



去月分の日割賃料7万1429円の返還義務がある。

なお、合計8400円(洗面室床CFシート3600円、和室障子等2枚分4800円)は、原状回復に必要な費用として原告が負担する額である。

よって、原告は、被告に対し、本件建物に関する未返還敷金等合計26万3029円と訴状送達の日翌日からの民法所定の年5パーセントの割合による遅延損害金の支払を求める。

(2) ハウスクリーニング特約は、消費者契約法10条により無効である。

## 2 被告の主張

(1) 退去月の日割賃料7万1429円の返還義務があることは認める。

(2) 敷金については、本件建物に関する賃貸借契約において金額を明記した特約により、ハウスクリーニング費用8万6625円を原告が負担することになっている。

## 3 争点

本件の主たる争点は、ハウスクリーニング費用は特約どおり賃借人である原告が負担すべきである否かである。

### 第3 争点に対する判断の要旨

1 証拠によれば、原被告間で締結された家屋一時使用転貸借契約書(甲1)及び重要事項説明書(甲4)の各特約事項として、退去時に原告はハウスクリーニング費用(消費税込8万6625円)を負担することが定められている事実が認められる。

しかしながら、原告及び被告間の本件賃貸借契約には消費者契約法の適用があると解されるところ、ハウスクリーニング費用を借主の負担とする特約は、民法の任意規定の適用による場合に比べ、消費者である賃借人の義務を加重する特約であり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害する条項であることは明らかであるから、消費者契約法10条により無効と解するべきである。

したがって、同契約条項を根拠として原告の費用負担と認めることはできない。

2 そこで、本件建物のハウスクリーニングが賃貸借契約終了に基づく原状回復義務の一つとして、原告が負担すべきであるか問題となるところ、一般に、建物の賃借人が負担すべき原状回復義務の範囲は、経年による変化や使用により発生する通常損耗は毎月の使用の対価である賃料に含まれるものであるから、居住による建物の利用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意過失又は善管注意義務違反その他の通常の使用を超えるような使用による損耗毀損を復旧することと解されている。

本件では、原告は本件建物を約2年5月賃借してきた事実が認められるものの、本件建物には目立った損傷等はなく、また、退去時に原告が通常行うべき清掃が行われていなかった事実を認めるに足りる証拠はないから、原告の原状回復義務としてハウスクリーニングを実施すべき状況にあったと認めることはできない。

そうすると、本件建物のハウスクリーニングは、専ら所有者に返還するための準備作業と捉えるべきであるから、被告が負担すべき費用と認めるのが相当である。

3 以上から、ハウスクリーニング費用8万6625円を控除することはできないと解されるべきであるから、原告が負担すべき原状回復費用合計8400円を控除した敷金残金19万1600円及び過去月の日割賃料7万1429円の合計26万3029円が返還されるべき金額になるから、原告の請求は理由がある。

(訴状送達の日は、平成21年6月30日)

さいたま簡易裁判所

裁判官 杉田 孝行