

平成22年7月22日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 松井英司

平成21年(レ)第124号損害賠償請求控訴事件 (原審・広島簡易裁判所平成20年(ハ)第2632号)

口頭弁論終結の日 平成22年5月20日

判 決

広島市中区小町1番25号

控訴人 (1 審 被 告)	積和不動産中国株式会社
同 代 表 者 代 表 取 締 役	寺 島 竹 夫
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	緒 方 俊 平
同	藤 川 和 俊
同	村 上 香 乃
同 訴 訟 復 代 理 人 弁 護 士	埋 橋 和 人

被控訴人 (1 審 原 告)

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士	板 根 富 規
同	青 木 貴 央
同	森 友 隆 成

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求を棄却する。

第2 事案の概要

本件は、被控訴人が、控訴人に対し、控訴人との間の別紙物件目録記載の建

物（以下「本件建物」という。）に関する賃貸借契約（以下「本件契約」という。）に基づき、平成20年8月分の賃料の一部である20万6325円及びこれに対する弁済期の翌日である平成20年9月1日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の各支払を求める事案である。

原審は、被控訴人の上記請求を全部認容し、控訴人がこれを不服として控訴した。

1 前提事実（当事者間に争いが無い。）

(1) **株式会社**は、控訴人に対し、平成14年9月6日、本件建物を、期間平成15年1月1日から平成18年12月31日まで、賃料1か月88万5600円の約定で、賃貸した（本件契約）。なお、本件契約は、控訴人が本件建物を転貸することを予定したものであり、いわゆるサブリース契約に当たる。

本件契約11条（以下「本件約定」という。）は、次のとおり規定している。

ア 1項 甲【賃貸人】は本物件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、甲の負担とする。

1号 本条第2項の乙【賃借人】又は丙【転借人】の負担部分以外の建物に関する修繕

2号 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

3号 経年変化による諸設備又は諸器具の取り替え

4号 工作不良による修繕

5号 共用排水溝の補修

イ 2項 乙又は丙は、次の各号以下、本物件の小修繕を負担する。

1号 本物件の専用部分において、日常使用より生ずる小修繕（畳の表替え又は裏返し、障子・襖の張り替え、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）

2号 本物件の共用部分において、日常使用より生ずる小修繕（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号 乙又は丙の故意・過失による設備・部品の取り替え・修繕

(2) [REDACTED]は、控訴人に対し、平成15年1月1日、本件契約に基づき、本件建物を引き渡した。

(3) 被控訴人は、控訴人との間で、平成18年4月30日、被控訴人が[REDACTED]から本件契約の賃貸人の地位を承継することについて合意した。

(4) 被控訴人と控訴人は、平成19年1月22日、期間を同月1日から平成20年12月31日までとして、本件契約を更新した。

(5) 控訴人は、被控訴人に対し、平成20年8月27日、後記20万6325円の立替金債権（以下「本件自働債権」という。）をもって、被控訴人の本件契約に基づく平成20年8月分の賃料債権とその対当額において相殺するとの意思表示をした。

控訴人は、被控訴人に対し、同日、本件契約に基づき平成20年8月分の賃料として、67万9275円を支払った。

2 争点

(1) 控訴人は、被控訴人との間で、本件建物の転借人が退去した際に発生する原状回復費用を被控訴人の負担とする旨の合意（以下「本件合意」という。）をしたか。

(2) 本件自働債権に係る壁クロス張替費用及び清掃費用の負担者は被控訴人であるか。同費用の存否及びその金額等。

3 争点に関する当事者の主張

(1) 争点(1)について

【控訴人の主張】

ア [REDACTED]と控訴人は、本件契約を締結した際に、本件合意をした。

イ 控訴人は、本件建物101号室の転借人が退去した際に発生した原状回

復費用として壁クロス張替費用及び清掃費用合計20万6325円を支出した（以下「本件費用」という。）。

ウ したがって、控訴人は、被控訴人に対し、上記20万6325円の本件自働債権を有する。

【被控訴人の主張】

いずれも否認する。

(2) 争点(2)について

【控訴人の主張】

ア 本件費用中、通常損耗に伴う壁クロスの張替費用は、「壁の自然的破損・汚損等の修繕」の代表的なものであって、本件約定1項2号に該当する費用であることは明らかである。したがって、この壁クロス張替費用は、本件契約の賃貸人である被控訴人が負担すべきものである。

イ 本件費用中、清掃費用は、次の入居者を確保するためのものであるところ、これについては、本件契約において控訴人が負担する規定は存在せず、国土交通省のガイドラインでは賃貸人負担とすることが妥当とされていることから、被控訴人が負担すべきものである。

【被控訴人の主張】

ア 本件費用中、壁クロスの張替費用について

本件約定は、その定めからして、1項は「本物件基本的構造部分及び共用並びに専用部分の大修繕」についての規定であり、2項は「本物件の小修繕」についての規定であると解される。

したがって、本件約定1項2号の「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」には、壁クロスの張替えのような小規模な修繕は含まれないと解され、むしろ、畳の表替えや襖の張替えと同様、本件約定2項1号の「本物件の専用部分において、日常使用により生ずる小修繕」に含まれると解するのが合理的である。したがって、本件費用中、

壁クロスの張替費用は、本件契約の賃借人である控訴人が負担すべきものである。

イ 本件費用中、清掃費用について

本件費用中、清掃費用は、本件約定1項に定めるいずれの費用にも該当せず、被控訴人の負担とはならない。控訴人、転借人間の賃貸借契約に係る契約書には、転借人退去時の清掃費は全額転借人が負担すると定められていることなどからして、本件費用中のうち清掃費用については、控訴人が負担すべきものである。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1) (本件合意の存否) について

(1) 控訴人は、控訴人、XXXXXXXXXX間において、本件契約締結の際、本件合意が成立した旨主張する。

しかしながら、本件約定は、その文言からすれば、小修繕に要する費用を控訴人の負担とし、大修繕及びその他の修繕に要する費用を被控訴人の負担とすると規定しているにすぎない。すなわち、本件約定は、「転借人が退去した際に発生する費用」を控訴人、被控訴人又は転借人のいずれかが負担するといった責任分配の定め方はしていないのであって、この費用のうち控訴人負担となるものと、被控訴人負担となるものがありうると解される。

この点、証人XXXXXXXXXX(本件契約の控訴人側担当者)は、本件契約が締結された際に、被控訴人に対し、内装に関する経年劣化は被控訴人の負担になると説明したものの、当時、転借人が退去した際に発生する修繕費用(清掃費用を含む)は、一般に転借人の負担になると認識しており、本件約定により一律に被控訴人の負担になるという説明はしなかった旨の証言をしている。この証言は、本件約定についての上記解釈を裏付けるものである。

そうすると、本件約定は、その文言からして、本件合意について規定したものであるということとはできない。

(2) なお、被控訴人が控訴人に対して以前転借人（201号室）が退去した際に発生した原状回復費用のオーナー負担分として7万3332円を支払ったことがあることは当事者間で争いが無い。

しかしながら、他方において、被控訴人本人及び弁論の全趣旨によれば、本件契約締結後、本件建物の居室から退去したうちの9件は、原状回復費用が発生したものの、控訴人が、被控訴人に対して、原状回復費用のオーナー負担分を請求しなかったことが認められる。そうすると、上記支払の事実から本件合意があったと直ちにいうことはできない。

(3) そして、他に本件合意の成立を認めるに足りる証拠はない。したがって、この点に関する控訴人の主張は理由がない。

2 争点(2)（本件費用の負担者等）について

(1) 本件費用中、壁クロス張替費用の負担者等について

本件約定2項1号は、専用部分における日常使用の小修繕として、畳の表替え又は裏返し、障子・襖の張替等その他設備等にかかわる「消耗品」の取替えを控訴人又は転借人の負担とする旨規定しているが、壁クロスは上記「消耗品」に含まれる性質のものの一応考えられること、本件約定1項2号は、専用部分における床・壁・天井等の経年による自然的破損・汚損等の修繕を被控訴人の負担とする旨規定しているが、床・壁・天井自体と消耗品の性質を有する壁クロスとは本来別物とみることができ、そのことに照らしても、同号は、建物のひび割れ、雨漏りなど、床・壁・天井自体の修繕を定めたものであって、クロスの張替えは同号の修繕には含まれないと解する余地があること、本件契約が締結された平成14年当時、国土交通省ガイドラインは改訂前であったこともあり、入居者（転借人）退去時の原状回復費用は入居者の差し入れている敷金から充てることが本件当事者（控訴人と被控訴人側）の認識であったことがうかがわれること（証人~~被控訴人本人~~ 被控訴人本人）、以上からすると、本件費用中、壁クロス張替費用については、通常損耗分も含

めて、本件約定2項1号に該当する費用として、控訴人において負担すべきものと認めるのが相当である。

もつとも、控訴人、入居者間の賃貸借に係る契約書（甲6）には、喫煙による脂（ヤニ）、通常の使用による損耗を超える油汚れ等でクロスを汚損した場合のクロス張替費用は入居者が負担するものとする旨の規定（15条7項）があり、これによると、控訴人、入居者間では、クロスの通常損耗分については賃貸人である控訴人の負担とされていることがうかがわれるが、そのことから直ちに、本件契約においても、クロスの通常損耗分について賃貸人である被控訴人の負担になるとはいえない。本件契約を締結するに当たっては、控訴人は、被控訴人側に対し、あらかじめ本件契約の契約書のひな形を渡しており（証人〇〇〇〇），本件約定はもともと控訴人側から被控訴人側に提案された経緯があるから、控訴人において、クロスの通常損耗分を被控訴人に負担させようと考えたのなら、後に疑義を残すことのないよう、控訴人、入居者間の賃貸借に係る上記契約書15条7項のように、そのことを上記ひな形に明記して被控訴人側に提案すればよく、そうすることは容易であったと思われるのに、そうしていないのである。このことに照らしても、本件費用中、壁クロス張替費用については、通常損耗分も含めて、本件約定2項1号に該当する費用として、控訴人において負担すべきものと認めるのが相当である。仮に、控訴人主張のように、本件費用中の壁クロス張替費用につき、通常損耗分は、本件約定1項2号の「専有部分の床・壁・天井等の経年による自然的破損・汚損等の修繕」に当たるとして被控訴人の負担となるとの解釈をとる余地があるとしても、本件において、控訴人が壁クロス張替費用として被控訴人に請求しうるとしているもの（乙1からすると、その金額は消費税別で合計17万4300円）の中には、通常損耗を超えて控訴人又は入居者の故意・過失による破損・汚損等、控訴人又は入居者が本件約定2項3号により負担すべき費用が含まれている可能性があり、その中に通常

損耗分がどれだけ含まれているかが本件証拠上不明である。現に、控訴人は、平成17年11月に本件建物203号室を退去した入居者につき敷金から消費税別でクロス工事分5万1150円を控除し、平成17年8月に304号室を退去した入居者につき敷金から消費税別でクロス工事分7万9200円を控除しているにもかかわらず、被控訴人に対してはこれらの分の請求を一切していないのであって（乙6の1・2，9，弁論の全趣旨）、なおさらそういえる（なお、控訴人が本件建物101号室の壁クロス張替費用の入居者負担分とする金額は消費税別で合計1万0500円である（乙1）。）。結局、上記解釈をとる余地があるとしても、控訴人が壁クロス張替費用として被控訴人に請求しようとしているものの中に、上記解釈により被控訴人が負担すべきとされる通常損耗分が含まれていること、含まれているとしてその金額を認めるに足りる的確かつ十分な証拠がない。

(2) 本件費用中、清掃費用の負担者等について

控訴人は、本件費用のうち清掃費用の負担者は被控訴人である旨主張する。本件契約に係る契約書（甲1）上、これに関する規定は見当たらないが、控訴人、入居者（転借人）間の契約書（甲6）15条6項が「明渡し時における室内清掃は、甲（控訴人）の指定する清掃業者で行わなければならない。

（当該清掃費用は、乙（入居者）の負担。）」と規定していること、控訴人は、平成18年3月に本件建物104号室を退去した入居者につき敷金から消費税別で室内清掃費分4万2000円を控除し、同年11月に同号室を退去した入居者につき敷金から消費税別で同費用分として5万3200円を控除し、平成17年11月に203号室を退去した入居者につき敷金から消費税別で同費用分として7万5010円を控除し、平成19年3月に同号室を退去した入居者につき敷金から消費税別で同費用分として7万9960円を控除し、平成18年5月に303号室を退去した入居者につき敷金から消費税別で同費用分として4万0100円を控除し、平成17年8月に304号

室を退去した入居者につき敷金から消費税別で同費用分として3万9200円を控除し、平成19年3月に同号室を退去した入居者につき敷金から消費税別で同費用分として8万5960円を控除しているにもかかわらず、被控訴人に対してはこれらの請求を一切していないこと（乙3・4の各1・2，6ないし8の各1・2，9，10の1・2，弁論の全趣旨），上記のとおり，本件契約が締結された平成14年当時，入居者（転借人）退去時の原状回復費用は入居者の差し入れている敷金から充てることが本件当事者の認識であったことがうかがわれること，以上からすると，本件費用のうち清掃費用の負担者を被控訴人と認めるのは相当でなく，同費用は控訴人において負担すべきものと認めるのが相当である。

3 まとめ

以上の次第で，控訴人が被控訴人に対し本件自働債権を有することを認めることはできない。

したがって，被控訴人の請求は理由がある。

第4 結論

よって，原判決は相当であり，本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

広島地方裁判所民事第2部


裁判長裁判官 植 屋 伸 一

裁判官 西 田 昌 吾

裁判官 中 嶋 邦 人

(別紙)

物 件 目 録

1 所在	
2 構造	鉄筋コンクリート造3階建
3 住戸数	12戸
4 総延床面積	927.70㎡



これは正本である

平成22年7月22日

広島地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 松井英司

