

平成18年3月24日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成17年(ハ)第13708号 敷金返還等請求事件
口頭弁論終結の日 平成18年3月3日

	判	決
東京都〇〇区〇〇		
原	告	mits
東京都××区××		
(登記簿上の所在地) 東京都××区××		
被	告	有限会社Mホーム
同代表者代表取締役		HK
主		文

- 1 被告は、原告に対し、金34万6884円及び内金29万5787円に対する平成17年4月22日から支払済みまで日歩5銭の、内金5万1097円に対する平成17年3月23日から支払済みまで年5分の、各割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、10分し、その9を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。
- 4 この判決は、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、原告に対し、金38万5097円及び内金33万4000円に対する平成17年4月22日から支払済みまで日歩5銭の、内金5万1097円に対する平成17年3月23日から支払済みまで年5パーセントの各割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、被告から建物を賃借した原告が、賃貸借の終了により建物を明け渡したとして、被告に対し、過払家賃及び敷金(過払家賃5万1097円及び敷金33万4000円)の返還及び敷金に対する約定の損害金を求めたのに対し、被告が、上記債権はすべて原状回復費用として控除された等と主張して原告の請求を争った事案である。

1 前提となる事実（当事者間に争いがない）

(1) 原告を賃借人、被告を賃貸人として、平成15年2月8日、東京都〇〇区〇〇所在の〇〇405号室（以下「本件建物」という。）を家賃月額16万7000円とする賃貸借契約を締結し、明け渡し後1か月を経過した翌日には敷金を返還するとの約定で、原告は被告に、敷金33万4000円を差し入れた。

(2) 原告は、平成17年2月25日、翌3月分の賃料及び管理費17万6000円を支払った。

(3) 原告と被告は、本件賃貸借契約を合意解除し、原告は、平成17年3月21日本件建物を明け渡した。

(4) 原告は被告に対し、電子メールで本件建物明け渡し彼の1か月を経過した平成17年4月22日、敷金を返還するように請求した。

(5) 原告は、被告に対し、平成17年2月25日に翌月分の賃料・管理費として17万6000円を支払ったので、被告は、原告に対し、これを明け渡しまでを日割計算（9日分）すると、5万1097円を返還すべきである。

2 本件の争点と当事者の主張

(1) 被告の主張

被告は、原告に対し、本件建物について別紙のとおり損傷があるので、原状回復の工事費用等として次の金員を請求する権利がある。

ア 玄関

壁クロス張替	9900円
天井クロス張替	3150円
廊下フローリング補修	2186円

イ 洗面所

壁クロス張替	1万4400円
--------	---------

ウ リビング・ダイニング・台所

壁クロス張替	5万8500円
天井クロス張替	1万6200円
床フローリング補修	2万5767円
建具木部塗装	5万5000円

エ 洋室

壁・天井・クローゼット内部

クロス張替	6万5700円
床フローリング補修	2万5034円
オ クリーニング（玄関・洗面所・浴室・居室・洋室・トイレ・廊下）	5万7995円
カ ハガシ及び下地補修	2万7975円
キ 残材処理	7498円
ク 諸経費	5998円
ケ 鍵交換	1万円
小計	38万5303円
消費税	1万9265円
合計	40万4568円

(2) 原告の主張

本件物件の修理費用は通常使用による損傷や自然損耗によるもので賃借人の負担するものではない。本件物件には特段の損傷はなく、あったとしても通常使用による損傷又は自然損耗である。

3 争点

原告が負担すべき修理費はあるか。

第3 争点に対する判断

1 争点について

(1) 原状回復について、本賃貸借契約書（甲1の1）によれば、第10条に「賃借人の責に帰すべき事由により本物件を汚損・破損若しくは滅失したとき、・・・直ちに原状に回復する」、また、契約補充書（甲1の5）によれば「退室出時、借主は入居時の状態に原状回復する」旨の合意がある。ここにいう原状に復すとは、賃貸借という取引当事者間の公平という見地から、社会通念上時間の経過及び建物の通常の使用によって生じる自然消耗についてまでそれがなかった状態に回復すべきことを要求しているのではなく、賃借人の故意、過失による建物毀損や通常でない使用法による劣化等についてのみ回復を義務づけたものと解するのが相当である。これによって、本件についてみるに、玄関カビの発生は、結露によるものと推認されるが、結露の要因は主として建物の構造的なものであり、賃借人の使用管理程度が要因となるのは副次的のものといえよう。そこでカビの発生について検討するに、原告の入居時にはフロ

ーリングは補修のうで引き渡されており、結露が発生した場合は賃借人が賃貸人に連絡するように説明されているにもかかわらず通知を怠り、拭き取るなどの手入れを怠り玄関は水浸しになるほどであったことや、靴箱内のクツはカビの発生がひどく使用できないほどで、カビによる損害を拡大させてしまったものと推認できる。本件建物は平成13年に新築したもので、ハイグレードが売りの賃貸借物件であったところ、原告が入居する前は二年間事務所として賃貸していたがカビの発生はなかったことから原告には善管注意義務違反があったと考えられ、クロス張替について相当の範囲で負担すべきであるといえる。そして、その範囲は玄関部分の壁部分に限られるから1万0395円（消費税込み）は原告の負担とするのが相当である。次に、フローリング補修については、各部屋には全体に傷や凹みが多くある中で洋室のシミ跡や居間のペンキ跡、台所の家具の移動によると思われる傷や不注意による落下物によると思われる凹みなど、いずれも通常の使用方法によらない損傷であると認められる。そして、その修理費用は5万5636円（消費税込み）のうち5割の2万7818円は原告の負担とするのが相当である。そのほかについては、本件物件は原告によって社会通念上通常の方法により使用され自然ないし通例的に生ずる損耗以外に悪化していることを認めるに足りる証拠はない。

(2) クリーニング費用について

本賃貸借契約書（甲1の1）によれば、「本契約終了・明渡しの際の室内清掃費」は賃借人の負担とする旨定められている〔第11条2, (3)〕。ところで、建物は経年劣化によって減価していくことは当然であり、その期間賃貸人は賃料収入を得ているから賃貸借終了後に建物を賃貸借契約開始時の状態に復帰させることまで要求することは当事者の公平を失するといわざるを得ない。したがって、この特約は、賃借人の故意、過失に基づく毀損や通常でない使用方法による劣化等についてのみその回復を義務づけたものと解するのが相当である。これによると、玄関・洗面所・浴室・居室・洋室・トイレ・廊下等の清掃は通常の使用方法を越えた毀損、劣化があったとは認められず、専門業者の清掃クリーニングを行うまでの必要性はないといえる。

(3) 鍵の交換について

賃貸借契約書には鍵の交換について特別な定めはないが、重要事項説明書（甲1の3）に「退去時に鍵交換費用として1万円（税別）がかかります」と記載されているが、これは賃借人が負担を承諾したものと解せられない。むしろ、

鍵の交換は、当該物件についての安全管理上の問題であり、賃貸人の負担とすると解するのが相当である。

3 以上によって、被告の主張する修理費を原告に負担させる部分は、クロス
の張替費用1万0395円（消費税込み）及びフローリング補償費用2万78
18円（消費税込み）の合計3万8213円となる。被告は、敷金33万40
00円から原告の負担する修理費3万8213円を控除した残金29万578
7円と過払家賃5万1097円の合計34万688円は原告に返還すべきであ
る。

4 よって、原告の請求は、過払家賃5万1097円及びこれに対する退去日
の翌日から支払済みまで民法所定の年5パーセントの、敷金残金29万578
7円に対する弁済期の平成17年4月22日から支払済みまで約定の日歩5銭
の各割合による遅延損害金の支払を求める範囲で認容できるから、主文のと
おり判決する。

東京簡易裁判所民事第3室

裁 判 官 青 木 忠 儀