

---

**最近の判例から** (6) – 消費者契約法に基づく差止請求 –
 

---

## 適格消費者団体による消費者契約法12条に基づく更新料支払条項等の使用差止め請求等が棄却された事例

(東京高判 平25・3・28 判例時報2188-57) 金子 寛司

---

不動産賃貸事業者が使用する契約書に記載されている、更新料支払条項及び契約終了後に明渡しが遅滞した場合の損害賠償の予定を定めた条項は、消費者契約法9条1号及び10条により無効であるとして、適格消費者団体が、契約の申込み又は承諾の意思表示の停止及び契約書用紙の破棄等を求めた事案の控訴審において、原審を相当とし、各条項は無効であると認めることはできないとして、控訴を棄却した事例（東京高裁 平成25年3月28日判決 棄却 確定 判例時報2188号57頁）

### 1 事案の概要

適格消費者団体X（原告）は、不動産事業者Y（被告）に対し、以下の条項は、消費者契約法9条1号及び10条に規定する消費者契約の条項に当たり無効であるとして、契約の申込み又は承諾の意思表示の停止及び契約書用紙の破棄並びにそれらを従業員に周知・徹底させる措置を求めて提訴した。

#### (1) 更新料（7条）

①賃借人は、賃貸人が当該契約を借地借家法38条の規定する定期借家契約とせず、契約期間満了時において、賃貸人に正当事由がなければ賃借人が契約継続を選択することができる普通借家契約を選択したことを確認した上で、賃借人は、賃貸人に対して、当該選択権を行使した場合には、選択権行使対価として、更新後の賃貸借契約における賃料等の1か月分を支払う。（1項）

②前項の金員の支払名目は更新料とし、賃

貸人と賃借人は、更新料が実質的には新たな契約期間にわたる前払賃料であり、新たな契約期間内に賃貸人の責に帰すべからざる事由によって契約が終了した場合でも、賃貸人が賃借人に更新料の一部を返還する必要のないことを確認した。（2項）

③更新料については、所定の契約期間（2年間）経過の際に、その都度に発生するものであって、賃借人は、賃貸人に対して、契約が法定更新された場合でも、当該期間経過の都度更新料を支払う。（3項）

#### (2) 明渡し遅延による使用損害金（23条）

賃借人が賃借物件の明渡しを遅延した場合には、賃借人は、賃貸人に対して、契約終了日の翌日から明渡し完了日までの期間について、賃料等相当額の2倍相当の使用料相当損害金を支払う。ただし、賃借人は当該使用料相当損害金と別に賃料を支払う必要はない。（以下、上記(2)を「本件倍額賠償予定条項」という。）

なお、Yは、差止請求後に、契約条項を上記のように改訂しており、その後更新料に関する条項（(1)の②）から「更新料が実質的には新たな契約期間にわたる前払賃料であり、」との記載を削除している。（以下、削除後の条項を「本件更新料支払条項」という。）

一審はXの請求を棄却し、Xが控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(1) 本件更新料は、賃貸借契約を継続することの対価として支払われるものとされているものであり、賃貸借契約を継続する選択権の行使自体は賃借人の権利の行使であったとしても、それによって賃借人において賃貸借契約の継続を選択する利益が具体化するものであることには変わりはないから、その対価を支払うべき理由がないとはいえない。

本件更新料の額は賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らして特に高額に過ぎるなどの特段の事情があるとはいえず、本件更新料条項を締結するについて、賃借人と賃借人との間に、情報の質及び量並びに交渉力の格差が存在することを窺わせる事情は認められない。

したがって、本件更新料支払条項については、消費者契約法10条にいう「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」には当たらないと解するのが相当である。

なお、本件更新料は、賃貸借契約を継続することの対価として支払われるものであるから、契約期間満了前に賃貸借契約が終了した場合に、これを返還しないことが消費者契約法9条1号に該当するとも認められない。

(2) 本件倍額賠償予定条項の対象となる損害は、賃借人が賃借物件の返還義務を履行せずに使用を継続することによって初めて発生するものであって、契約の解除時においては、損害発生の有無自体が不明なものである。したがって、本件損害賠償予定条項を、消費者契約法9条1号に規定する消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し又は違約金を定める条項であると解することは相当でないといふべきである。

本件倍額賠償予定条項の適用によって賃借人に生じる不利益の発生の有無及びその範囲は、賃借人自身の行為によって左右されるも

のである。賃借人が明渡しを遅滞した場合、賃借人は当該目的建物を他に賃貸して収益を上げることができなくなるほか、賃借人との交渉や明渡し訴訟の提起、強制執行などに要する費用の負担の発生などの損害が発生することが容易に想定されること、本件倍額賠償予定条項の予定する目的のための使用料相当損害金には、明渡し義務履行の促進の機能を有するための違約金としての要素も含まれることなどを考慮すれば、本件倍額賠償予定条項において使用料相当損害金の額を賃料等の2倍と定めることは、高額に過ぎるとか、同条項の目的等に照らして均衡を失するということはできず、不当であるとはいえない。

(3) 以上によれば、原判決は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却する。(本件ではほかに、「特別損害賠償条項(明渡しの遅延により賃料等の1か月分相当額を上回る損害が発生した場合、さらに特別損害の賠償をするとの条項)」についても無効とは認められないとされている。)

### 3 まとめ

本件において高等裁判所は、一審の判決を概ね引用し、更新料支払条項、倍額賠償予定条項は、消費者契約法9条1号、10条には該当しないとの判断を示している。建物賃貸借契約をめぐる、契約条項の有効性等についてが争われることもあるが、本件では、更新料に係る最判平23・7・15 (RETIO83-119) も引用し、実務の実態も踏まえた判断が示されており、実務上も参考になるものと思われる。

なお、倍額賠償予定条項については、大阪高判平25・10・17 (RETIO100-130) においても消費者契約法9条又は10条には該当しないとの判断が示されており併せて参照されたい。

(調査研究部次長)

## 最近の判例から (7)－地下室浸水事故－

# 地下室浸水事故につき、建物施工業者及び排水ポンプの電源を切った賃貸媒介業者の不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平27・4・8 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

購入した建売住宅の賃貸を依頼したところ、客付側媒介業者の従業員が、誤って排水ポンプの電源を落としたため生じた地下室の浸水事故に伴う買主の損害につき、当該事故は建物の瑕疵によるものとして建物施工業者の不法行為責任、浸水事故の直接原因を作出した媒介業者の不法行為責任を認め、売主宅建業者については、除斥期間の経過により瑕疵担保責任、及び不法行為責任を否定した事例（東京地裁 平成27年4月8日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成17年5月、売主Y1（被告・不動産業者）は、Y2（被告・建築会社）に建物を施工させた本件土地建物につき、買主X（原告・個人）と、代金7000万円、売主の瑕疵担保責任を引渡し日から2年とした売買契約を締結し、同年6月に本件土地建物を引渡した。

Xは、平成20年7月、9月、平成21年11月、12月と、本件土地建物の排水槽の排水ポンプを修理した。

平成22年7月、Xは海外転勤に伴い、媒介業者A等に建物管理と賃貸仲介を委託した。

平成22年10月、Y3（被告・借主側媒介業者）はAより鍵を預かり本件建物の内覧を行った。ところがその終了後、Y3が本件建物の分電盤のブレーカーを落としたため、排水ポンプが作動せず排水槽の水が溢れることとなり、その6日後、本件建物の地下室の浸水事故（床上約80cm）が発見された。

Xは、本件土地建物の排水槽には瑕疵があるとして、Y1に対しては、瑕疵担保責任又は不法行為責任に基づき、Y2に対しては、湧水の止水が不十分であることに対する不法行為責任に基づき、Y3に対しては、分電盤のブレーカーを落とし、その結果、浸水事故を発生させた不法行為責任に基づき、室内補修費用及び建物賃料逸失利益分等の損害賠償を求める訴訟を提起した。

これに対し、Y1及びY2は、排水槽内への湧水浸入については、止水処理をしており施工不良もないこと、また、引渡しに際し、排水槽内に湧水があったこと、貯留水については、ポンプアップ方式のため電源を絶対切らないようにXに説明し、かつ分電盤の蓋の上にも「ブレーカーは絶対に落とさないで下さい。」と赤字で大きく表示し、排水槽からの浸水事故を未然に防ぐ手段を講じていること、そして、Y3は、本件土地建物の排水施設に関する説明を受けていない以上、Y3にはブレーカーを止めたら地下室内へ浸水するという予見可能性はない、などと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張を一部容認した。

### 1. 瑕疵の有無について

本件建物の建築中、地下水の湧水があったことが認められるところ、Y1とY2は、本件建物建築中の湧水は完全に止水したと主張したが、引渡し後、排水ポンプが平成20年及

び、21年に立て続けに故障していることも併せ考えると、このころから湧水が排水槽に出てきたと推認でき、排水槽の止水処理は十分でなかったといわざるを得ず瑕疵と認める。

## 2. 瑕疵担保責任の成否について

上記1. のとおり、本件建物の工事に瑕疵があったと認められるから、これが「隠れた」瑕疵であれば、Y1に瑕疵担保責任が生じるが、Xが本件建物の引渡しを受けたのは平成17年6月頃であるから、本件浸水事故の発生の時点（平成22年10月頃）で、引渡し後2年の除斥期間が経過していると認められ、Y1に瑕疵担保責任（排水設備の保証含む）は認められない。

## 3. 各社不法行為の成否について

Y1は宅建業者でもあるから、通常の調査を行い、そこで把握した瑕疵を買主に説明すべき義務があるといえるが、本件の瑕疵は、止水が不十分であったというものであり、Y1が通常の調査の範囲で認識しえたとは認め難く、Y1には不法行為が成立するとまでは認められない。

また、Y2は、ポンプの電源を止めないよう配電盤に「ブレーカーは、絶対に落とさないで下さい」という貼り紙をすることによって、結果回避義務を果たしたと主張するが、当該義務を果たしたといえるためには、排水ポンプを止水が効かなくなった時に使う予定であること及びそのために排水ポンプの電源を切ってはいけないことを施主であるY1や買主であるXに周知する必要があるが、本件では、上記説明をした事実も認められないことから、Y2が結果回避義務を果たしたとはいえない。よって、Y2には、浸水事故の瑕疵について、不法行為が成立する。

Y3は、Xから湧水について聞いておらず、電源を切った場合に湧水が地下室に浸水することは予見できなかったとして、注意義務違

反がなかった旨主張するが、Y3がブレーカーを落としてポンプの電源を切ったことが本件浸水事故の直接原因であることも認められるから、Y3には、不法行為が成立すると認められる。

## 4. 損害額について

以上により、XのY2及びY3に対する請求は、

①内装補修費用の損害 約384万余円

※認定補修代から経年劣化分2割減

②調査費用63万円 ※浸水事故の原因究明

③水くみ取り費用 約7万余円

④建物質料逸失利益116万円

※賃料29万円/月×4ヶ月分と認定

⑤交通費 約23万余円

※所有者海外転勤中につき渡航費含む

⑥弁護士費用 59万円

の計653万円余の限度において理由があるからこれを認容する。

## 3 まとめ

本件は、仲介業者の不注意及び排水槽の止水処理工事の不十分さが原因で生じた地下室浸水事故の事例である。

物件案内終了時において、照明等消し忘れ防止または電気代節約のために電源ブレーカーを落とすことが慣習としてあるが、希に今回のような排水ポンプや防犯セキュリティーが稼働しているため、案内時にブレーカーを落とすことを断るケースもある。賃貸に限らず売買案内時においても鍵を貸し出す側の仲介業者は、鍵貸出の際の相手方に、注意事項がある場合、案内時の口頭注意だけではなく、書面にて注意事項を告知することが事故の防止につながると思われる。特に、客付仲介業者の担当者は、案内時のトラブル事例として参考にして頂きたい。

(調査研究部調査役)

---

**最近の判例から** (8) – 共用部分の看板設置 –
 

---

## 共有部分の看板設置に関する虚偽説明により賃貸借契約を締結させられたとした損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・1・19 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

---

区分所有建物内の店舗の賃貸借契約を締結したのは、貸主が共有部分の看板設置に関して虚偽の説明をしたため、詐欺により契約を締結させられて損害を被ったとして不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、契約は借主が契約書に記載された看板設置に関する約定を承知して締結したもので貸主に不法行為（詐欺）があったとは言えないとして借主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年1月19日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成26年2月頃、料理店を開業するための貸店舗を探していたX（借主、原告）は、インターネットで店舗・事務所等の賃貸及び管理等を主な業務とする法人Y（貸主、被告）を知り、3月4日、10階建ての区分所有建物（以下「本件ビル」という。）の2階の1室（31.67㎡、以下「本物件」という。）をYの従業者A（訴外）の案内で内見した。なお、本物件は甲（訴外）が所有し、Yが賃借のうえ転貸する物件であった。

内見時、本物件には中華料理店が入居し、本件ビル前の歩道から2階に上がる階段横の歩道に面した部分に中華料理店の可動式置き看板（以下「本件看板」という。）が設置されていた。

3月19日、XとYは、本物件について、契約期間を同年3月31日からの2年間、賃料月額18万円、管理費・共益費等月額2万円、保

証金50万円、礼金36万円等の条件で賃貸借契約を締結した。契約書には「看板の仕様書を事前に提出の上賃貸人の承諾がなければ看板を設置することができない」との約定があった。

3月25日、Xが本物件を再内見した際、Aは、Xに対し、「廊下は共用部分なので物を置いたり付けたりする場合は許可が必要である」旨告げ、また、看板のデザインが出来上がったならメールで送信するよう求めた。

4月8日、Xは、料理店を仮オープンした。

4月12日、Xは、Aに対し、看板等のデザインをメール送信し、また、4月29日にはデザインの修正版等をメール送信した。

4月30日、Aから業務を引き継いだYの従業者B（訴外）は、Xに対し、「(要旨) 看板の設置場所を教えてもらいたいが、共用部分など場所によっては設置できない場合もある」と記載したメールを送信した。

5月9日、Xは、本件看板の広告表示部分を、前テナントの中華料理店のものから、Xのものに変更した。

5月12日、甲の顧問と名乗る者が本物件を訪れ、Xに対し、本件看板は現在の設置場所に置くことができないので撤去するよう求めたため、Xは、A及びBに対し、本件看板を現在の設置場所に置いておくことができるよう早期の問題解決を求めた。

5月26日、Yの親会社乙（訴外）が、甲に対し、本件看板等の設置の申請をした。

5月30日、本件ビルの管理組合は、乙に対

し、書面で「(要旨) 共有部分に物を置くことは禁止されており、看板設置には設置以前に申請して許可を受ける必要がある」と回答した。

6月24日、Yは、管理組合に嘆願書を差し入れるなどしたが、本件看板の設置について正式な許可がされることはなかった。

7月9日、Xは店舗を閉店退去し、7月18日には本件物件の鍵をYに返還した。

Xは、Yは本件看板の設置に問題があることを隠して説明せず、また、契約書に定める「承諾」をしていなかったのかかわらず承諾したかのように装うといったYの詐欺に基づいて契約を締結したのだから、Yには不法行為に基づく損害賠償責任があるとして、賃貸借契約の費用、営業損害、精神的損害額等として計357万円余の賠償を求めて提訴し、併せて、Xの連帯保証人(Xの妻、原告)も、精神的損害として50万円の損害賠償を求めた。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。なお、Xは控訴したが棄却された。

(1) Xは、内見時にAから看板を使用することができる旨告げられたと主張するが、契約書に仕様書を事前に提出した上Yの承諾を得なければならぬ旨規定されていることや、Aの再内見時の説明や、看板のデザインが出来上がったらメールで送るよう求めていることに照らすと、本件看板の使用を確約したとは考え難い。

(2) Xは、Yが本件看板の設置に問題があることを知りながらこれを隠して説明しなかったと主張するが、Yが契約書の規定以外に看板の設置に関して何らかの問題があると認識していたと認めるに足りる証拠はない。

(3) Xは、Yが「承諾」をしていなかったに

もかわらず、あたかも承諾したかのように装ったと主張するが、承諾は仕様書を事前にYに提出することにより受け得るもので、仕様書の提出のない契約締結前の時点で、Yによる「承諾」があったと認めることはできない。なお、Xは、契約締結時に契約書の内容を十分に認識していなかった旨述べるが、契約書に署名押印することにより契約書記載の内容で契約を締結する旨の意思表示をしたものと認められ、契約書記載の約定により成立したと認められる。

(4) 以上によれば、契約の締結に際し、Yに不法行為(詐欺)があったということはできない。

## 3 まとめ

店舗にとって、店舗表示や顧客誘導のための看板は営業上の重要な要素で、特に2階以上で営業する場合には、看板設置の可否は売上を左右するものである。

区分所有建物内の専有部分を対象とする店舗の賃貸借では、借主が共用部への看板設置を希望することも多いと考えられるので、貸主または媒介業者は、共有部分の使用に関する管理規約等の制約の説明をすることが望まれるが、建物前の公道に設置した看板が他の賃借人の営業の支障となるとして撤去が命じられた事例(東京地判 平18・6・9 RETIO 68-64)もあるので説明には注意が必要である。

本裁判では、貸主が看板設置の要件について説明していると認定して、貸主の不法行為は否定されたが、契約書の約定内容は看板設置の承諾権者が管理組合であることが示されていないものであり、約定の表現としては不十分といわざるを得ない。

---

**最近の判例から** (9) – 借主に対する説明義務 –
 

---

## 貸借事務所の住所が「振り込め詐欺」の金員送付先として警察庁等のHPに公開されていたことが判明した場合における、貸主及び仲介業者の瑕疵担保責任、不法行為責任等が否定された事例

(東京地判 平27・9・1 判例タイムズ1422-278) 笹谷 直生

---

インターネット販売を営んでいた借主が、賃借していた事務所の住所が「振り込め詐欺」の金員送付先として警察庁等のホームページに公表されていることが判明し、同事務所から退去した。借主は、これは「隠れた瑕疵」にあたり、貸主及び仲介業者は説明・告知すべきであったのにこれを怠ったなどと主張し、貸主及び仲介業者の瑕疵担保責任、不法行為ないし債務不履行に基づき539万円余の損害賠償を求めた事案において、「隠れた瑕疵」があるとは認められず、貸主及び仲介業者の不法行為ないし債務不履行もないとして、借主の請求が棄却された事例（東京地裁平成27年9月1日判決 棄却 判例タイムズ1422号278頁）

### 1 事案の概要

借主X（原告・法人）は、Y2（被告・貸主側仲介業者）及びY3（被告・借主側仲介業者）の仲介により被告Y1（被告・個人）から事務所を借りてインターネット販売等の事業を行っていたが、売上が同所への移転前に比べ落ち込んできたところ、同所の住所がいわゆる「振り込め詐欺」の金員送付先として警察庁等のホームページにおいて公開されていたことが判明した（以前の居住者についての警察からの質問、外部の者からの情報提供で判明）。Xは、同所での事業継続は困難であると判断し、平成25年12月9日に退去した。Xは、同所が警察庁等のホームページの

振り込め詐欺関連住所として公開されていたことは、同事務所の「隠れたる瑕疵」にあたり（争点1）、またXが賃借するか否かの判断をするに当たり重要な事項であるのに、この調査、説明を怠った（争点2）として、Y1に対しては瑕疵担保責任または不法行為に基づく損害賠償として、Y2及びY3に対しては不法行為または債務不履行に基づく損害賠償として、売上高の減少、信用毀損による損害など連帯して539万円余の支払いを求め提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

#### 1 争点1（瑕疵担保責任の成否）について

建物賃貸借における建物の「隠れたる瑕疵」（民法570条、559条）には、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等を原因とする心理的瑕疵も含むと解するのが相当であるが、本件賃貸借契約が貸室を事務所として使用するための事業用賃貸借契約であり、その主たる目的が事業収益の獲得にあることに照らせば、本件事務所に心理的瑕疵があるといえるためには、賃借人において単に抽象的・観念的に本件事務所の使用継続に嫌悪感、不安感等があるというだけでは足りず、当該嫌悪感等が事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づくものであり、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えると認められること

が必要であると解するのが相当である。

本件では、①本件事務所に関連する振り込め詐欺については、テレビ、新聞などで報道されたと認めるに足る証拠はなく、警察庁のホームページ等を確認しなければ本件事務所に関連して詐欺犯罪があったと認識することは極めて困難であったと解されること、②警察庁のホームページ等において振り込め詐欺関連住所が公表されている事実は必ずしも一般に周知されているとはいえず、インターネット販売事業を営みインターネット上の情報に相当程度精通していると考えられるXもこの事実を知らず、警察庁のホームページ等を確認することなく本件賃貸借契約を締結していること、③本件事務所については、X退去に伴う原状回復工事の終了後、1か月余りで新たな賃借人が決まっているが、その賃料は本件賃貸借契約の月額賃料より1000円高く、また、その賃貸借契約締結の際には本件住所が振り込め詐欺関連住所としてネット上に出回っていたことなどが重要事項として説明されていることなどの各事実が認められるのであって、本件住所が振り込め詐欺関連住所として警察庁により公表されていたという事実は、原告の事業収益減少や信用毀損に具体的な影響を及ぼすものとは認められず、また、通常の事業者であれば本件事務所の利用を差し控えるとまではいえないものと解される。そしてXは、売上激減を主張するが、売上高の推移は、振り込め詐欺関連住所との因果関係が乏しいことを示すものである。

以上によれば、本件事務所に隠れた瑕疵があると認めることはできず、争点1に関するXの主張には理由がない。

2 争点2（不法行為ないし債務不履行の成否）について

Y1・Y2・Y3ら3名が、本件賃貸借契約締結時に本件住所が振り込め詐欺関連住所

としてインターネット上に公開されていたという事実を知っていたと認めるに足る証拠はない。また、事業用事務所の賃貸借契約の締結にあたり、特段の事情がない限り、当該事務所の賃貸人及び仲介業者において、当該賃貸物件につき過去に犯罪に使用されたことがないか調査・確認すべき義務があるとは認められない。なお、Xにおいて本件事務所の賃貸目的が「移転先を本店所在地として会社の信用を増すためである。」旨をY1・Y2・Y3ら3名に告げていたと認めるに足る確かな証拠はない。

以上によれば、Y1・Y2・Y3ら3名が不法行為責任ないし債務不履行責任を負うと認めることはできず、争点2に関するXの主張にも理由がない。

### 3 まとめ

インターネットの普及により情報源が多様化し、不動産仲介業者が、賃貸借や売買の媒介に当たり、説明すべき情報か否かの判断が容易でない場合が増加しているように見受けられる。借主の意思決定に係る判断に影響が及ぶ事項については、トラブルを避ける観点から、特段の事情がない限り、調査・確認すべき義務があるとは認められない情報であっても知っていれば、説明しておくべきと思われる。

賃借ビルの借主が私書箱業を営んでいたところ、その一部の利用者が当該私書箱を振り込め詐欺の送金先として利用していたことが、賃貸借契約上の用法違反及び無催告解除理由にあたりとされた事例（東京地判 平27・10・15 ウエストロー・ジャパン）もあるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）



---

**最近の判例から** (10) – 鍵交換による自力救済行為 –
 

---

## 警察官立会いの下で開錠し、警察の要請により鍵を交換した行為が自力救済には当たらないとされた事例

(東京地判 平26・11・27 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

---

マンション一室の賃貸借契約につき、貸主が鍵を取替えた行為が自力救済にあたり、鍵交換以降賃借人は賃料支払義務を負わないとして、賃料保証会社が借主の未払賃料の保証履行を拒絶した事案において、同行為は警察の要請により行われたものであり、かつ賃借人がいつでも使用できるよう配慮されていることから、自力救済には当たらないとして、貸主の保証債務履行請求を認めた事例（東京地裁 平成26年11月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

賃借人A（訴外）は、平成23年5月、マンション111号室所有者との間で、①賃貸期間2年間、②賃料等月額170,200円の約定で賃貸借契約を締結すると共に、賃料等支払債務について家賃保証会社Y（被告）との間で保証委託契約を締結した。その後、平成25年3月、X（原告）は本物件を取得し、賃貸人たる地位ならびに本件保証契約上の地位を承継した。また、Xは管理会社に本物件の管理を委託した。

管理会社は、Aに対して管理会社及び賃料振込先変更の連絡をしたが、連絡がとれず、賃料の支払もなかったことからYに対して保証債務の履行を求め支払を受けていた。

その後、平成25年10月頃に管理会社はYから本物件の明渡訴訟提起の連絡を受け、Aが音信不通のまま3カ月経過したことから、本物件内でAが死亡している可能性を疑い、警

察に相談した上で警察官立会いの下開錠して本物件内に立ち入ることとした。これについて家賃保証会社Yは何ら異議を述べなかった。

平成25年10月18日、管理会社が警察官立会いの下、本物件を訪問するも応答がなかったことから、開錠して立ち入ったところ、中にBなる男性が横になっており、Bは、Aとは無関係のCなる人物から鍵を借りたと述べ、他人名義の診察券を所持していたり、玄関に様々なサイズの靴が複数ある状況であったことから、鍵がコピーされて不特定多数の人物が出入りしている可能性が高いとして、証拠を保全するため今の鍵で出入りできないようにする措置をとることを警察官が指示した。

この指示に基づきX並びに管理会社は、鍵を交換し、「【重要】不審者および鍵交換について」と題する、下記記載の案内文書を玄関扉横に貼付すると共に、Yにその経過について報告した。

「室内については荒らされた様子は御座いませんでしたが、不正に鍵のコピーを行い不特定多数の不審者が出入りしている可能性がある為、二次被害防止および証拠保全の為、入室制限をする必要があり、警察署からの指示のもと、鍵交換を行いました。新しい鍵は現地からご連絡頂ければすぐにお渡しして入室が出来るよう用意してあります。こちらをご覧になりましたら、下記連絡先までご連絡下さい。」

Yは同年11月11日、管理会社に対して本物

件の鍵を交換した日の前日をもって保証契約を解除する為、以降の賃料を保証しない旨通知し、同年10月19日以降の保証債務履行を拒んだため、その支払を求めてXが提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下の争点について次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

### (1) 賃料等支払債務（主債務）の存否

Yは、賃貸人が賃貸目的物を賃借人に使用・収益させることを妨害・拒否した場合、賃借人は賃貸人に対して賃料支払債務を負わないので、Yも保証債務を負わないと主張するが、何らかの違法行為があると認識した警察官の示唆を受けて現場保存の為に交換したものであり、そして、Aは容易に本物件を使用収益することが可能な状況にあったものといえるから、本件の事実関係においてはXの行為が違法な自力救済に当たるとはいえない。

### (2) 本件保証契約の終了の有無

Yは、XがYに何ら事前の連絡をせずに違法な鍵の交換行為に及んだものであり、XY間の信頼関係は破壊されたとして、Yの解約通知により本件保証契約は終了したと主張するが、本物件への立ち入りに先立ってXから連絡を受けた際にも異議を述べたことはなく、Xは鍵の交換経緯についても遅滞なく報告をしており、本件保証契約上の信頼関係が破壊されたものとはいえない。

### (3) 本件保証契約に基づく免責の有無

Yは、本件保証契約条項では「非常事態の発生により本物件の通常の使用が不能となった場合」に保証債務を免れると主張するが、これは不可抗力又はこれに準ずるような予見不可能な事情による場合をいうものと解されるところ、本件認定事実によれば賃借人であるAがCなる人物又は第三者に対して本物件

の鍵を交付したことが推認でき、本物件の通常の使用が不可能となった縁由は、不可抗力又は予見可能な事情によるものとはいえないから、同条項の適用はないというべきである。

以上により、YはXに対し、本件保証契約に基づき、AがXに対して負う賃料等債務の残金58万6929円についての保証債務および遅延損害金を支払う義務を負う。

## 3 まとめ

自力救済は、原則として法の禁止するところであって、法律の定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能もしくは著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるにとどまるものとされている。（最三判 昭40・12・7 昭38（オ）1236）

賃貸人や管理会社にとって、家賃を滞納したまま行方不明となっている賃借人への対応には苦慮するところだが、賃借人に債務不履行があるとしても、承諾もなく貸室に侵入する、貸室の鍵を交換し賃借人の使用を不可能とする、退去を促す張り紙をするなどの行為は、違法な行為として、賃貸人は賃借人に対し損害賠償責任を負うこととなる（大阪地判平25・10・17 RETIO96-130他）。

本件のように、「緊急やむを得ない特別の事情」が存する場合であったとしても、賃貸人らが不法行為責任を問われることのないよう、警察官の立会いを求めその指示に従う、弁護士に対処策を相談する等の慎重な対応が必要となることに留意されたい。

（調査研究部調査役）