

平成28年7月21日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成27年(ハ)第858号 原状回復費用請求事件

口頭弁論終結日 平成28年6月23日

判 決

大阪府

原 告

堺市

被 告

同訴訟代理人弁護士 田邊 一 隆

主 文

- 1 被告は、原告に対し、13万1826円及びうち9万6726円に対する平成27年8月29日から、うち1万9980円に対する平成27年12月25日から、うち1万5120円に対する平成28年6月2日から各支払済みまで年5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4分し、その3を原告の負担とし、その余は被告の負担とする。
- 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

被告は、原告に対し、52万2188円及びうち43万7948円に対する平成27年8月29日（訴状送達の日の翌日）から、うち6万91120円に対する平成27年12月25日（同月21日付け請求拡張申立書訂正申立書送達の日の翌日）から、うち1万5120円に対する平成28年6月2日（同年5月19日付け請求拡張申立書送達の日の翌日）から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、建物賃貸借契約の終了に伴い、賃貸人が賃借人に対し、原状回復費用として賃貸期間中に生じた建物の損傷についての修理代金等を請求する事案である。

1 爭いのない事実等

(1) 原告と被告は、平成21年8月19日、大阪府

(以下「本件建物」という。)について原告を賃貸人、被告を賃借人とする次のとおりの建物賃貸借契約を締結し(以下「本件賃貸借契約」という。), 同日原告は本件建物を被告に引き渡した。

賃料 月額13万0000円

管理費 月額1万円

駐車場代 月額1万3000円

保証金 60万円(解約引50万円)

賃貸期間 平成21年8月20日から平成23年8月19日まで
2年間(自動更新)

動物飼育特約 猫3匹を飼育することを認める。

ペット飼育に伴う損傷箇所は原状回復し明け渡すものとする。

(以下「本件ペット特約」という。)

(2) 本件賃貸借契約は、平成27年4月30日に終了し、同日被告は、原告に対し、本件建物を明け渡した。

(3) 原告は、被告に対し、本件建物における上記賃貸借期間中に生じた通常の使用によるものを超える損傷の修理費用として別紙「ご請求書」記載の各損傷箇所につき計53万7948円のほか、別紙「追加請求一覧」記載の和室畳表替費用及びハウスクリーニング費用計6万9120円並びに洋室クローゼット内棚板2枚新調費用1万5120円の合計62万2188円(以上い

ずれも消費税込み。以下「本件損傷等」という。) から原告が被告に返還すべき保証金10万円を控除した52万2188円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めている。

2 争点

(1) 本件損傷等の存否・程度及びその発生時期・原因と被告が負担すべき原状回復費用

(2) 本件ペット特約の効力

(原告の主張)

(1) 本件損傷等は、猫の飼育による壁、柱、襖、障子、網戸など室内全てに及ぶ酷い損傷のほか、結露を放置したことにより拡大したカビ、シミなど日常の手入れを怠ったことによるもの、あるいは、不適切な使用による設備の棄損など、いずれも自然損耗を超える損傷である。

(2) 耐用年数を超える設備であっても、通常の損耗であれば交換せずにクリーニングして次の賃借人に使用させることが可能であるが、ペットによる損傷は程度が酷く交換するほかない。このような場合には、耐用年数が経過していたとしてもその修復に要する費用は本件ペット特約に基づき被告が原状回復義務を負うべきである。

(被告の主張)

(1) 本件損傷等は、いずれも、そもそも損傷が存在しないか、被告入居以前から存在するものであるか、経年変化ないし通常損耗によるものであって、被告がその原状回復費用を負担する理由はない。仮に、一部の損傷について、その修繕費用を被告が負担すべき場合であっても、原告主張の数量及び単価は一部過大であり、また経過年数を考慮すれば、被告負担額は、敷金としての性質を有する保証金6.0万円のうち敷引金5.0万円を控除した10万円の範囲内に収まる。

(2) 本件ペット特約による原状回復条項は、法律上、社会通念上一般に賃借人

が負うべき原状回復義務を加重するものではなく、ペット飼育に伴う損耗についても、通常の使用を超える損耗については被告が原状回復義務を負うこととを注意的に明らかにしたものである。

第3 当裁判所の判断

- 1 本件損傷等の存否・程度及びその発生原因と被告が負担すべき原状回復費用についての原告及び被告の各主張は、概ね、別紙「[REDACTED]号室損耗一覧(3)」、別紙「[REDACTED]号室損耗原因対照表」(ただし、原告主張欄4, 7を「損耗あり」と、同19に「5か所」とあるを「4か所」と各訂正)及び別紙「追加請求一覧」のとおりである。
- 2 本件ペット特約は、その規定の文言からして、賃借人が補修費を負担することになる損耗の範囲が具体的に明記されているものとはいえず、また、本件賃貸借契約の締結の際に被告がその範囲につき口頭説明を受け、これを明確に認識したという事情も認められないから、これによって、一般に賃借人が負うべき原状回復義務を加重させるものとは解されず、ペットの飼育を許容するとしても、これに伴う損耗についても、通常の使用を超える損耗については賃借人が原状回復義務を負うことを注意的に明らかにしたものと解するのが相当である。したがって、ペット飼育に伴う損傷であっても、通常の使用による損耗を超える損傷でなければ賃借人が原状回復義務を負うことはない反面、ペットを飼育する以上は通常当然に発生が予想される損傷であっても、ペットを飼育しない場合に通常発生する損耗の程度を越える損傷については、賃借人が原状回復義務を負うことを確認したものといえる。

また、耐用年数を超える設備等であっても賃借人が善良なる管理者としての注意義務を負うことは当然であり、賃借人がその義務を怠り、故意、過失等によってこれを毀損して使用できなくした場合には、損傷箇所の設備が耐用年数を超える場合であっても、損傷がなければ通常は交換又は修理を要せず次の賃借人のために使用を継続するものについては、その交換・修理に要する費用の

うち価値増加分を控除した費用は原状回復費用として賃借人が負担すべきものと一般的にいえ、これはペット特約の有無にかかわるものではないが、本件ペット特約の上記趣旨は、この点についての賃借人の義務を確認する趣旨をも含むものと解される。

3 上記の観点から、以下本件損傷等について検討する。

(1) 全体的状況

本件損傷等の存在については、写真が存在するものもあるが、その状況を直接認識しうる写真等の証拠が存在しないものも含まれる。しかし、証拠及び弁論の全趣旨を総合すれば、本件建物全体に、猫の飼育による損傷及び日常の手入れや管理を怠ったことによる損傷が多数存在したことが推認され、本件建物が平成12年3月新築であり、被告の入居までに9年以上が経過していたこと、被告の入居期間が6年近くあったことを考慮しても、その損傷の程度は相当に酷く、大がかりな改修工事を要したことが認められる。

(2) 個別検討

(以下の「N○.」は、別紙████████号損耗一覧及び別紙追加請求一覧の「N○.」欄番号を示す。)

ア フローリング 手前洋室 (N○. 1), 洋室 (N○. 2)

洋室の引き戸を入ってすぐの1箇所は入居時から存在したものと認められるがその他は入居中に発生したものと認めるのが相当である(甲11p6ないし12写真、甲18、24、原告本人)。一般にフローリングについては建物とは別に耐用年数を考慮することができず、通常損耗を超える損傷についてはその部分補修費用を原状回復費用とすべきであるが、部分補修費用は明らかでないから、N○. 1については争いのない1平方メートルの単価である5600円の限度で、N○. 2については被告の認める5平方メートルの費用2万8000円の限度でこれを認容するのが相当である。

イ クロス貼替 廊下壁 (N○. 3), 手前洋室 (N○. 4), 洋室 (N○. 5),

LDK (No. 6), 和室 (No. 7)

No. 4 及び No. 7 については、損耗の存在を認めるに足りる証拠がない。No. 3, No. 5, No. 6 については、猫の引っ搔き傷による損傷が全面に及んでいたことが推認される (甲 11 p 13ないし 17, p 27 写真, 原告本人)。いずれも耐用年数を経過しているが、壁クロスは、一般に耐用年数を過ぎてもそのまま使用を継続しうるものであるから、上記 2 のとおりその交換・修理に要する費用のうち価値増加分を控除した費用は被告の負担とすべきである。被告入居時に貼り替えられたものであることなどを考慮すれば、各 4 割である、No. 3 につき 2 万 3 200 円、No. 5 につき 1 万 1 600 円、No. 6 につき 1 万 6 800 円を被告の負担とするのが相当である。

ウ 建具新調 和室 (No. 8)

猫の爪研ぎによるものと思われる修復不可能な損傷が認められる (甲 11 p 26, 27 写真, 原告本人)。耐用年数 8 年の経過前であり、一般に和室建具は使用可能な限り交換せずに継続して使用されるものであることを考慮すれば、その 4 割である 2 万円を被告の負担とするのが相当である。

エ クロス水拭き 廊下 (No. 9)

天井クロスに墨で走り書きをしたような汚れのあったこと、水拭き作業により除去されたことが認められる (甲 24, 原告本人)。このような汚損は通常損耗とはいはず、耐用年数にかかわらずその除去費用 3 000 円は被告が負担すべきである。

オ 障子貼替 無地 (大) (No. 10), 梱貼替 (片面) 大 和室 (No. 11)

いずれも通常損耗を超える損傷のあったことが推認され (甲 11 p 22 写真, 原告本人), その場合には、No. 10 の 5 600 円、No. 11 の 5 400 円は、いずれも消耗品として被告の負担となることに争いがない。

カ 梗貼替（天袋）和室（No. 12）

損傷が存在しないことには争いがなく、全体の調和のため、下部の押し入れ襖と一体として貼り替えられたものと認められるから、被告の負担とすべきではない。

キ 網戸貼替（大）（No. 13）

すべてに猫の爪による損傷のあったことが認められる（甲11p28写真、原告本人）。平成12年新築時の設置であり耐用年数の10年を相当経過しているが、網戸は一般に損傷のない限り継続して使用される設備といえるから、1万5500円の3割4650円は被告の負担とするのが相当である。

ク コンセント取替（No. 14）

損傷のあったことには争いがない。通常の使用による破損とは認められず、平成12年新築時の設置であり耐用年数の15年を経過しているが、コンセントは一般に損傷のない限り継続して使用される設備といえるから、900円の3割2700円は被告の負担とするのが相当である。

ケ UB手すり取付（No. 15）

通常の使用では外れる可能性の少ないユニットバスの手すりが脱落したことが認められるが（甲11p19写真、甲23、原告本人）、設備の性質上、通常の用法以外の不適切な使用は考えがたく、平成12年新築時の設置であり耐用年数の8年を相当経過していることを考慮すれば、経年劣化による可能性が大きく、被告の負担とすべきではない。

コ 木部塗装（各窓枠）（No. 16）

被告入居前の塗装は行われておらず、入居時にもある程度の損耗があったものと思われるが、主として被告入居中の結露の放置により発生したカビ等による汚損と認められる（甲11p23ないし25写真、原告本人）。ただし、グレードアップの要素のあることも考慮すれば、被告が、仮に負担を負う場合の負担割合として認める67パーセントの限度3万8860円を被

告の負担とするのが相当である。

サ フロアタイル 玄関 (No. 17), 下地処理 (No. 18)

洗浄では除去できない通常損耗を超える汚染のあったことが認められる (甲11p2写真, 原告本人)。部分補修を原則とすべきところ, 全体に下地処理の上, パネルを貼ったものであり, グレードアップの要素のあることを考慮すれば, 被告が, 仮に負担を負う場合の負担割合として認める67パーセントの限度で, No. 17につき7504円, No. 18につき8040円をそれぞれ被告の負担とするのが相当である。

シ 建具取手 (No. 19)

5箇所のうち 1 箇所のみ損耗が激しいものがあったことが認められるが (甲11p18写真, 原告本人), その原因は不明であり, 耐用年数を相当経過していることからも, 被告の負担すべきものとはいえない。

ス 諸経費 (No. 20)

原告, 被告の負担割合により按分すべきである。

セ 疊表替え (No. 21)

猫の尿の跡, 引っ搔き傷による損傷等, 通常損耗を超える損傷のあったことを認めるに足りる直接的な証拠はなく, 通常, 次の入居者確保のためにも行われるものであるから, 被告の負担すべき費用とは認められない。

ソ ハウスクリーニング (No. 22)

猫の飼育による臭気, 汚損のほか, 日常の掃除が不十分であったための汚損の存在したことが認められる (甲21, 24, 原告本人)。ペット飼育許容物件の場合には, 建物全体にわたって, ペットの飼育による臭気の残存, 排泄物等による汚損が必然的に伴うから, ペット飼育特約として賃借人の原状回復義務が特に明記されている場合には, これらの汚損等を除去するためのクリーニング費用を賃借人の負担とする趣旨が含まれているものと解するのが相当である。したがって, 被告は, 本件ペット特約による原状回復義

務として本件建物における猫の飼育による汚損等を除去するためのクリーニング費用を負担すべきである。ただし、No. 22の費用には、一般的に賃貸人が次の入居者確保のためにおこなうハウスクリーニングの要素も含まれることを考慮すれば、その半額である1万8500円の限度でこれを被告の負担とするのが相当である。

タ 洋室クローゼット内棚板 (No. 23)

棚板に猫の爪研ぎによる甚だしい損傷のあったために、新調せざるを得なかつたものと認められるから(甲11p20写真, 甲24, 25, 原告本人)、その費用1万4000円は被告が負担すべきである。

(3) 被告が原状回復義務として負担すべき額

以上によれば、被告の負担とすべき原状回復費用は、上記(2)の諸経費を除く合計21万3454円に、同諸経費として割り付けるべき5分の2である1200円を加えた合計21万4654円(消費税別)に消費税を加算した23万1826円とするのが相当である。

4 結論

以上によれば、原告の請求は、上記被告が負担すべき原状回復費用から敷金として返還すべき10万円を控除した13万1826円及びうち9万6726円に対する平成27年8月29日(訴状送達の日の翌日)から、うち1万9980円(平成27年12月21日付け請求拡張分の消費税込み認容額)に対する平成27年12月25日(同請求拡張申立書訂正申立書送達の日の翌日)から、うち1万5120円(平成28年5月19日付け請求拡張分の消費税込み認容額)に対する平成28年6月2日(同請求拡張申立書送達の日の翌日)から各支払済みまで年5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これを認容し、その余の請求は理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

枚方簡易裁判所

裁 判 官 原 司

これは正本である。

平成28年7月21日

枚方簡易裁判所

裁判所書記官 安岡奈緒子

