

平成20年(ハ)第6387号 建物明渡等請求事件

口頭弁論終結日 平成21年8月11日

判 決

東京都中野区本町二丁目54番11号

原 告 株式会社レオパレス21

同代表者代表取締役 北 川 芳 輝

同 訴 訟 代 理 人

同

被 告

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求の趣旨

被告は、原告に対し、39万9037円を支払え。

第2 事案の概要等

本件は、原告が、被告に対し、被告が原告から賃借していた建物について、未払賃料等の支払を求めた事案である。

1 請求原因の要旨

- (1) 原告と被告は、原告が、被告に対し、平成16年12月27日、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を、下記の約定で賃貸する旨の契約（以下「本件契約」という。）を締結し、平成17年1月21日に引き渡した。

記

ア 賃貸期間 2年

イ 利用料 1か月 4万6370円

(内訳) 家賃 3万8200円

共益費 4500円

ブロードバンド使用料 3150円

環境維持費 520円

ウ 支払期日 前月末日までに翌月分を支払う。

エ 基本清掃料 明渡時に基本清掃料2万9920円を支払う。

(2) 被告は、平成21年2月27日、本件建物より退去してこれを原告に明け渡した。

(3) 被告は、平成20年7月1日から平成21年1月31日までの7か月分利用料32万4590円及び同年2月1日から同月27日までの日割利用料4万4710円並びに基本清掃料2万9920円を支払わない。

(4) よって、原告は、被告に対し、未払賃料ないし賃料相当損害金及び日割り賃料並びに基本清掃料の合計39万9220円の内金39万9037円の支払を求める。

2 請求原因に対する認否

(1) 1の(1)のうち、利用料の内訳、支払期日、基本清掃料については知らない。
その余の事実を認める。

(2) 1の(3)の事実を認める。

3 争いのない事実等

(1) 1の(2)の事実は当事者間に争いがない。

(2) 本件建物のベッドは、原告が備え付けたものであるが、

ア 平成20年6月14日の少し前に、スノコの部分が破損し、原告は、同月14日交換した。

イ 同年7月上旬にアで交換したベッドのサイドフレームの部分が破損し、

原告は、同月19日にこれを交換した。

ウ 同年9月6日より少し前にイで交換したベッドのサイドフレームの部分が破損し、原告は、同月6日にこれを交換した。

エ ア、イ、ウのベッドはいずれも同一会社の同一規格のものであった。

4 争点

(1) 共益費、ブロードバンド使用料及び環境維持費について契約は成立しているか。

(被告の主張)

入居時に、利用料の内訳について説明がなく、本件訴訟が提起され、訴状が送達されて初めて内訳を知った。内訳を知っていれば、契約していない。よって、原告の請求のうち、共益費、ブロードバンド使用料及び環境維持費相当分については棄却を求める。

(原告の主張)

契約締結時に説明している。

(2) 基本清掃料について契約は成立しているか。

(被告の主張)

基本清掃料については知らない。したがって契約自体が有効に成立していない。

(3) 相殺の抗弁その1－入会金、年会費について

ア 入会金は、敷金または礼金に当たるか。

イ 年会費は更新料に当たるか。

ウ 当たるとした場合、返還請求でき、これを自働債権とする相殺が認められるか。

(被告の主張)

被告は、原告に対し、入会金という名目で1か月分の賃料に相当する4万6370円を支払った。しかし、敷金礼金ゼロと言いながら、敷金又は礼金

に相当するものを取るのは不当である。したがって入会金4万6370円の返還を求め、返還請求権を自働債権とし、本訴債権を受働債権として相殺の意思表示をする。

また、被告は、原告に対し、3年分の年会費という名目で6万3000円支払った。しかし、賃料以外に更新料に相当するものを取ることは否定されている。したがって既払いの年会費6万3000円の返還を求め、返還請求権を自働債権とし、本訴債権を受働債権として相殺の意思表示をする。

(4) 相殺の抗弁その2－過去の共益費、ブロードバンド使用料、環境維持費、
についての返還請求権を自働債権とする相殺について

(被告の主張)

(1)において述べたとおり、入居時に、利用料の内訳について説明がなく、本件訴訟が提起され、訴状が送達されて初めて内訳を知った。内訳を知っていれば、契約していない。よって、既払いの共益費、ブロードバンド使用料及び環境維持費相当分31万0460円(=8170円×38か月)について返還を求め、返還請求権を自働債権とし、本訴債権を受働債権として相殺の意思表示をする。

(原告の主張)

契約締結時に説明している。

(5) 相殺の抗弁その3－ベッド破損、水道の故障、修理が遅れたこと、それ以降の対応の不法行為による経済的、精神的な損害賠償請求権を自働債権とする相殺について

ア ベッド破損について

(被告の主張)

ベッドによって腰部を負傷した、これにより、整形外科及び精神科へ通院し加療を余儀なくされたので、これについて損害賠償を求める。

(原告の主張)

ベッドが壊れたことは認める。しかし、本来の使用目的（睡眠のため）で使用していた場合、体重が200キログラム以下の人であれば、10年は耐えられる商品であり、通常の使用によって破損したかどうかは疑問である。また、負傷と破損との関連性も明らかでない。

イ 水道の故障、修理の遅滞について

（被告の主張）

平成19年12月に台所の水道が老朽化により壊れ、水が出なくなった。被告は何度も催促したが、結局平成20年6月14日まで修理はなされなかった。

（原告の主張）

水道の修理が遅れた事実は認めるが、謝罪している。

ウ それ以降の対応の不法行為について

（被告の主張）

ア、イについて原告の対応が不当であったため、精神的苦痛を受けた。

エ まとめ

（被告の主張）

アないしウについて、下記のとおり、損害賠償請求権があり、これを自働債権とし、本訴債権を受働債権として相殺の意思表示をする。

記

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| ① 整形外科への通院交通費 | 2万8050円（＝850円×33回） |
| ② 整形外科 診断書発行料 | 2100円 |
| ③ 整形外科 通院日日当 | 3万2000円（＝8000円×4日） |
| ④ 整形外科 通院証明書発行料 | 2550円 |
| 小計 | 6万4700円 |
| ⑤ 精神科への通院交通費 | 4800円（＝400円×12回） |
| ⑥ ベッドの修理の不完全履行等による慰謝料 | |

⑦ 対応の不法行為等への慰謝料

50万円

- (6) 相殺の抗弁その4－使用当初からの瑕疵（主に部屋の防音がないこと）による被告の治療費，慰謝料を自働債権とする相殺について

(被告の主張)

入居前のメンテナンス不備及び壁が薄い等の建築的な理由により十分な防音がなされていないことにより，入居以来，精神的な苦痛を受け続け，これにより，精神科への通院を余儀なくされ，下記の損害を被った。その賠償金額としては179万3650円が相当であり，これを自働債権として相殺する。

記

精神科への通院医療費	6万3000円（3000円×21回）
精神科への通院交通費	1万7850円（850円×21回）
通院日当	2万8800円（9600円×3回）
休業損失	68万4000円（19万円（当時の標準報酬月額）×9か月×0.4）

精神的苦痛に対する慰謝料100万円

(原告の主張)

因果関係が明らかでない。

第3 当裁判所の判断

(1) 争点(1)について

契約締結時に，原告側が被告に，利用料の内訳について説明した事実は，本件全証拠によっても認められない。なるほど甲4には利用料の内訳が記載されているが，これは原告の内部資料と認められ，被告に交付した事実は認められないから，内訳を被告に説明したことの証拠にはならない。加えて，

原告は契約書（又はこれに準じる内容の書面。以下同じ。）も提出しないし、重要事項説明書に基づく説明をしたことについての主張立証もしない。他方、本件訴訟が提起され、訴状が送達されて初めて利用料の内訳を知ったと被告本人は証言するが、この証言は信用できる。

したがって、契約時ないし入居時に、利用料の内訳について、契約書に明記され、あるいは原告から被告に説明があったとは認められない。

結局、共益費、ブロードバンド使用料、環境維持費については契約自体成立していないから、原告は、これら費用に該当する6万5068円（月当たり8170円×7か月分＝5万7190円と8170円÷28日×27日分＝7878円の合計額）については、請求できない。

(2) 争点(2)について

契約時に原告側が被告に、基本清掃料について説明した事実は、本件全証拠によっても認められない。なるほどレオパレス21利用規則集（甲1）には、本件基本清掃料について記載されているが（第3章、第1節7条及び8条）、同規則集は契約書ではなく、契約時に交付したか否かも明らかでないから、基本清掃料について被告に説明したことの証拠にはならない。加えて、原告は契約書も提出しないし、重要事項説明書に基づく説明をしたことについての主張立証もしない。他方、本件訴訟が提起され、訴状が送達されて初めて基本清掃料について知ったとする被告本人の証言は信用できる。

そうすると、もともと基本清掃料については契約が成立していないと認定すべきである。したがって、原告の請求中、基本清掃料分2万9920円については認められない。

(3) 争点(3)について

ア 前提事実及び弁論の全趣旨によれば、被告は消費者契約法（以下「法」という。）2条1項の「消費者」に、原告は、同条2項の「事業者」にそれぞれ該当し、本件契約に法が適用される。

このような入会金の契約は、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項といえるかについて検討する。

賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とする契約であり、賃借人が賃料以外の金員の支払を負担することは賃貸借契約の基本的内容には含まれない。

入会金が、真実入会金としての性質を有するのであれば、会員にランク等があって、ランク毎に金額が異なるという形態はあり得るとしても、会員毎に金額が異なることは考えられないこと、入会金の額は、利用料1月分と同額とされていること、退去時に返還されないとされていることからすれば、会報を発行している事実を考慮しても、入会金は、礼金としての性質を有すると認められる。そうすると、原告は、入会金という名目で礼金を取っているものであって、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の義務を加重する特約であるといえる。

イ また、年会費は、個人正会員につき5250円～2万6250円と幅があり、かつ「契約した部屋の利用料金によって年会費が異なる」と規定されている（甲1及び乙14中、レオパレスクラブ会員制規約第1章第3節レオパレスクラブ細則2条1項、2項）ことからすれば、更新料としての実質を備えていると認められる。

アで述べたとおり、賃借人が賃料以外の金員の支払を負担することは賃貸借契約の基本的内容には含まれないところ、本件年会費契約では、賃借人が賃貸人に対し、更新料としての実質を備えた年会費を支払うこととされている。そうすると本件年会費契約は、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の義務を加重する特約であるといえる。

ウ 本件入会金契約及び年会費契約が、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か否かは、消費者と事業者との間に情報の質及び量並びに交渉力の格差があること（法1条）にかんがみ、当事者の属性や契約条項の内容、そして契約条項が具体的かつ明確に説明され、消費者がその条項を理解できるものであったか等種々の事情を総合考慮して判断すべきである。

前提事実及び弁論の全趣旨によれば、被告は、居住用として本件建物の賃借人となった者であるのに対し、被告は東証一部に上場する大手の不動産業者であって、建物賃貸借に関する情報を継続的に得ることができる立場にあり、両者の間には情報収集力の格差があることは否定できない。

本件入会金契約は、原告から建物を賃借する場合には、原告の会員となることが前提とされており、賃借人（被告）としては、本件建物を借りようとする以上、支払わざるを得ないものである。そして原告が敷金、礼金なしとの広告宣伝を行っているのは公知の事実であるにもかかわらず、賃料1か月相当分を、入会金として納めさせ、敷金と違って返還するとの規定もないのであるから、本件入会金は消費者である被告にとって大きな負担となる。

また、年会費についても、前払いで自動的に引き落とされること（乙38の「●ご注意」欄参照、被告本人）、返還するとの規定もないことから、同様のことがいえる。

以上の点を考慮すると、本件入会金及び年会費を賃借人に負担させるには、その旨が具体的かつ明確に説明され、賃借人がその内容を認識した上で合意されることが必要であり、そうでない以上、民法1条2項に規定する基本原則（信義誠実の原則）に反して賃借人の利益を一方的に害するものというべきである。

しかしながら、被告が、入居時に、本件入会金及び年会費の趣旨につい

て、原告から具体的かつ明確な説明を受けていたとは、本件全証拠によっても認められない。

よって、本件入会金契約及び年会費契約は、法10条に反し無効である。したがって、被告には、入会金（4万6370円）及び年会費（3年分6万3000円）につき返還請求権があるから、被告の相殺請求も認められる。

(4) 争点(4)について

(1)で認定した理由により、被告には、支払済みの共益費、ブロードバンド使用料及び環境維持費についての返還請求権（31万0460円＝8170円×38か月分）が認められる。したがってこの請求権を自働債権とする相殺の主張も認められる。

(5) 争点(5)について

ア ベッドの破損について

平成20年6月14日、被告は、原告が備え付けたベッドの破損により、腰部打撲傷の負傷を負った（乙4（ただし乙4には平成20年6月16日受傷とあるが、これは医師が誤記したものと認められる。）、被告本人）。被告の負傷とベッドの破損とは、負傷場所、治療時期及び内容からみて、因果関係がある。

なお、精神科への通院については、本件全証拠によっても、ベッドの破損との因果関係が立証されていないから、認められない。

そこで損害賠償額を計算する。

① 整形外科への通院交通費について

整形外科への通院回数は33回であるが（乙36）、治癒となったのは平成20年7月19日であるから（乙4）、この間の通院回数は6回である。したがって認定すべき通院交通費は6回分の5100円である。

② 通院日当について

通院日数については、6回通院したうちの4回分を請求しているものであるから、被告の主張どおり認めるべきであり、その額は1回当たり8000円と認める。したがって計3万2000円が相当である。

イ 水道の故障等について

① 認定事実

証拠（乙1、証人[REDACTED]、被告本人）によれば次の事実が認められる。

平成20年1月末に台所の水道が老朽化により壊れ、水が出なくなった。被告は何度も催促したが、修理は本件建物のオーナーが知り合いの業者に頼んでやることになっていたところ、原告とオーナーとの連絡がうまくいかず、なかなか修理はされなかった。結局平成20年5月13日発出の内容証明郵便（乙1）で被告が修理を催促してから、原告は、平成20年6月14日、ようやく修理に着手し、同日完了した。

② 認定事実に基づく判断

修理されなかった数ヶ月間、被告は相当の不便を余儀なくされたことが認められる。

経済的損害については、上記のとおり相応の不便を余儀なくされたことが認められ、その賠償としては5万5000円（月当たり1万円の5.5月分を認定）が相当である。

ウ 対応の不法行為について

ア及びイ①で認定したとおり、原告の対応には、迅速性に欠ける点があるし、ベッドについては、破損が2回続いたにもかかわらず、リースにより、3回目も同じメーカーの同種のベッドを入れた事実が認められ（証人[REDACTED]）、原告としては、同じ会社のベッドについて破損が続いたのであるから、他のメーカーの同等のベッドを入れる等の代替手段を考慮すべきであるのに、検討もせず、同じメーカーの同種のベッドを入れたことは、

明らかに原告の過失である。しかし、本件全証拠によっても、慰謝料を発生させるほどの不法行為性は認められない。

エ 小括

ア及びイで認定したとおり、被告は、原告に対し、アにつき3万7100円、イにつき5万5000円の合計9万2100円の請求債権があるから、これを自働債権とする相殺の主張も認められる。

(6) 争点(6)について

ア 認定事実

証拠（乙25、証人[黒丸]、被告本人）によれば次の事実が認められる。

隣室との間の壁が薄く、隣室の通常の会話の話し声が聞こえるほどだった。当初エアコンの（暖房機能の）効きが悪く、非常に寒い思いをした。その後、翌年の夏ごろ、エアコンは交換されたが、これはクレーム処理によるものではなく、全室一斉に交換されたものであった。光ブロードバンド回線はあったが、速度が遅く、よく故障した。電気コンロが旧型で沸騰までに非常に長くかかった。トイレのタンクと壁とを繋ぐ水道管に水漏れがあった（ユニットバスの中なので特に対策はしていない。）。入居時において、タバコのシミがあるなど、前居住者からの原状回復には不十分な点があった。

イ 認定事実に基づく判断

上記事実により、被告が精神的苦痛を受けたことが認められる。その苦痛を慰謝するには、5万円が相当である。よって、これを自働債権とする相殺の主張も認められる。

しかし、上記事実と、被告の精神科通院及び休業との因果関係は、本件全証拠によっても認められない。

(7) まとめ

以上によれば、原告の請求債権（39万9037円）は、共益費、プロードバンド使用料及び環境維持費相当分6万5068円及び基本清掃料2万9920円につき、理由がなく、その余の30万4049円については、被告の有する相殺自働債権（(3)につき、10万9370円、(4)につき、31万0460円、(5)につき、9万2100円、(6)につき、5万円の合計額）が、明らかにこれを上回ることが認められるから、相殺により消滅した。

第4 結論

第3で検討した結果、原告の請求は、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。

名古屋簡易裁判所

裁 判 官 徳 丸 哲 夫