

10/5

平成22年9月30日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 田村政幸

平成22年(ハ)第124号 敷金返還請求事件

口頭弁論終結日 平成22年9月2日

判 決

山口県 [redacted]

(登記簿上の本店所在地 山口県 [redacted])

原 告 株式会社 いづみ

同代表者代表取締役 [redacted]

同訴訟代理人弁護士 中 村 覚

同訴訟復代理人弁護士 田 邊 一 隆

山口県 [redacted]

被 告 松本不動産株式会社

同代表者代表取締役 [redacted]

同訴訟代理人司法書士 松 本 賢 治

主 文

- 1 被告は、原告に対し、金71万8823円及びこれに対する平成19年1月11日から支払済みまで年6分の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、これを10分し、その3を原告の負担とし、その余を被告の負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求の趣旨

被告は、原告に対し、金100万円及びこれに対する平成19年1月1日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、栄養補助食品、衣料品等の販売等を業とする原告が、不動産の売買、

賃貸借等を業とする被告に対し、原告を借主、被告を貸主とする建物賃貸借契約の終了により同建物を明け渡したとして、敷金100万円の返還及びこれに対する同建物明渡しの日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

1 前提となる事実（裁判所に顕著な事実、当事者間に争いのない事実、末尾括弧内に記載の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

- ① 原告は、昭和63年7月ころ、訴外[]から、[]
[]所在の[]ビル（鉄筋コンクリート造4階建、以下「本件建物」という。）の1階北西部分の店舗1室（床面積33.05平方メートル、以下「本件店舗」という。）を、賃貸借契約により商業店舗として借り受けた（甲1, 3, 4, 7）。
- ② 被告は、平成12年ころ、本件建物を競落してその所有権を取得し、本件店舗の貸主としての地位を承継し、原告との間で、被告を貸主、原告を借主とする本件店舗の平成12年12月1日付け賃貸借契約書（甲1）を作成して賃貸借契約を締結した。同契約書の第10条には、特約事項として、「乙（原告を指す。）が、第8条の各号を遵守の上、賃貸借物件を明渡す場合は、甲（被告を指す。）は、前賃貸人（[]）が、乙より受領した敷金（¥1,000,000）の中より精算し、残額を乙に代位返済するものとする。」と記載されている（甲1, 弁論の全趣旨）。
- ③ 当事者間の本件店舗の賃貸借契約は、平成18年12月31日をもって、当事者双方の合意により解約されて終了した（弁論の全趣旨）。
- ④ 原告は、被告に対し、平成18年12月31日までの本件店舗の賃料（月額12万3000円）を支払済みである（争いがない。）。

2 争点

- ① 原告は、[]から本件店舗を借り受けていた際、[]に対し、敷金として100万円を交付しており、被告が、本件建物を競落してその所有権を取得した際、この敷金の返還義務を承継したか。

ア 原告の主張

原告は、■■■■から、昭和63年7月ころ、本件店舗を賃貸借契約により借り受けたが、その際、原告が■■■■にそれ以前から交付していた100万円を、この賃貸借の敷金とすることに■■■■と合意した。被告は、この敷金の負担があることを知った上で本件店舗を競落し、原告との間で本件店舗の賃貸借契約を締結したから、原告に対し、この敷金の返還義務を負う。

イ 被告の主張

原告の上記主張を争う。

- ② 原告と被告は、本件店舗の賃貸借契約を合意解約する際、原告が敷金返還請求を放棄することを含めて、双方が互いに相手に対する債権を放棄することで合意したか。

ア 被告の主張

原告と被告は、平成18年12月21日ころに、原告主張の敷金の点を含めて、双方が互いに相手に対する債権を放棄することで合意したから、被告には、原告に対する敷金返還義務はない。

イ 原告の主張

被告主張のような合意をしたことはない。

- ③ 敷金から控除されるべき原告の債務はあるか。あるとすれば、その内容と金額はどうか。

ア 被告の主張

被告に敷金返還義務があるとしても、次のとおり、敷金から控除されるべき原告の債務がある。

i 家賃24万6000円

原告は平成19年1月になって本件店舗を退去したから、同月分の家賃12万3000円及び家賃前払の慣習により同年2月分の家賃12万3000円の合計24万6000円が敷金から控除されるべきである。

ii 清掃料5万円

原告の本件店舗退去による最低限の清掃料として5万円が敷金から控除されるべきである。

iii その他の原状回復費用110万4000円

原告は、本件店舗を退去する際、被告に何らの相談もなく、本件店舗内の照明器具及びクーラー等を撤去した。しかも、その際、照明器具の撤去により、本件店舗の天井に不必要な大きな穴を開けており、現在販売されている照明器具を付けることができない。また、クーラーを撤去した後、通常塞ぐパイプの穴をそのままにしている。これらの原状回復のための工事費用として110万4000円が敷金から控除されるべきである。

イ 原告の主張

i 家賃について

当事者間の本件店舗の賃貸借契約は、平成18年12月末日で終了しており、原告は同月分までの賃料を支払済みであるから、未払賃料はない。

本件店舗から原告の動産類を搬出するのが平成19年1月上旬にずれ込んだことは事実であるが、後記iiiのとおり、本件店舗にこの間原告の動産類を置いておくことについては、被告が承諾していたから、被告は、この間の賃料相当額の不当利得返還請求権を放棄したものである。

ii 清掃料について

原告は、平成19年1月上旬ころ、業者に依頼して、本件店舗の清掃をしたから、原告に清掃料の負担義務はない。

iii その他の原状回復費用について

原告は、平成18年9月末までに本件店舗の賃料6か月分が未払いであったため、被告代表者から繰り返し「出ていってくれ。」と言われていたが、その後原告が未払賃料を支払うようになると、被告代表者の態度が軟化し、被告代表者は、原告が同年12月末まで営業すること、原告が平成19年1月に動産類の搬出を行うことを承諾した。そして、本件店舗内にはトイレが設置されていなかったところ、被告代表者は、原告代表者に対

し、「年が明けたらぶち開けてトイレを作る。いるものがあったら持って出なさい。」などと告げた。原告が、本件店舗から退去する際、照明器具や什器類を搬出し、天井等に穴を開けたまま退去したのは、このためであるから、被告の承諾がある。

原告が原状回復費用を負担すべきであるとしても、その範囲は、本件店舗の天井及び壁のクロス張替工事費用の一部（１０パーセント）の３万２０００円に消費税を加算した３万３６００円に止まる。

第３ 当裁判所の判断

１ 争点１について

証拠（甲１，３，４，７）によれば、前記第２の１②の事実を含めて、前記第２の２①アで原告が主張する事実を認めることができる。そうすると、原告に対する本件店舗の前貸主である■■■■は、原告に対し、１００万円の敷金返還義務を負っていたところ、被告は、本件建物を競落してその所有権を取得し、原告との間で、前記第２の１②に記載した内容の賃貸借契約を締結したことにより、本件店舗の前貸主である■■■■から、原告に対する１００万円の敷金返還義務を承継したものであるべきである。

２ 争点２について

① この点について、被告主張の合意があったとする証拠としては、被告代表者作成の「合意内容メモ」（乙１），被告代表者の陳述書（乙９）及び被告代表者の法廷での供述があるが、いずれも、被告代表者の供述証拠であって、その内容が真実であることを客観的に裏付ける証拠はない。この点についての被告代表者の供述の内容は、おおむね次のとおりである。

原告が未払賃料を完納した後の平成１８年１２月２１日ころ、被告事務所で、原告代表者から私（被告代表者）に対し、「１２月末で本件店舗から退去したい。ただし、年末一杯は営業し、荷物の搬出は１月に入ってからにしたい。」との申し出があった。私が、「日程については異議がないが、前々から言っていた敷金はどうかね。諦めてもらえるかね。」と尋ねたところ、原告代表者が、

「しょうがないじゃろう。」と言うので、それなら被告としても、平成19年1月分の賃料や原状回復費用等の請求はしないということで合意し、円満解決した。

② これに対し、原告代表者は、法廷で、おおむね次のとおり供述する。

未払賃料を完納する前の時点で、私（原告代表者）が、被告代表者に敷金のことを話したら、被告代表者は、「法律が変わったので、敷金は返さなくてよいことになった。」と一方的に言われた。私は、納得できなかったもので、色々な方に相談してみると言った。その後は、被告代表者と敷金について話をしていない。平成18年12月21日ころ、被告側と敷金について話をしたことはなく、被告側に、敷金の返還請求を放棄すると言ったことはない。私は、本件店舗から退去する際も、敷金の返還請求を諦めてはいなかった。本件店舗から退去後、被告側に敷金の返還を求める話をしたのは、平成20年12月に、代理人の弁護士を通じて、被告に対し、敷金返還を求める通知書（甲2の1）を内容証明郵便で送付したのが最初である。

③ 以上のとおり、被告代表者は、被告主張の合意があったとしているのに対し、原告代表者はこれを否定しているところ、いずれの供述が信用できるかを客観的に判断できるような証拠は提出されていない。原告代表者は、本件店舗から退去する際も、敷金の返還請求を諦めてはいなかったというのであるから、そうであれば、本件店舗退去の際ないしそれから間もない時期に、被告側と敷金についての話をするのが通常ではないかと考えられるが、原告代表者の供述によれば、本件店舗退去の際にもそれから間もない時期にも、被告側と敷金について話をしていないというのであり、本件店舗退去後、被告側に敷金の返還を求める話をしたのは、退去してから2年近くが経過した平成20年12月であるというのであるから、このことは、本件店舗退去の際に、敷金について原告側と被告側との間で何らかの話があったのではないかとうかがわせる事実である。しかし、他方、原告が被告に対し敷金返還を求めることができることは、前記1のとおり、本件店舗の賃貸借契約書（甲1）等から明らかであり、原告

代表者も、本件店舗から退去する話が出始めたころには、被告から敷金を返還してもらうつもりであり、そのころ被告代表者にその話をしたことは、双方の供述から十分認められるところ、被告代表者の供述によっても、原告代表者が平成18年12月21日ころになぜ敷金返還を求めることを諦める旨言ったというのか明らかでなく、また、その当時原告代表者が敷金返還を求めることを諦めなければならないほどの事情があったともうかがわれないことからすると、被告主張の合意があったとする被告代表者の供述をそのまま信用することもできない。

そうすると、被告主張の合意があったとする被告代表者の供述証拠は、その内容を客観的に裏付ける証拠がない上、原告代表者の供述よりも信用できるということもできないから、被告代表者の供述証拠によって、被告主張の合意があったと認定することはできず、ほかに、被告主張の合意があったと認定できる証拠はない。

3 争点3について

① 被告主張の家賃24万6000円について

証拠（甲7、原告代表者本人）によれば、原告は、本件店舗の賃貸借契約の合意解約による終了の日である平成18年12月31日に一応退去したが、その段階では、本件店舗に原告の動産類を一部残していたこと、原告は、遅くとも平成19年1月10日までには、この残した動産類を搬出して、被告に対し、本件店舗を明け渡したことが認められる。

ところで、原告は、前記第2の2③イ i のとおり、平成19年1月に本件店舗から原告の動産類を搬出するまで本件店舗に原告の動産類を置いておくことについては、被告が承諾していたから、被告は、この間の賃料相当額の不当利得返還請求権を放棄したものである旨主張している。確かに、証拠（乙9）によれば、被告代表者は、原告が本件店舗から原告の動産類を搬出するのが平成19年1月になることについては、承諾していたものと認められるけれども、平成19年1月1日以降も短期間とはいえ原告が引き続き本件店舗を使用する

ことについて、その対価の請求をしないことを承諾したとか、対価の請求を放棄したということまでを認めるに足りる証拠はない。そうすると、原告は、平成19年1月1日以降も短期間とはいえ本件店舗を使用したのであるから、その使用の対価として、同日から本件店舗を明け渡したと認められる平成19年1月10日までの賃料相当分を負担するのが相当であり、その金額としては、本件店舗の賃料月額12万3000円の日割り計算により、3万9677円（12万3000円÷31日×10日）と認めるのが相当である。

被告は、前記第2の2③ア i のとおり主張するが、本件店舗の賃貸借契約は平成18年12月31日で合意解約により終了しているから、原告に対し、同契約に基づいて平成19年1月以降の賃料を請求することはできない。また、平成19年1月以降の賃料相当分として、被告が原告に請求できるのは、前記認定の限度に止まり、それを超えて請求できる理由があるとは解されない。

以上によれば、平成19年1月10日までの賃料相当分3万9677円が敷金から控除されるべき原告の債務ということになる。

② 被告主張の清掃料5万円について

この点について、原告代表者は、平成19年1月5日から7日までの間に、あるいは同月7日か8日ころに、業者に、本件店舗の動産類の撤去及び移設と一緒に本件店舗の清掃を依頼してやってもらった旨法廷及び陳述書（甲7）で供述しているのに対し、被告代表者は、本件店舗の清掃はされていなかった旨法廷で供述していて、双方の言い分が対立しているところ、いずれの供述が信用できるかを的確に判断できるような証拠は提出されていない。そうであるところ、弁論の全趣旨によれば、本件店舗については、原告の退去後、被告がこれを他に賃貸するには、補修工事をしなければならない状態であったことが明らかであるから、その補修工事の前に、補修工事とは別に清掃だけを業者に依頼して丁寧に行ってもあまり意味がないと考えられる。そうすると、原告の負担すべき清掃料があるとしても、それを清掃料として算定する必要までは必ずしもなく、原告には、後記のとおり、上記補修工事の費用の一部を、原告の原

状回復義務として負担させるのであるから、清掃料については、原告に負担させる補修工事費用の中に含まれているものとみて足りるものと考えられる。したがって、原告に清掃料として費用を負担させることはしない。

③ 被告主張の原状回復費用 110万4000円について

ア 天井のボードの張り替え等の工事費用について

証拠（甲7、乙2の1、2、4、乙9、10、原告代表者及び被告代表者各本人）によれば、原告は、本件店舗を退去する際、本件店舗内に設置されていた照明器具等を撤去して搬出したが、その撤去によって本件店舗の天井等にできた穴を開けたまま、原状回復をしていないことが認められる。

この点について、原告代表者は、法廷で、「本件店舗内にはトイレが設置されていなかったところ、平成18年10月ころ、被告代表者が、原告代表者に対し、『ここ（本件店舗）にはトイレがついていないので、年が明けたらトイレの工事に入りたい。解体するから12月末までに出てくれ。必要な物は持って出なさい。後は壊して捨てるから。』などと言った。」旨、前記第2の2③イiiiの原告主張事実に沿う供述をしているが、被告代表者は、法廷及び陳述書2（乙10）でこれを全面的に否定しているところ、証拠（乙4、5、10、被告代表者本人）によれば、被告は、平成18年12月18日までに、本件店舗とその隣の店舗用に、これらの店舗の外にトイレを新設する工事をしたとみられること、本件店舗は、床面積33.05平方メートルの広さであって、同店舗内にトイレを作ることは可能ではあるものの、やや狭いと考えられることからすると、同年10月ころ被告代表者が本件店舗内にトイレを作るという話をしたとする原告代表者の供述には疑問がある。ほかに、原告において本件店舗の天井等に穴を開けたままその原状回復をしないことを被告が承諾していたことを認定できる証拠はないから、原告が本件店舗内に設置された照明器具等を撤去して天井等に穴を開けたままで原状回復をしなかったことについて、被告の承諾があったということはできない。

そうすると、本件店舗の借主であった原告が、このような穴を開けた場合

には、原告に、その原状回復義務があると解される。そして、原状回復の方法としては、天井のボードの張り替え等の工事をするところになると考えられるところ、その費用の見積りについて、被告は、答弁書記載の見積り、[REDACTED]工務店作成の見積書（乙3）及びこの[REDACTED]工務店作成の見積書をもとにして被告代表者が作成した原状回復工事積算表（乙8）の3種類の見積りを提出している（原告は見積りの証拠を提出していない。）。これらの見積りを対比すると、答弁書記載の見積りは、他の2つの見積りと比べて低額ではあるが、被告代表者の法廷での供述によれば、答弁書記載の見積りは、被告代表者がこれまでの職業経験をもとに作成したものであって、相応の信用性はあると認められる上、被告の立場から作成されたものであるから、原告の負担すべき補修工事費用額を算定する上では、その見積額が低すぎるということはないものと考えられる。そこで、天井のボードの張り替え等の工事費用については、答弁書記載の見積りをもとに算定する。

答弁書記載の見積りによれば、天井のボードの張り替え等の工事には、足場工事、大工工事及び塗装工事が必要であるとされているから、これらの各費用を積算して工事費用を算定すると、次のとおり、消費税込みで24万1500円となる。

（計算式）

- ・ 足場工事、大工工事及び塗装工事の各費用を合算すると、7万5000円（足場工事）＋10万円（大工工事）＋2万5000円（塗装工事）＝20万円
- ・ 諸経費15パーセントとして、20万円×1.15＝23万円
- ・ 更に消費税を加算すると、23万円×1.05＝24万1500円

以上のとおり、天井及び壁のボードの張り替え等の工事費用は、消費税込みで24万1500円と算定されるが、天井のボードの張り替え等の工事には、貸主である被告がすべき補修工事の内容も含まれているものと考えられる（原告が、天井等に穴を開けたまま退去したのであるから、原告にその原

状回復義務があることは確かであるが、原告が天井等に穴を開けることなく退去した場合でも、貸主である被告は、本件店舗の経年劣化部分の補修工事をする必要があると考えられ、上記の天井のボードの張り替え等の工事には、被告がすべきこの経年劣化部分の補修工事の部分も含まれることになると考えられる。) から、天井のボードの張り替え等の工事費用をすべて原告に負担させるのは、相当でない。

したがって、天井のボードの張り替え等の工事費用については、その一部を被告にも負担させるのが相当であるところ、証拠（甲 1， 7， 乙 2 の 1， 2， 4， 乙 9， 10）によって認められる原告退去後の本件店舗内の状況、本件店舗の賃貸借期間とその間の本件店舗の経年劣化、答弁書記載の見積りの工事内容とその金額等を勘案すると、天井のボードの張り替え等の工事費用の 7 割を原告の負担とし、 3 割を被告の負担とするのが相当である。

そうすると、原告は、上記工事費用（消費税込みで 24 万 1500 円）の 7 割の 16 万 9050 円（24 万 1500 円 \times 0.7）を負担すべきである。

イ 看板の撤去工事費用について

証拠（乙 2 の 3，原告代表者本人）によれば、原告は、「XXXXXXXXXX」という表示の原告の看板を本件店舗の正面に残したまま、本件店舗から退去したことが認められるから、この看板の撤去工事は、原告の原状回復義務に含まれると解される。そうであるところ、この看板の撤去工事費用の見積りは、答弁書記載の見積りではなく、XXXXXXXXXX工務店作成の見積書（乙 3）では、諸経費、消費税別で 6 万円と見積もられており、被告代表者作成の原状回復工事積算表（乙 8）では、諸経費、消費税別で 6 万 1000 円と見積もられていることが認められるので、諸経費、消費税別で 6 万円と算定する。そうすると、この看板の撤去工事費用は、諸経費を 15 パーセントとし、消費税を合算すると、7 万 2450 円（6 万円 \times 1.15 \times 1.05）となり、原告はこれを負担すべきである。

ウ その他の工事費用等について

被告は、電気工事費用（ダウンライト25灯及びエアコン1台の購入・取付費用）を、原告の原状回復費用に含まれるものと主張している。しかし、原告代表者は、原告が本件店舗に入居した際は照明器具及びエアコンは設置されておらず、原告が退去の際に撤去した照明器具及びエアコンは原告が設置したものである旨法廷で供述しており、この供述に反する証拠は提出されていないから、被告主張の電気工事費用を、原状回復費用として原告に負担させることはできない。

その他、被告主張の原状回復費用で、原告に負担義務があると解されるものは認められない。

エ そうすると、被告主張の原状回復費用で、原告に負担義務があると解されるものは、天井のボードの張り替え等の工事費用のうち原告負担分16万9050円及び看板の撤去工事費用7万2450円の合計24万1500円となる。

- ④ 以上によれば、敷金から控除されるべき原告の債務は、平成19年1月10日までの賃料相当分3万9677円及び原状回復費用24万1500円の合計28万1177円となる。

4 結論

以上のとおりであるから、原告の請求は、被告に対し、敷金100万円から原告の債務28万1177円を控除した71万8823円及びこれに対する原告が本件店舗を明け渡した日の翌日である平成19年1月11日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから、その限度で認容し、その余は理由がないから棄却する。

よって、主文のとおり判決する。

周 南 簡 易 裁 判 所

裁 判 官 濱 崎 裕

これは正本である。

平成22年9月30日

周南簡易裁判所

裁判所書記官 田村 政幸

