

平成19年10月25日判決言渡

平成19年(少コ)第2303号 敷金返還請求事件(通常手続移行)

判 決  
主 文

- 1 被告は、原告に対し、12万1604円及びこれに対する平成19年9月5日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- 3 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 主文と同旨

第2 事案の概要

1 請求原因の要旨

原告が、平成17年4月19日に、被告との間で東京都 [REDACTED] [REDACTED] 101号室の賃貸借契約(以下「本件契約」という。)を締結するに際して差し入れた敷金14万円の未返還金12万1604円と遅延損害金の支払請求

2 被告の主張

原告は、原状回復費用として、次の金員を負担すべきである。

(1)本件契約の特約(契約書約款17条2項別表4 - 以下「本件特約」という。)

に基づく専門業者による室内クリーニング（以下「室内クリーニング」という。）  
費用3万3000円。

(2) クロスの汚れはすべて喫煙のヤニによるものであり、通常の清掃による汚れの除去が不可能だったため張り替えたものであるから、クロスの張替費用12万8750円の内7万0815円。

(3) エアコンに、ヤニとほこりによる汚れがあり、清掃も不十分であったため必要となった、業者によるクリーニング費用1万円。

(4) 残置物の処分費用1500円。

(5) シーリングにひびが入っていたので、その交換費用2000円。

(6) よって、原告が差し入れた敷金14万円から、以上(1)から(5)までの合計金11万7315円に消費税を加えた合計12万3179円が控除されるべきであり、その余の敷金1万6821円は返還済みなので、被告が原告に対し返還すべき敷金は残っていない。

### 第3 当裁判所の判断

被告の主張について次のとおり判断する。

#### 1 被告の主張(1)の特約の効力について

被告は、本件特約により、室内クリーニング費用は原告の負担であると主張するので、この点について判断する。

本件特約には「乙は本物件を甲に明け渡すときは、「別表4」に基づき、甲及び甲の代理人の査定により、床・壁・天井・建具等の原状回復と室内クリーニングを行わなければなりません。」(契約書約款17条2項別表4)と規定されており、この特約が有効に成立したかが問題となる。

そもそも、賃貸借契約における賃借人は貸室を明け渡すに際し、原状回復義務の内容として通常の清掃をして明け渡すことを要するが、それ以上に室内クリーニングを行って返還する義務はない。室内クリーニングは賃借人が貸室を賃借したときの状況、すなわち賃借人が使用する以前の状況に回復さ

せるものであり、その費用を賃借人の負担とする特約は、通常使用による損耗の回復費用を賃借人の負担とすることに他ならない。また、室内クリーニングは、賃貸人が次に賃貸するための準備行為であり、その費用は賃貸人の負担となるべきものであり、それは既に賃料に含まれているものである。すなわち、賃借人は、室内クリーニング費用について賃料として既に負担しているのであり、特約によりさらに明渡時にこの費用を負担することになれば、二重の負担を課されることになり、予期しない特別の負担を負うことになる。そこで、この特約が有効に成立したというためには、少なくとも賃借人が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。

そこで、本件について検討するに、その文言から原告が負担すべき通常損耗の範囲が一義的かつ明白にさだめられているとはいえないし、被告が原告に対し、口頭で本件特約の内容を明らかにする説明をしたと認めるに足る証拠はないから、本件特約が有効に成立したとは認められない。

よって、本件特約により、原告においてクリーニング費用を負担すべきであるとした被告の主張は採用できない。

2 被告の主張(2)のとおり、クロスに張替を必要とするほどの汚れがあったどうか。

証拠及び弁論の全主旨によるも被告主張にかかるクロスの張替を必要とするほどの汚れがあったと認めるに足る証拠はない。

なお、被告は、見積報告書(乙第1号証)に「たばこ、油汚れ、カビ等で天、カベ全部張替必要です。」との記載があること、壁を撮影した写真(乙第2号証)を提出し、乙第2号証 〇〇に映しだされた壁の色がヤニで汚れ

たような色をしていること、証人■■■■■、乙第2号証■■■■■に映し出された壁の色が実際の壁の色に近かったと証言していることをもって、壁にヤニの汚れがあった旨主張するが、壁の写真に油汚れやカビが撮影されていないこと、乙第2号証■■■■■と■■■■■の写真に映し出された壁の色が大きく異なっており、写真■■■■■に映し出された壁の色は白く、ヤニによる汚れが見られないこと、原告本人も■■■■■も壁の色の状況は場所によって違いはなく、どこも同じ状況であったと供述していること、原告本人は壁の色はもっと白かったと述べていることから、■■■■■の写真の壁の色が光線の関係でヤニで汚れたような色に撮影された可能性は否定できず、被告のこの点の主張は採用できない。

3 被告の主張(3)のとおり、エアコンに汚れがあったかどうか。

証拠及び弁論の全主旨によるも、エアコンの汚れがあったと認めるに足る証拠はない。

4 被告の主張(4)のとおり、被告が原告が残置した物を処分したかどうか。

この点については、当事者間に争いはない。

5 被告の主張(5)のとおり、シーリングにひびが入っていたかどうか。

証拠及び弁論の全主旨によるも、シーリングにひびが入っていたと認めるに足る証拠はない。

6 よって、被告は、原告に対し、原告が被告に差し入れた敷金14万円から、返還済みの1万6821円及び原告が既に本件請求金額から控除している残置物処分費1575円を控除した敷金残金12万円1604円を返還すべきである。

東京簡易裁判所民事第9室

裁 判 官 水 野 謙 一