

賃借店舗の修繕や改良に要した費用の償還請求

当社は、店舗を賃借して飲食店を経営していますが、賃貸人である店舗所有者A社から、店舗建物をB社に売却したとの連絡を受けました。売却前に、当社の負担で店舗建物内の水道管の修理をしたり、古くなったカウンターの取替工事をしていたのですが、それらの費用の請求はどうしたらよいでしょうか。

- 1 賃借物の現状維持及び原状回復に要する費用並びに賃借物を通常の用法に適する状態において保存するために支出する費用は「必要費」と呼ばれ、建物の場合、具体的には電気、ガス、水道設備の修理費用や破損した障子の貼替えや手すりの取替えの費用のほか、賃借物にかかる公租公課等がこれに含まれます。

札幌地裁昭和54年2月6日判決は、建物の補修工事のうち、根太、土台、床板、梁の取替、屋根と煙突の補強に要した費用について、建物の現状維持または原状回復のために必要であることを重視し、必要費と認定しています。

名古屋地裁平成4年9月9日判決は、店舗建物の賃貸借において、建物の雨漏箇所の補修に要した費用、雨漏りによる畳、壁の修理及び雨漏り防止のための屋根の修理に要した費用、附属設備であるクーラーの修理及び洗浄に要した費用について、必要費と認定しています。

- 2 賃借物の改良、価値の増加のために支出する費用は「有益費」と呼ばれ、賃貸借契約の目的から客観的に判断して賃借物の価値を増加させたと認められる場合に、その費用は有益費と認められます。

東京地裁昭和46年3月31日判決は、飲食店営業用の賃借建物のカウンター表面の修理、便所の扉の付け替え及び流し台の増設、取替えに要した費用について、有益費と認定しています。

東京地裁昭和57年7月19日判決は、商業地域内に存する作業所建物を賃貸人の同意を得て店舗（喫茶店）とするために行った改修工事に要した費用について、建物周辺は近隣商業地域であって喫茶店営業は地域性に適合していることを重視し、有益費と認定しています。

- 3 賃貸人は賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負うとされ（民法606条1項）、賃借人が、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができるとされます（同法608条1項）。

賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、民法196条2項の規定に従い、その償還をしなければならないとされます（同法608条2項）。

民法196条2項は、「占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格が増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増加額を償還させることができる」と定めています。

以上によれば、賃貸人が負担すべき必要費を賃借人が支出した場合、賃貸人に対し直ちにその償還を請求することができ、請求できる費用額の範囲は、賃借人が支出した金額の全額となります。

他方、賃借人が有益費を支出した場合、賃貸借が終了した時点で賃借物の価格の増加が現存していればその償還を求めることができ、請求できる費用額の範囲は、賃貸人の選択に従い、支出した金額か価格の増加額のいずれかとなります。

- 4 賃借物の所有権が移転した場合、賃貸人の地位もそれに伴って移転するとされており、賃借物の所有権が移転する前に賃借物について支出した必要費または有益費について、旧賃貸人と新賃貸人のいずれに対して償還を求めることができるかが問題となります。

この点について、民法は明確に規定していませんが、必要費については、支出後直ちに賃貸人に対し償還を求めることができるとされており、賃貸人の地位が変更になる前に支出した必要費については、支出した時点ですでに旧賃貸人に対し具体的な必要費償還請求権が発生しているので、賃貸人が交替した後でも、旧賃貸人に対して必要費の償還を求めることになります。

一方、有益費については、賃貸借契約が終了した時点で償還を求めることができるとされていることから、賃貸借契約が終了した時の賃貸人、すなわち新賃貸人に対し償還を求めることができるものと解されています。

最高裁昭和46年2月19日判決は、「建物の賃借人または占有者が、原則として、賃貸借の終了の時または占有物を返還する時に、賃貸人または占有回復者に対し自己の支出した有益費につき償還を請求しうることは、民法608条2項、196条2項の定めるところであるが、後、賃貸人が交替したときは、特段の事情がないかぎり、新賃貸人において旧賃貸人の権利義務一切を承継し、新賃貸人は右償還義務者たる地位をも承継するのであって、そこにいう賃貸人とは賃貸借終了時の賃貸人を指し、民法196条2項にいう回復者とは占有の回復当時の回復者を指すものと解する」と判示しています。

- 5 本件の場合、当社は、店舗建物内の水道管を修理したとのことですが、そのための費用は必要費にあたり、支出後直ちに賃貸人に対して償還を求めることができます。

店舗建物の所有者がA社からB社に変更され、それに伴って賃貸人の地位もB社に移転していますが、必要費にあたる上記水道管の修理費用は、もともとA社に対して償還を求めることができたものですので、賃貸人の地位がB社に移転した後も、A社に対して償還を求めることになります。

また、当社は、古くなったカウンターを取替工事を実施したとのことですが、カウンターの取替えは飲食店経営という賃貸借の目的に適うものですので、その費用は有益費にあたり、賃貸借契約が終了した時に、その時の賃貸人に対してその賃貸人の選択に従い、支出した金額又は価格の増加額のいずれかの償還を求めることになるでしょう。