

平成21年11月17日判決言渡 同日判決原本受領 裁判所書記官 古川信子
平成20年(イ)第2632号損害賠償請求事件(平成21年10月6日口頭弁論終結)

判 決

原告

同訴訟代理人弁護士

同上

同上

広島市中区小町1番25号

被告

同代表者代表取締役

同訴訟代理人弁護士

同上

同上

被告

板根富規

青木貴央

森友隆成

積和不動産中国株式会社

寺島竹夫

緒方俊平

藤川和俊

村上香乃

主 文

- 1 被告は、原告に対し、20万6325円及びこれに対する平成20年9月1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 主文と同じ

第2 事案の概要

1 請求の原因の要旨

と被告との間の平成14年9月6日付け賃貸借契約(物件 鉄筋コンクリート造3階建927.70平方メートル(以下「本件建物」という。)), 賃料月額88万5600円, 支払期限 当月分を当月末日限り, 期間 平成15年1月1日~平成18年12月31日)に基づき, 原告は平成18年4月30日にの地位を承継したので, 平成20年8月分の家賃残金20万6325円及びこれに対する平成20年9月1日から支払済みまで民法所定の年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 当事者間に争いのない事実及び証拠により容易に認定できる事実

- (1) と被告とは, 前項記載のと通りの契約を締結し, 平成18年4月30日, 原告はの地位を承継し, 同契約は少なくとも平成19年1月22日に平成20年12月31日まで更新された。実質的に被告との交渉にあたったのは原告であった。本件契約は地主である原告と被告との間のサブリース契約であり, 本件建物は, 全12戸で各部屋3LDK(68.43平方メートル)の賃貸住宅である。
- (2) 同契約書には, 次のような趣旨の条項がある。

① 原告は本件建物の基本的構造部分及び共用並びに専用部分の大修繕を負担するほか、次の各号についても、原告の負担とする。

ア 被告又は転借人の負担部分以外の本件建物に関する修繕

イ 専用部分の床・壁・天井等の経年による自然的破損・汚損等の修繕

② 被告又は転借人は、次の各号以下、本件建物の小修繕を負担する。

ア 本件建物の専用部分において、日常使用により生ずる小修繕（畳の表替え又は裏返し、障子・襖の張替え・照明器具・水道器具等その他設備等にかかわる消耗品の取り替え）

(3) 同契約には、被告に契約当初から3か月間の賃料支払免除の期間が設けられており、被告の転借人たる入居者（以下、単に「入居者」という。）に対する募集賃料の総額に90パーセントの割合を乗じた額が、当事者間の賃料の額となっている。被告は、原告に対し、本件建物の各部屋の入居者の有無にかかわらず、賃料支払義務を負う。

(4) 原告は、本件契約に先立って、同契約条項の記載された書面を被告より受けとった。

(5) 原告は、被告から本件建物の101号室入居者の退去に伴うオーナー負担分の修繕費用として20万6325円の支払を請求された。

(6) 原告は、前項とほぼ同じ頃、本件建物の201号室入居者の退去に伴うオーナー負担分の修繕費用として7万3332円の支払を請求され、これを平成20年3月7日に支払った。

3 争点

(1) 本件契約の条項を原告が本件建物の各部屋の原状回復費用等を負担すべきであるという意味に解釈可能か。

(2) 本件契約において、同原状回復費用等を被告が負担するとの合意は存在したか。

4 争点に対する当事者の主張

(1) 原告

① 本件契約の条項の解釈について

「専用部分の床・壁・天井等の経年劣化による自然的破壊・汚損等の修繕」については、大修繕を定めた条項であり、契約締結時に担当者は「建物のひび割れや雨漏りなどの修繕」とも説明しており、クロス張替のような小規模な修繕は、被告や入居者の負担すべき「本件建物の専用部分において、日常使用に生ずる修繕」に含まれると解するのが合理的である。また、室内清掃について、前記の第2の2の(2)の①の条項に含まれると解することは文理上不可能である。

② 原状回復費用等の負担の合意について

ア 原告は、被告に対し、本件契約締結時に3か月分の賃料を免除している。原告は、被告から被告の賃料収入の90パーセントの金額の賃料しか受けとっていないので、原告は、被告に対し、入居者からの賃料総額の10パーセントを支払っていることになる。また、被告は、入居者から賃料1か月分の

礼金や期間更新に伴う更新料も受けとっている。これらは、当事者間に、被告が同原状回復費用等を負担する合意があったことの証拠である。

イ 原告は、被告からの本件建物201号室の修繕に関する7万3332円の請求については、担当者からの懇請を受けて、金額が高額でなく、今後の付き合いも考えて支払ったもので、同原状回復費用等を原告負担する合意があったためではない。

ウ 当事者間で本件契約を締結する際に、同原状回復費用等の負担について、原告は被告から何ら説明を受けていない。加えて、本件建物はその建築資金の返済を被告からの賃料収入で賄うのであり、仮に同原状回復費用等を原告が負担するのであれば、これも含めて、同返済がプランニングされているべきであるが、されていない。

エ 被告は、本件契約に先立って、同契約書の契約条項の記載された書面を原告に交付したと主張するが、原告がこれを読んで、前記第2の2の(2)の①の条項に通常損耗又は経年劣化による原状回復費用を含むと理解することは困難である。しかも、清掃費用については、本件契約当時は、被告と入居者との契約上、入居者が負担することになっており、原告の負担は想定されていなかった。

オ 本件以前に、本件建物から9部屋の入居者が退去しているが、今まで原告は被告から1度も原状回復費用を請求されたことがない。仮に、被告の努力により、これを入居者に負担させていたとしても、原告は被告からその旨の報告を受けたことも、入居者の退去時に室内の確認を求められたこともない。

カ 以上のことから、当事者間の認識として、通常損耗ないし経年劣化による原状回復費用や室内清掃費用は原告が負担するものでないという合意が存在したことは明らかである。

③ 原状回復費用等を原告に負担させることの不合理性

ア 本件建物について、入居者が退去した際、原状回復工事の必要性やその損耗が通常損耗か特別損耗かの判断は被告が行っており、原告は立会すら求められていないのは、被告がその費用負担の主体であるからにほかならない。

イ 仮にこの費用を原告が負担すべきであるとする、本件建物の費用は原告が負担するか、被告ないしは入居者が負担するかであるから、被告が原告の負担を決定するのは、一方当事者であるはずの原告を被告が代理している自己契約となり不合理である。

ウ 原状回復工事は新たな入居者を得るために必要な行為であり、メリットがあるのは被告である。

エ 原告が、被告と本件契約を締結した動機は、直接入居者と交渉する必要がないと説明されたためである。仮に、原告が同原状回復費用等を負担するのであれば、この交渉の矢面には原告が立たねばならないことになり、先の説明と抵触する。

- ④ 被告は、原告が負担すべき同原状回復費用等として20万6325円を主張するが、そもそも本件建物の101号室に、原状回復工事が必要な程度の経年劣化に伴う自然的破壊・汚損が存在したことについて何ら立証されていない。

(2) 被告

① 本件契約の条項の解釈について

前記第2の2の(2)の①は、大修繕以外の原告の負担すべき費用を定めた条項であり、同原状回復費用等の内容であるクロスの張替は、壁の自然的破壊・汚損等の修繕の代表的なものである。また、清掃費用についても、被告の負担部分は本件契約上明確に定められており、この中に本件建物の専用部分は含まれていない。国交省のガイドライン上も、入居者が負担する以上のハウスクリーニングは次の入居者を確保するためのものであり、賃貸人が負担することが妥当とされている。よって、同費用も原告が負担すべきものである。

② 原状回復費用等の負担の合意について

ア 本件契約において、当初3か月分の家賃の支払が免除されているのは、被告は原告に対し入居者の有無にかかわらず定額の賃料を払わなくてはならないため、その原資となる入居者確保の準備期間を考慮したものである。また、原告の主張する保証料は、被告による賃料集金・募集業務・入居者対応等の業務の対価であり、サブリース契約における被告の利益である。また、被告が入居者から受けとっている礼金等も、被告は、原告に対し、入居者がいなくても賃料を払わねばならないというリスクを負うため、これに対する補償の意味合いが強い。よって、これらは標記の費用等を被告が負担する合意をしたことの証拠にはならない。

イ 原告が、201号室の修繕のオーナー負担部分として7万3332円を支払っているのは、当事者間に標記費用を原告が負担することの合意が存在したからである。

ウ 本件契約に先立って、前記第2の2の(2)の①の条項について、原告に標記費用等の負担のあることは説明をしている。

エ 今までの本件建物の9部屋の退去者についても、被告はなるべくオーナーである原告に負担させないように退去者に通常損耗部分も含めて負担してもらったために、原告の負担部分がなかっただけである。

③ 原状回復費用等を原告に負担させることの不合理性

ア 原告が入居者との交渉に関わっていないのは、本件契約上そのようなになっているからにすぎず、費用負担の問題とは無関係である。

イ 原告と入居者との間には契約関係はなく、被告は入居者との間では賃貸人として、標記費用等の精算業務を行っているものであって、標記費用等の精算について、被告は原告の代理人の立場に立ってはいない。仮に、これが自己契約であるとしても、原告は被告が入居者と交渉することを事前に承諾しているのであるから、許容されるものである。

- ④ 原告は本件訴訟において、同原状回復費用等の負担者がいずれであるかのみを問題として訴訟を遂行し、最終段階に至るまで原状回復費用等の妥当性については何ら争うことを明らかにしていなかったのであるから、自白が成立している。従って、今になってこれを争うことは自白の撤回として許されない。仮に、自白の擬制が認められないとしても、原告の同主張を今から審理することは本件訴訟の完結を遅延させるものであり、時機に遅れた攻撃防御方法として許されない。

第3 当裁判所の判断

1 本件契約の条項の解釈について

被告は、本件契約の前記第2の2の(2)の④の条項にクロスの張替が該当すると主張する。しかし、クロスは壁・天井上に貼られたものであり、壁・天井の修繕の条項が当然にクロスの張替等を含むとはにわかには認めがたい。また、被告は清掃費用も本件契約条項に被告の負担部分は明確に定められているから、同清掃費用は原告の負担であると主張する。しかし、被告と各部屋の入居者との間の契約書上、各部屋の清掃費用は入居者の負担とされていたことは証拠（甲6）上明らかである。また、被告は各部屋のグレードアップとしての清掃は賃貸人である原告の負担であるとも主張するが、各部屋の入居者に対する賃貸人とはまさに被告であり、本件契約の条項等の解釈として原状回復費用等を負担者が原告であると解釈し得るとする被告の主張には理由がない。

2 原状回復費用等の負担の合意について

被告は、本件契約に先立って、本件契約条項のひな形を原告に渡し、担当者から原告の負担となることを説明したと主張し、これに添う証言（証人~~〇〇〇〇~~）もあるが、原告本人はこれを否定しており、これをうかがわせる証拠はない。また、これまでの本件建物の各部屋の退去者の精算書によれば、本件建物の各部屋の大きさはすべて3LDK（68.43平方メートル）であるが、一部の退去者についてクッションフロアの工事として、2400円とか4000円とかの部分工事としか考えられない計上がある（乙3の2、8の2）。しかし、同部屋への次の入居者のことを考えると、クッションフロアについて、部分工事としか考えられない工事のみで工事を終了をしたとは考えられない。ところが、これについて、被告は、原告に対し、その余のクッションフロア工事の費用の請求をしたことはない。また、原告は、被告に原状回復費用等として7万3332円を支払っているが、これについて原告本人は、息子に相談して、説得されて支払ったと述べており（原告本人）、少なくとも、当事者間の合意に基いて支払ったとは認められない。以上によれば、当事者間に本件建物の各部屋についての原状回復費用等の負担について、いずれが負担するかの明確な合意は、当事者間に存在しなかったものと推認される。

- 3 そこで、被告が請求する20万6325円は、いずれが負担すべきかが問題となる。しかし、通常、国交省のガイドラインによれば、クロスなどの耐用年数は6年で賃借人の負担割合が10パーセントまで減少していく直線のグラフで考えられて

いるのはよく知られているところである。ところが、本件建物の101号室の入居者の入居期間は約5年に過ぎないにもかかわらず、そのクロスの張替についての入居者の負担率は10パーセントを超えていない事実（乙1）が認められる。つまり、被告の請求する上記費用は清掃費用も含めて、賃貸人が新たな賃借人を獲得するためのグレードアップのための費用と認めざるを得ない。すると、先述のように、新たな賃借人を獲得するため、各部屋のグレードアップを必要とする賃貸人とは、本件建物の所有者である原告ではなく、本件建物の各部屋の入居者の有無に利害を有する被告であると考えざるを得ない。すると、同原状回復費用等については、被告が負担すべきものであると言わざるを得ない。

第4 結論

以上によれば、被告の本件建物の各部屋の原状回復費用等を原告が負担すべきであるとする主張には理由がなく、原告の請求には理由があることになるので、主文のとおり判決する。

広島簡易裁判所

裁 判 官 谷 生 浩 章

これは正本である。

平成21年11月17日

広島簡易裁判所

裁判所書記官 古川 信子

