

弁護士 佐藤 貴美^{たかよし}

明渡し時のハウスクリーニング費用特約の差止めが認められなかった事例

明渡し時のハウスクリーニング費用特約は消費者契約法に抵触せず、差止めが認められなかった事例
(大阪高裁・平成25年10月17日判決・その2)

■ 事案の概要

本件は、前号で紹介した、適格消費者団体が不動産賃貸事業者である被告に対し、契約終了後の明渡し遅延損害金特約の差止め等を求めた事案と同じ事案である。この裁判では、前号で紹介した特約例とあわせ、退去時のハウスクリーニング費用特約も同様に差止め等が求められていた(本特約についても原審の大阪地裁・平成24年11月12日判決は消費者団体の請求を棄却していた)。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、ハウスクリーニング特約は消費者契約法9条及び10条に該当せず、使用差止めは認められないとして、控訴を棄却した(本判決は平成27年3月3日に最高裁が上告不受理決定をし、確定している)。

ア この条項において借主は、当該条項によって行われる清掃作業及び金額を認識して合意することができること。

イ 賃料から上記代金の回収をしないことを前提に賃料額が合意されているとみるのが相当であること。

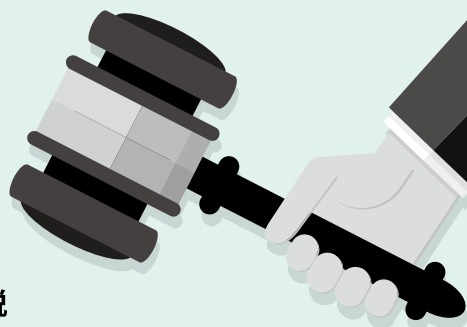
ウ その金額の程度からすれば借主に過重な負担とはいえ、信義則に反して消費者を一方向的に害するとまではいえないこと。

エ よって、この条項は消費者契約法10条には該当せず、かつ、この条項は解除に伴う損害賠償額の予定等に関する条項ではないから同法9条は適用されないこと。

【改正法の条文】

(賃借人の原状回復義務)

第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗及び毀損並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。



■ 解説

1 特約の明確な合意、費用の二重取りがない等

賃貸借契約では、原状回復に係る特約として、ハウスクリーニングを借主負担とする内容の特約がなされることがあります。原状回復に関しては多くの裁判例があり、また国土交通省からはガイドラインが示されていますが、これらにおいても特約は否定されません。ただし原状回復の特約が有効に成立するためには、特約が明確に合意されていること、費用の二重取りの関係にはないこと(賃料の中に通常損耗にかかる費用が含まれていないこと)、当事者が通常原状回復の取扱と異にすることを認識のうえ意思表示することなどが必要とされます。

2 ハウスクリーニング特約は比較的認められる傾向にある

原状回復特約の中でも、本件のようなハウスクリーニング特約に関しては、裁判例でも比較的認められる傾向にあります(東京地裁・平成21年5月21日判決、同年9月18日判決など。これらはガイドライン中にも掲載されている裁判例です)。本判決も、ハウスクリーニング特約は、その内容や費用が容易に当事者に認識できることとあわせ、賃料とは別建てで当該費用負担が生じることが明記されていることから賃料の二重取りには当たらないことや、負担額が過大ではないことなども理由として挙げ、消費者契約法に抵触しないとしています。

3 民法改正で原状回復への関心がさらに高まる

平成29年6月2日に民法(債権部分)の改正法が公布されました(公布日から3年以内の政令で定める日から施行)。この改正では、原状回復の定義や取扱に関して新たに規定が設けられたことから、改正法の施行に向け、原状回復への関心がさらに高まることも予想されます。ただしその内容は、これまで判例やガイドラインなどで示されてきたものであり、これまでと同様の要件のもとで特約をすることも否定されません。改めて原状回復の在り方等について、判例やガイドライン等の取扱を確認し、当事者間に無用な混乱が生じないように対応いただくことが大切でしょう。