受領は1月10日とすることを希望しXもこれを了解した。Xは、年末までに建物から造作、備品を撤去したうえで退去し、合意通りに1月10日に鍵を返還した。鍵返還後XはYの代理人A社（法人）と原状回復の内容について交渉を重ねたが、合意に至る前にYは次の賃借人と賃貸借契約を締結し、原状回復工事を行わない状態で本件建物を引き渡した。（この点Yは、原状回復工事を工事会社に発注し1月27日までに完了したと主張）。

Yは、原状回復工事の完了日が建物明渡し

完了日であるとして、その間の日割り賃料と原状回復に要した費用を保証金返還債務から控除して返還する旨主張した為、Xが日割り賃料及び原状回復工事費を控除する前の保証金の返還を請求した。なお、賃貸借契約書上の明渡しに関する規定は以下の通り。

(ア) 賃借人は、賃貸人に対し、明渡しの際、本件建物の鍵を返還しなければならない。

(イ) 賃借人は、明渡しにおいて、本件建物内に賃借人が設置した造作・備品等は賃借人の負担で撤去するとともに、本件建物の変更、汚損、損傷を修復し、壁、天井及び床仕上げ材の塗装・貼り替えを行った上で、本件建物を原状に回復して被告に明け渡すものとする。

(ウ) 前記(イ)記載の原状回復工事は賃貸人が実施し、その費用は賃借人が負担する。

(エ) 一省略（明渡し遅延の場合の規定）

両者の主張は以下の通り。まず明渡し日については、Xは年末までに退去しておりその時点をもって明渡し日と主張したが、Yは原状回復工事完了日であると主張。また、原状回復についてYは1月27日に完了し工事費用を支出した旨主張したが、Xはこれを否認し争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。

(1) 原告が平成23年12月31日に本件建物を明け渡したかについて

前記認定事実によれば、原告は、平成23年12月25日頃、同月31日限り、鍵を返還する旨を申し入れ、同日までに本件建物内に原告が設置した造作・備品等をほぼ全て撤去して退去し、被告に鍵を返還する準備を整えていたのであるから、被告は、これによって、本件建物の事実的支配を取得したものというべきである。よって、原告は、同日限りで、被告に対して本件建物を明け渡したものであると主張することができる。

なお、前記認定事実によれば、被告が鍵を受領したのは平成24年1月10日であるが、これは、被告の希望によるものであるから、上記判断を左右しない。

また、被告は、平成24年1月27日が原状回復工事完了の日であり、同日を明渡しとすべきと主張するところ、前提事実記載のとおり、本件賃貸借契約には、原告は原状回復して本件建物を明け渡す旨の定めがある。しかし、被告が原状回復工事を実施することなく新賃借人に本件建物を引き渡したことは、前記認定事実記載のとおりであるし、このような場合に、原状回復工事が完了するまで本件建物の明渡し完了しないということとはできないものというべきであるから、被告の主張は採用できない。

(2) 被告が原状回復工事を行ったかについて
前記認定事実記載のとおり、被告は、原状回復工事を実施することなく新賃借人に本件建物を引き渡したのであるから、被告の主張は採用できない。

(・・・以下省略・・・)

3 まとめ

本件は、敷金返還額が争われる過程において、建物明渡し時期と原状回復工事の有無が争点となった事案である。

原状回復工事費用の控除については、認定

事実から同工事は実施されていないと判断され、賃貸人主張の工事費用の控除は認められなかった。

また、建物明渡し日については、賃借人が契約書の手続きに則り、年末までに本件建物の明渡し準備を終え、鍵を返還する準備を整えていたことをもって、賃貸人は本件建物の事実的支配を取得したものというべきとし、賃借人主張のとおり年末で本件建物を明渡ししたものと判断した。なお、賃貸人の都合による鍵の返還の遅れは、この判断を左右するものではなく、また原状回復工事が行われなかった以上、原状回復工事後に建物明渡しとする規定を根拠に、明渡し未了を主張することはできないとした。当該事案においては適正な判断であったと考えられる。

本件賃貸借契約の規定は、賃借人の占有する状況下で、賃貸人が原状回復工事を実施するものであり、違和感のある内容となっている。また、原状回復工事の遅延や未実施の場合の規定がない等、内容としてもやや不十分との印象を受け、結果として、これら契約書の不備がトラブル発生の一因となったとの印象は否めない。

本件契約書の作成の際には、万が一の場合を想定した条文を置くよう努めるとともに、原状回復の際の仕様等についても、事前に具体的基準を定めておけば、ある程度のトラブルは回避できるものと思われる。賃貸借契約書を作成するにあたっては、このような点にも留意いただきたい。