

平成24年8月8日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成23年(ハ)第313号 損害賠償等請求事件

口頭弁論終結日 平成24年6月26日

判 決

愛知県知多市

原 告

同訴訟代理人弁護士	坪	井	陽	典
同	尾	崎	夏	樹
同	加	藤	美	代
同	兼	松	洋	子
同	柴	田	幸	正
同	樽	井	直	樹
同	野	口		新
同	松	本	篤	周
同	吉	川	哲	治
同	亀	井	千	恵子

愛知県知多市

被 告

同訴訟代理人弁護士

同

主 文

- 1 被告は、原告に対し、8万9873円及びこれに対する平成23年4月1日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告の被告に対する3万3050円の債務が存在しないことの確認を求める請求は却下する。
- 3 原告のその余の請求を棄却する。

4 訴訟費用は、これを5分し、その2を原告の負担とし、その余は被告の負担とする。

5 この判決は、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

1 被告は、原告に対し、11万3923円及びこれに対する平成23年4月1日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 原告の被告に対する3万3050円の債務が存在しないことを確認する。

第2 事案の概要

本件は、被告から建物を借りた原告が、被告に対し、賃貸借契約における内装工事費負担金の約定が消費者契約法により無効であるとして、その約定に基づいて支払った金員の返還と遅延損害金の支払を、また、賃貸借契約終了による建物明渡時に求められた清算金の債務不存在の確認を、それぞれ求める事案である。

1 争いのない事実

(1) 当事者

原告は、消費者契約法2条1項の消費者、被告は、同条2項の事業者であり、

(2)の本件賃貸借契約は同条3項の消費者契約に該当する。

(2) 原告は、被告との間で、平成16年12月24日、別紙第1物件目録記載の物件（以下「本件建物」という。）につき次の内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、同日本件建物の引渡しを受けた。

ア 期間 平成16年12月24日から平成18年12月23日まで

イ 賃料 月額7万0500円

ウ 共益費 月額3000円

エ 駐車料 月額4000円

オ ケーブルテレビ代 300円

カ 内装工事費負担金 11万3923円

キ 水道料等の精算預り金 2万円

ク 町内会費/年 2500円

ケ 保証委託料 3万8900円

(3) 本件賃貸借契約の契約書6条1項に「内装工事費」と題する規定（以下「内装工事費特約」という。）があり、本件賃貸借契約締結時、被告は、原告から、内装工事費の負担金として11万3923円を受領した。

(4) 原告は、同一契約内容で本件賃貸借契約が2回更新された後、本件賃貸借契約を解約し、平成22年11月25日、本件建物から退去して被告に引き渡した。

(5) 被告は、原告の退去後、平成22年12月13日付けの退去精算明細書により、精算金額不足分の3万3050円の支払いを求めた（以下「本件精算金」という。）。

(6) 被告は、原告に対し、平成23年5月17日の本件第1回口頭弁論期日において、内装工事費負担金として受領した11万3923円の預かり金と本件建物の原状回復費用債権とを対当額で相殺する旨の意思表示をした。

2 争点

(1) 内装工事費特約は、消費者契約法10条に基づき無効か。

（原告の主張）

ア 被告によれば、内装工事費特約は、「原告が本件建物に入居するに当たって施行された、本件建物の内装工事に要した費用に関する負担金である。」

という。しかし、賃貸人は、賃借人に対して用益させる義務を負っており

（民法601条）、賃借人が入居する建物の内装工事の費用は当然賃貸人である被告が負担すべきものであるにもかかわらず、被告は、賃借人である原告に負担させているのであるから、消費者の義務を加重しており、消費者契約法10条前段に当たる。

イ 本件賃貸借契約の契約書7条1項では、賃借人の故意又は重過失による原状回復費用は、内装工事費負担金とは別に賃貸人が賃借人に請求できる旨を規定しており、これにより、賃貸人は、故意又は重過失による損耗の原状回復費用について二重取りし得ることになる。また、被告が原告に対し本件精算金を請求している事情を考えれば、前賃借人の下でも、前賃借人が退去する際には、本件と同様、前賃借人に原状回復をさせたと考えられ、そうであれば、被告は、前賃借人に原状回復をさせながら、さらに「内装工事費負担金」という名目で、前賃借人が負担した内装工事費をさらに原告から徴収したことになり、明らかに暴利行為であり、内装工事費特約は、民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法10条後段にも当たる。

ウ 以上から、内装工事費特約は消費者契約法10条により無効であり、被告は、法律上の原因なく内装工事費負担金11万3923円の利益を受けた。

(被告の主張)

ア 消費者契約法10条前段に関する原告主張に対する反論

内装工事費負担金は、原告が本件建物に入居するにあたって施工された内装工事に要した費用に関する負担金である。原告引用の判例は、賃借人の賃借物件利用後（退去時）の通常損耗にかかる工事費負担についての判断を示したものであり、同判例に基づき、内装工事費特約が消費者の義務を加重する条項であり、消費者契約法10条前段に反するものとは言えない。

イ 消費者契約法10条後段に関する原告主張に対する反論

原告は、内装工事費特約により、賃貸人が賃借人の故意、過失による損耗の原状回復費用を二重取りし得ること、内装工事費負担金の他に本件精算金を請求していることを指摘する。しかし、内装工事費負担金の性質からすれば、賃貸借契約終了時、賃借人の故意、過失による損耗の原状回復費用を別途請求できること、本件精算金を請求することができるのは当然であり、こ

これらの請求が可能であることを理由として、内装工事費特約が消費者を一方的に害するとは言えない。また、原告が被告に対し、入居時、内装工事費負担金を支払ったことにより、退去時、原告の故意、過失による破損、汚損が存在した場合、工事費用が低額に設定されている申告書（甲1の6、以下「工事費用申告書」という。）によって一律に算定された工事費用の負担で済むという利益を受けることができ、この点からも、内装工事費特約が消費者を一端的に害するものとは言えない。

以上のとおり、内装工事費特約は、消費者契約法10条後段に反しない。

(2) 相殺の抗弁（原状回復費用の存否）

（被告の主張）

ア(ア) 原告（又はその履行補助者）は、故意又は過失によって、別紙第2「故意・過失分（入居者負担分）」の「名称」欄記載の本件建物の各部分を汚損または破損した。被告は、原告に対し、この補修に要する同表「金額」欄記載の補修費用額に消費税額を加えた14万9467円の現状回復費用（以下「別紙第2の原状回復費用」という。）の支払請求権を有する。

イ(イ) 追加の支払請求権について

本件建物のリフォーム工事を行っている過程で、別紙第2に含まれていないキッチンのシングルレバーが破損していることが判明した。これはいわゆる「通常損耗」とは言えないことが明らかであるから、この交換に要した費用3万8000円も原告が負担すべき金員である。

イ(イ) よって、被告は、原告に対し、原告から内装工事費負担金として受領した11万3923円の預かり金と対当額で相殺する旨の意思表示をする。

イ 本件賃貸借契約において、本件精算金が適用されるのは、入居時に「内装工事費負担金」を支払っているからであり、同金員の返還を求める、すなわち同金員が支払われていない状態になるのであれば、本件精算金を適用する前提を欠くこととなり、別紙第2の原状回復費用が適用されることになる。

ウ 本件建物の汚損等の状況－「通常損耗」ではない。

乙2の1のタバコで畳を焦がした跡，乙2の2，5，6，8の壁を傷付けた跡，落書き，乙2の3の台所の汚損状況，乙2の4のフィルターの汚損状況，乙2の7の網戸の汚損，損傷状況，乙2の9の窓枠の汚損状況，乙2の10の貼付シール，乙2の11，12のトイレ・浴室の汚損状況は，いずれも，写真自体で明らかなように通常の損耗ではなく，原告（又はその履行補助者）の故意又は重大な過失に基づく具体的な損傷，汚損等であることは明らかである。

（原告の主張）

ア 本件精算金の債務不存在

原告の退去時に室内に生じていた破損，汚損は，原告及び原告の家族が社会通念上通常の使用をした場合に生じたものであり，原告には，被告に支払うべき債務が存在しない。

イ 本件精算金と別紙第2の原状回復費用との金額の差異についてに対する反論

被告は，内装工事費負担金を負担したことにより，その特典として自然損耗以外の損害については，低廉な工事費にしたという。

しかし，賃借人の故意過失により，賃借物件を破損した場合の代金は，契約書と一体になって作成されており，当然この代金は，賃貸借契約の一部として原告と被告の合意の内容になっているものであり，契約書上，内装工事費負担金を負担しなければ，通常の工事費になるなどとする記載は一切ない。

また，そもそも本件精算金及び別紙第2の原状回復費用の費用は高額に過ぎる。畳替えについて言えば，甲6の名古屋市の業者の費用は，賃貸物件に利用するクラスで1畳4500円から5000円である。被告のいう畳替えの費用は，上級クラスから高級クラスのものである。通常，賃貸アパートにこのような畳を使用するなどということは考えられず，明らかに値段が高す

ぎる。

襖についても同様で、甲5も名古屋市の業者の費用であるが、襖の張り替えは、2300円から3150円程度であり、工事費用申告書記載の襖の張り替えが適正な価格である。にもかかわらず被告は、これを遙かに上回る1枚6000円（乙1）で請求しており、ここでも不当に高額な請求をしている。

ウ 本件建物の損耗状況についてに対する反論

(ア) 乙2の2

通常使用していれば、あの程度の損耗は生じるものである。工事費用申告書記載の値段の襖の耐用年数は3年から6年である。原告が入居してから6年が経過しており、すでに耐用年数を経過している。したがって、被告の主張する損耗がなかったとしても、襖の張り替えは必要であったのであるから、原告が襖の張り替え費用を負担すべき理由はない。

(イ) 乙2の3, 4

コンロの周り、網については、通常使用していれば汚れるものであり、しかもあの程度の汚れは一度の洗浄で落ちる程度のものである。被告は、汚れがあるなしにかかわらず、室内を清掃して次の入居者を入れるはずであり、あの汚れは通常の清掃でおちるものであるから、原告に特に負担をさせる理由はない。

(ウ) 乙2の5

壁の落書き1か所で1万5000円もの費用がかかるはずがない。別紙第2を見ると、各室修理で1式とされていることから、何ら損耗のない他の部屋についても原告の負担のもとで修理をしようとしているのは明らかである。

(エ) 乙2の6については、何が破損しているのかがわからない。

(オ) 乙2の7の網戸がはがれているのは認めるが、入居して6年も経てば、

通常の使用方法でもはがれてくる。被告は、別紙第2で2枚の代金を請求しているが、乙2の7を見る限り、網戸は1枚しかない。

(カ) 乙2の8の写真を見れば一目瞭然であるが、塗装のはがれ方はその形状から自然にはがれたとみられる。原告がはがしたのであれば、そのようないびつな形ではがれ方はしないはずだからである。自然損耗に過ぎない。

(キ) 乙2の9は、被告は窓枠というが、サッシのゴムないしはパテのように見受けられる。6年も使えば、この程度のことが生じるのは当たり前で、これを自然損耗でないとするのは無理がある。

(ク) 乙2の10については、なぜ3000円もの費用がかかるのかが理解できない。

(ケ) 乙2の11であるが、トイレのパンダのカバーは取り外しが容易であり、このようなものに費用がかかるはずがない。

(コ) 乙2の12についてもこれらも自然損耗の範囲を超えていない。被告は、常に新築当時の状態でなければいけないかのように考えているが、そのような状態を賃借人に維持させることは無理な要求である。

エ キッチンのシングルレバーの破損について

証人 〃の証言によれば、キッチンのシングルレバーの破損は、リフォーム時に発見したという。しかし、被告は、原告が退去後、原告が使用していた部屋を確認した上で、甲4を作成しており、その際に判明していなかった以上、レバーの破損を原告の行為によるものとするには無理があろう。キッチンのシングルレバーの破損というのは、容易に判明する事柄であり、それが原告退去後の点検で発見できなかったのであれば、その破損は、原告退去後の事情によって生じたと考えるのが合理的だからである。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)について

(1) 証拠(甲1の1～9, 甲4)及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認めら

れる。

ア 内装工事費特約は、賃借人が本件建物に入居するにあたって施工された内装工事に要した費用の一部を賃借人に負担させるものである。

イ 本件賃貸借契約では、賃貸借契約終了による本件建物明渡し時、賃借人の故意又は重過失による原状回復費用があれば、賃貸人は、賃借人に対し、その原状回復費用を請求することができることされており、内装工事費負担金をもって清算することは予定されていない。

- (2) 以上の認定事実によれば、内装工事費特約は、賃貸借契約の目的物である建物を使用収益させる義務を負っている賃貸人が負担すべき費用の一部を賃借人に負担させるものであり、消費者の義務を加重し、民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効と解するのが相当である。

被告は、原告が被告に対し、入居時、内装工事費負担金を支払ったことにより、退去時、原告の故意、過失による破損、汚損が存在した場合、工事費用が低額に設定されている工事費用申告書によって一律に算定された工事費用の負担で済むという利益を受けることができ、内装工事費特約が消費者を一方的に害するものとは言えない旨主張する。しかし、工事費用申告書の原状回復に要する工事費用は本件賃貸借契約の合意の内容であり、そのなかに工事費用申告書によることができるのは内装工事費負担金を支払ったことによる特典であることを示すものはなく、また、仮にそうであるとしても、本来原告が負担する必要のない入居時の内装工事費の一部を負担し、さらに退去時の原状回復費用の一部を負担することに変更はなく、先の認定を覆すに足りる事情とは認められない。

したがって、被告は、原告に対し、内装工事費として受領した11万3923円を返還しなければならない。

2 争点(2)について

(1) 証拠（甲3の5，甲4，甲5，甲6，乙2の1～12，証人　　）及び
弁論の全趣旨によれば，本件建物に関し，網戸及びキッチンのシングルレバー
の破損を除いて，原告の故意又は重過失による破損，汚損が認められ，その原
状回復に要する費用は次のとおり合計5万0465円と認められる。これに反
する原告及び被告の主張は採用できない。また，本件精算金は，先に認定のと
おり内装工事費負担金を支払ったことによる特典であると認めることはできず，
原状回復費用は別紙第2の原状回復費用を適用すべきとする被告の主張は採用
できない。

①	和室	畳新規取替	1枚	1万0500円
②	和室	襖破れ張替	2本	4340円
③	LDK	レンジ網交換	2枚	4200円
④	LDK	コンロ油取り	1式	3150円
⑤	各室	ドア	ポリ落書き等修理	
			1式	1万2000円
⑥	南洋室～和室	入口ペイント修理		
			1式	6825円
⑦	ガラスシール	はがし	6か所	6300円
⑧	残置物処理		1式	3150円
			合計	5万0465円

なお，網戸の破損については，経年の劣化による損傷の可能性があり，また，
キッチンのシングルレバーの破損については，原告退去時の本件建物の状況の
確認では判明しておらず，その後の本件建物のリフォームのための見積時であ
る平成24年2月29日（乙3）に判明したものであるから，原告退去後の事
情によって生じた可能性があり，いずれも原告の故意又は重過失によると認め
るに足りる証拠はなく，原告が負担すべき原状回復費用とは認められない。

(2) 証拠（甲4）によれば，原告が本件建物から退去した当時，原告からの水道

預り金2万円、原告への日割賃料等返金合計1万3920円があり、最終水道料が7505円であることが認められるので、最終的に原告が負担すべき原状回復費用は次のとおり2万4050円であると認められる。

水道預り金2万円＋日割賃料等返金合計1万3920円－最終水道料7505円－前項の原状回復費用5万0465円＝－2万4050円

(3) よって、内装工事費負担金返還債権と本件建物の原状回復費用債権とを対当額で相殺すると、内装工事費負担金返還債権が8万9873円残ることになる。

3 原告の本件精算金の債務不存在確認請求に係る訴えについては、被告から、内装工事費負担金と原状回復費用債権とを対当額で相殺する旨の抗弁が主張され、前項のとおり相殺の抗弁について判断されている以上、確認の利益を認めることはできないから、不適法として却下を免れない。

4 よって、主文のとおり判決する。

半田簡易裁判所

裁 判 官 鈴 木 章 夫

(別紙第1)

物 件 目 録

所 在 愛知県知多市
家屋番号
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床面積 1階 252.10㎡
2階 239.36㎡
3階 239.36㎡
原告占有部分 3階301号室(62.08㎡)

以 上

これは正本である。

平成24年8月8日

半田簡易裁判所

裁判所書記官 高橋千暁

