

最近の裁判例から (10) - 更新料とハウスクリーニング特約 -

賃借人が退去時に清掃費用を負担する特約は有効だが、更新料支払い義務はないとして、賃借人の敷金返還請求が一部認められた事例

(東京地判 令4・10・19 2022WLJPCA10198012) 葉山 隆

賃貸マンションを退去した賃借人が、更新料および室内・エアコン清掃費用の支払い義務を負わないとして、賃貸人に敷金の返還を求めた事案において、室内・エアコン清掃費用を賃借人が負担する特約は有効であると認められた一方、契約更新はなかったとして更新料の支払い義務は否定され、請求の一部が認容された事例

1 事案の概要

令和元年9月、X（原告・賃借人・個人）は、都内の分譲マンションの1室（本物件）について、Y（被告・賃貸人・個人）との間で、概要以下の内容の賃貸借契約（本契約）を締結し、Xは本物件の引渡しを受けた。

《契約概要》

期間：令和元年9月14日～令和3年9月13日
賃料・管理費：月額計18万5000円

敷金：17万3000円

特約：①更新料は新賃料の1ヶ月分とし、法定更新・合意更新を問わず賃借人は賃貸人へ支払う。（本件更新料特約）
②退去時に賃貸人が指定する専門業者による室内清掃費用（4万8600円）とエアコン清掃費用（退去時実費精算）を賃借人は負担する。（本件清掃費特約）

16条：賃借人は、契約期間中に本契約を解約する場合、解約日から1か月前（予告期間）までに賃貸人に書面にて申し入れる。解約の申入れが予告期間に満たない場合、乙は1か月分の賃料及び管理費を空室損料（違

約金）として、賃貸人に支払う。なお、賃借人は当該空室損料を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。

17条：賃借人は、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、満了日から1か月前までに賃貸人に対し書面にて申入れる。

令和3年8月、XはYに9月分の賃料・管理費（1か月分）を支払った後、翌月5日にYに対して、退去予定日を同月30日として本契約を解約する旨の書面による申入れをし、同年10月3日に本物件を明け渡した。

その後、XはYに対して預託していた敷金の返還を求めたところ、YはXに、本契約が法定更新されたことによる更新料と室内・エアコン清掃費用に敷金は充当され、返還すべきものはない旨を回答した。

これに対してXは、同年11月、本契約は法定更新されておらず更新料の支払い義務はない、本件清掃費特約のうち室内清掃費用は不合理なものであり、エアコン清掃費用については金額の明記もなく無効であるとして、10月5日までの日割の賃料・管理費（計2万円余）を敷金から控除した残額（14万円余）の支払いをYに求めて提訴した。

令和4年2月、原審でXの請求を全て棄却する判決が言い渡され、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求の一部を認容した。
(更新料を敷金から控除することの可否)

Yは、本契約第17条に定められた本契約を更新しない旨の通知をXがしていないため、本契約は法定更新された旨を主張する。

しかしながら本契約第16条で、契約期間中の解約につき、解約日の1か月前までに書面で申入れをするとしながら、解約の申入れが予告期間に満たない場合には、賃借人が1か月分の賃料及び管理費相当額の空室損料を支払うべき旨も定めている。また、これに基づく賃借人の解約権の行使ができる期間も限定されておらず、Xは、期間満了日の1か月前の経過後でもこの解約権を行使することができると解すべきで、Xは、これに基づく解約申入れをしたものと認められる。

Xは、退去予定日を本契約の期間満了日後としているが、これは、契約期間満了日をもって本契約を解約することとし、既に賃料を支払った期間につき、本物件の明渡しの猶予を求めるものであると解され、YはXの退去予定日に関して特段の異議を述べていない。

そうすると、本契約が更新されることなく終了することは明らかであり、XがYに対して本件更新料特約に基づく更新料支払債務を負うことはないというべきである。ただし、XはYに対し、退去日までの空室損料として、2万余の支払債務を負う。

(室内・エアコン清掃費用)

Xは、本件清掃費特約が無効である旨主張する。しかしながら、建物の賃借人に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特約は、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、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て、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場合には有効となると解される（最判平成17.12.16 RETIO64-58）。

本件清掃費特約は、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を契約書の条項自体に具体的に明記していたことができる。なお、エアコン清掃費用は金額を特定してはいないが、その対象を特定して計算方法（実費精算）を明記していることに鑑みれば、金額が特定されていないことをもって、無効となるものではない。

(結論)

よって、敷金から空室損料と室内・エアコン清掃費用（計10万円余）を控除した7万円余についてXの請求を認容する。

3 まとめ

当機構に寄せられる電話相談においても、「金額の記載がない室内清掃費用負担の特約は無効ではないか」といったものや「契約期間満了直後に明渡した場合でも更新料の支払いが必要か」といったものも見受けられることから、情報提供の一環として本事例を紹介するものである。

本事例で判示されている通り、清掃費用については、契約書に金額の明記がなくても必ずしもそれが無効になるとは言えないものであろう。

また、契約期間満了直後に明渡した場合の更新料支払いの要否について、原審では支払い義務が認められていることからしても一概に言えるものではなく、契約の定めについてどのように解釈されるかによるものと考えられ、弁護士等の専門家に相談する必要があるものであろう。

（調査研究部主任研究員）