

最近の判例から (6)

賃貸人の賃貸建物への無断立入りは、賃借人に対する債務不履行となるが、賃借人による契約解除は出来ないとした事例

(大阪地判 平19・3・30 判タ1273-221) 新井 勇次

居住用賃貸建物を管理していた賃貸人の代表者が賃貸人の設置したクーラーを修理するために建物に無断立入りしたことについて、賃借人の同意を得ていなかったため賃貸人の債務不履行に当たるとして、賃貸借契約を解除し、敷金の返還を請求し、併せて無断立入りが債務不履行ないし不法行為に当たると主張して慰謝料等を請求した事案において、損害賠償請求の一部及び敷金返還請求の一部が認められたが、賃借人による契約解除はできないとされた事例（大阪地裁 平成19年3月30日判決 変更・確定 判例タイムズ1273号 221頁）

1 事案の概要

借主X（女性）は、貸主Yから本件建物を賃借し、敷金40万円を差し入れていたところ、本件建物を管理していたYの代表者AがYの設置したクーラーを修理するために本件建物に立ち入った。そこでXは、Xの同意を得ていなかったため、Aの無断立入りがYの債務不履行に当たると主張して、賃貸借契約を解除し、もし、解除が認められないとしても解約し、本件建物を明け渡したため、敷金から明渡時までの未払賃料と共益費額4万円余を控除した後の残額35万円余の返還を請求し、併せてAの無断立入りが債務不履行ないし不法行為に当たると主張して、引越しに要した費用3万円余及び慰謝料10万円並びにこれら合計額に対する年5%の割合による遅延損害

金を請求した。

これに対し、Yは、上記各請求を争うほか、抗弁として、解約に基づく敷金返還請求権のうち30万円については、敷引きの特約があることを主張して争った。

原審は、賃貸借契約の解除を否定し、解約に基づく保証金返還請求権を認めた上で、敷引き特約のうち25万円は消費者契約法10条に違反して無効だが、5万円については有効であると判断し、25万円から賃料及び共益費の未払額の控除を認め、Yの本件建物への無断立入りが債務不履行及び不法行為に当たるとして慰謝料3万円のみを損害と認め、結局、23万円余及び遅延損害金の支払を限度として借主Xの請求を認容した。

そこで、Xは、請求額全額の認容を求めて控訴し、Yは請求額全額の棄却を求めて附帯控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は概要以下のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) クーラーを修理するためにAが入室することに対して、Xは、指定した日付（19日）については承諾したが、その前日（18日）については承諾したものと認めることはできない。プライバシー権の重要性が一般に認知されていること、Xが女性であること及びAは携帯電話等によってXに連絡を取ることが可能な状況にあったこと等に鑑み

ると、Aが18日にXに連絡を取ることなく立ち入ったことは、賃貸借契約条項に反する債務不履行に当たるとともに、故意とはいえないとしても、過失による権利侵害行為と認められ、不法行為にも該当する。

- (2) ただし、当該債務不履行によって、直ちに本件賃貸借契約を解除できるかは別である。

Yは貸主として使用収益に必要な修繕をする義務を負うとともに、保存行為をする権利も有しており（民法606条）、本件賃貸借契約も「Xは、正当な理由がある場合を除き、Yの立入りを拒否することはできない」と規定している。

これらの規定の趣旨に鑑みると、修繕目的であることが明らかなAの立入りのみによって、直ちに、貸す債務自体が履行不能になったと判断して、Xによる解除を認めることはできない。

Xは、Aが平成15年9月にも無断で立ち入ったと主張し、2回にわたる立入りによって信頼関係が破壊されたとして、信頼関係破壊による解除を主張するが、2回の立入りには2年弱の間があり、Aが頻繁に無断で立ち入ったとは認められない。また、いずれもXの側から修繕を申し入れ、Aはあくまでも修繕のために立入ったものと認められる。以上の点を総合的に勘案すると、修繕のために立入ったAに、信頼関係を破壊するに至る程度の不信行為を認めることは出来ないので、信頼関係破壊による解除は認められない。

- (3) Aの無断立入りによる本件賃貸借契約の解除が認められない以上、引越し費用については無断立入りとの因果関係が認められない。慰謝料については、Xのプライバシーの侵害の程度、Xが女性であることなどの諸事情を斟酌すると、3万円が相当であ

る。

- (4) 一般に、敷引金については、①賃貸借契約成立の謝礼、②賃貸物件の自然損耗の修繕費用、③更新料の免除の対価、④契約終了後の空室賃料、⑤賃料を低額にすることの代償などと説明されている。これを本件についてみると、本件敷引金のうち5万円については賃料減額5千円の代償であることが明らかである。本件賃貸借の期間が1年間であり、10ヶ月分の賃料引下げ額に相当する5万円の敷引金が、Xにとって一方的に不利益ということとは出来ない。一方、残りの敷引金25万円は賃料の4ヶ月分以上にあたり、差入れた敷金40万円の6割以上に相当する高額・高率なものであること、基本的な賃貸期間が1年であることからすると、Xにとって一方的に不利益な内容であるといわざるを得ない。

従って、敷引金のうち5万円が合理的と認められるが、残り25万円は消費者の利益を一方的に害するものと認められる。

以上のとおり、無効となる敷引25万円に敷引特約適用外の10万円と慰謝料3万円を加え、未払賃料・共益費4万円余を差し引いて、YはXに対して33万余円を支払え。

3 まとめ

本件は、賃貸人が無断で賃貸建物の中へ立入った行為に対し、債務不履行は認めしたが、修繕のためのものであって信頼関係を破壊する程度には至っておらず、契約解除までは認めないと判断しており、実務上参考となる。また、敷引特約については、一部について合理的根拠を認めしたが、残額については消費者契約法により無効とした点も参考になる。

なお、無断立入りに関する判例を整理した本誌72号32頁を参照されたい。

(調査研究部調整第二課長)