

最近の判例から (13) – 敷金返還請求 –

建物の使用目的を変更して賃貸借契約を承継した賃借人の敷金返還および修繕工事費用立替金支払の請求が認容された事例

(東京地判 平25・7・16 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

建物の使用目的を変更して賃貸借契約を承継した賃借人が、賃貸人に対し、敷金および修繕工事費用立替額を請求した事案において、賃貸人は、住居目的で賃貸した建物を賃借人が事務所として使用していたため通常使用による損耗も含めた原状回復費用を負担すべき等を主張したが、賃貸借契約の条項の変更は行われていない等の理由から、敷金より賃借人負担分の原状回復費用を控除した額の返還と入居中の修繕工事費用立替額および遅延損害金の請求が認容された事例（東京地裁 平成25年7月16日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Y（被告）は、平成10年12月、A（Xの被承継人）に対し、次の約定で本件建物を賃貸した。

- ・本件建物の使用目的は住居とする。
- ・Yは、Aに対し、B（Aの前賃借人）から明渡しを受けた現状有姿のまま本件建物を明け渡す。
- ・敷金は140万円とする。
- ・本契約が終了した時は、Aは特別損耗分を契約期間終了日までに原状に回復した上、無条件にて明け渡すものとする。…通常損耗については原状回復の責めを負わない。

賃借人X（原告）およびYならびにAは、平成11年7月、Xが本件賃貸借契約上のAの賃借人たる地位を承継する旨の合意をした。

本件賃貸借契約は、平成21年2月末日、期間満了により終了した。

Xは、Yに対し、同年11月、本件賃貸借契約上の敷金および入居中に支払った台所等の修理費用19万余を支払うよう求めた。

Yは、「Xは、Yに秘して本件建物を事務所として使用していた。Xが負うべき原状回復の範囲は事業用賃貸と同様通常の使用による損耗、汚損の除去も含むべきであり、仮に、Xの原状回復義務が通常の使用による損耗、汚損の除去を含まないとしても、原状回復に要した費用が敷金相当額を上回った為、返還する敷金は無い」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、Xの請求を認容した。

Xは、遅くとも平成15年3月には、本件建物を事務所として使用することをYに明示的に伝えており、Yは、Xが本件建物を事務所として使用していることを認識した後も本件賃貸借契約上の原状回復義務の内容について何ら変更を申し出ていないのであるから、Xが本件賃貸借契約上負うべき原状回復の範囲は通常の使用による損耗、汚損の除去は含まないというべきである。

本件建物は、BおよびAならびにXが合計約15年間賃借していたものであり、通常使用による損耗、汚損は相当程度存在したことが

合理的に推認されるのであり、通常の使用による損耗、汚損を超える損耗、汚損が生じていたということとはできない。Xは、本件建物を専ら事務所として使用（机4台、コピー機2台、従業員4名、1階洋室および浴室を物置としていた）し、定期的に業者に清掃を依頼していたことが認められる。しかしながら、当該事実によって、通常の使用による損耗、汚損を超える損耗、汚損が生じていたということとはできない。

以上より、Xの請求は、敷金相当額より本件賃貸借契約書の規定に従った賃借人の負担する原状回復費用40万円余を控除した額、入居中の修繕工事費用立替額および遅延損害金の支払いを求める限度で理由があったとした。

3 まとめ

本件においては、賃貸人は賃借人が本件建物を事務所として使用していることを認識しながら、契約書の変更および特約を記載していない等のため、賃貸人の主張が認められなかった事案である。

事業（営業）用建物賃貸借における通常損耗補修特約の有効性に関する最近の判例としては、以下のようなものがある。

①東京地裁平成25・8・19判決

特約の内容が具体的に明記されていないため、これを合意したとはいえない。

②東京地裁平成23・10・28判決

契約書の条項に、通常損耗の範囲の記載がなく貸主借主間の明確な合意はない。

③東京地裁平成23・6・30判決

特約が契約書に明記されている、読み合わせを行ったうえで調印しており、特約は有効である。

上記、①ないし③の判断の基準はいずれも、最高裁平17・12・16判決の下記の考え方を採用している。「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別の負担を課すことになるから、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。」

一方、平成12年の判例であるが、「オフィスビル賃貸借においては、賃借人の保護を必要とする民間居住用賃貸住宅とは異なり、市場性原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借では、賃借人の使用方法によっても異なり得る原状回復費用を、あらかじめ賃料に含めて徴収する方法をとらずに、賃借人が退去する際に賃借人に負担させる旨の特約を定めることは、経済的にも合理性がある。」（東京高裁平12・12・27判決）として契約時の状態に原状回復するとして特約の成立を認めている。（RETIO67-08号掲載）

事業用（営業用）建物賃貸借契約の原状回復義務特約は、賃借人の利用目的により、内装工事の程度および原状回復費用が大きく異なること、原状回復費用を見越した賃料設定が難しいこと、また、当事者双方がともに事業者という対等の立場にあるという事業用の特徴を踏まえれば、居住用に比べ認められやすい部分もあると思われるが、特約の合意を明確にするよう十分に注意すべきである。