

最近の判例から

(9) - 原状回復、違約金特約 -

賃借人が行った原状回復工事の費用償還が認められ、また違約金特約が無効とされた事例

(東京地判 平22・6・11 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

賃借人である原告が、敷金の返還、原状回復工事代金の償還、支払った違約金の返還等を求めた事案において、賃借人の原状回復義務はないとし、賃借人の行った補修工事について事務管理として費用償還を認め、また違約金条項が消費者契約法10条により無効であるとした事例（東京地裁 平成22年6月11日判決 一部容認 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告は被告から、平成20年2月22日、本件建物を、次の約定で賃借し、敷金として70万5000円を被告に差し入れた。
 - ①家賃 月額23万5000円
 - ②管理費・共益費 月額1万7000円
- (2) 原告は被告に対し、平成20年9月22日に本件賃貸借の解約を申し入れ、本件賃貸借は、同年11月22日をもって終了した。
- (3) 原告は、平成20年9月26日、被告に対し、本件賃貸借の違約金条項（賃借人より契約締結後2年未満に解約・解除等がされたときは、賃借人は賃料・共益費の1か月分を支払う旨の条項）に基づく違約金として、駐車場料金を含め30万4500円を支払った。
- (4) 平成20年11月17日、原告の申し出で、被告代表者は本件建物内を点検したが、その際、本件建物内には、居室内にラジオ、傘立て内の傘数本が残置されていたほか、原告の荷物の入った段ボール箱1箱、旅行バッグ等があり、室内の清掃は十分とはいえ

ない状態にあった（原告は、これらを、同月22日までの間に、自らで搬出する予定であった）。被告代表者は、床のフローリングにキズ、凹みがあること、壁クロスにキズがあること等を指摘し、原状回復工事が必要であると原告に告げたので、原告は、原状回復のための工事は必要ない程度であると考え、その旨被告代表者に述べたりもしたが、本件賃貸借に明渡遅滞のときは賃料の倍額とする違約金条項があり、原状回復が終わらない限り違約金が発生すると告げられたので、やむなく、本件建物について壁クロスの張替と床の塗装をすることとした。原告は、当初は被告の出入り業者に依頼しようとしたが、同業者に連絡したところ、断られたので、訴外A社に上記工事を依頼することとした。そして、同年12月1日、被告代表者と訴外A社の担当者と原告とで本件建物内に入って、打ち合わせをした上で、同月4日までの間に、被告の了解を得て、本件建物の壁クロスの張替と床の塗装をし、本件建物の室内の清掃をした。同工事等に要した費用は、①床板塗装工事12万7500円、②クロスの張替15万7920円、③ルームクリーニング5万2500円、④その他諸経費3万6330円の合計36万7500円（消費税含む。）であった。なお、訴外A社が床を一度塗装した後、被告代表者から塗装が不完全であるとの指摘を受けて、訴外A社は、再度塗装をし直した。

(なお、本事例では、賃貸人から賃借人に対して建物明渡請求、鍵交換費用請求等がされているが、省略する。)

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、原告の請求を一部容認した。

(1) 本件建物に通常損耗を超える損耗があるか否かについて

①本件建物の居住期間はわずかに8か月程度であること、②本件建物内で生活していたのは、原告及びその婚約者の大人2名で、両名とも平日昼間は本件建物にはいないこと、③本件建物内の写真をみても、居室内が汚損されているとも思われないこと等の事情を総合すると、本件建物について建物の通常の使用にしたがい生ずる損耗を超える損耗があったとは認められない(なお、本件賃貸借の契約書中には、タバコのヤニ汚れによる壁紙の張替、塗装費用は全額賃借人の負担とするとの条項があるが、同条項が一義的に明白であるとはいえないから、同条項を根拠として、原告に原状回復義務があるとはいえない)。してみると、本件建物について原状回復工事が必要であるとはいえない。

(2) 原告のした補修工事について

本件建物について賃借人の義務として原状回復が必要でないこと、そして、これが被告の意思に反していないことから、原告は事務管理として、その費用の償還を請求できるというべきである。

(3) 違約金条項が消費者契約法10条により無効であるか否かについて

本件においては、賃借人からの解約申し出後2か月で賃貸借契約が終了する旨の特約が別途存在するのであり、賃貸借契約が2年以内に解約されることにより、賃貸人

に特段の不利益があるとは考えられない。本件賃貸借は居住用マンションの賃貸借であるが、その契約時期は、平成20年2月であるところ、一般的には、4月に居住用マンションの新規需要が生じるのであるから、契約後2年間の契約期間に特段の意味はないといわなければならない。そうすると、上記特約は、消費者である原告の利益を一方的に害するというべきであり、消費者契約法10条に違反すると解するのが相当である。

3 まとめ

本事例は、原状回復義務がないのに賃借人が行った原状回復工事については、事務管理として賃借人に費用償還を認めた点で参考となる。

また、契約締結後2年未満に解約・解除等がされたときは賃借人は賃料・共益費の1か月分を支払う旨の違約金条項が、中途解約条項が別途あることに鑑み、消費者契約法10条により無効であるとされた点でも参考となるものである。

なお、賃貸借契約における違約金条項についての消費者契約法9条1号に関する最近の裁判例として下記も参考とされたい。

- ・東京簡判平21.2.20裁判所ウェブサイト(賃料・共益費の6ヶ月分の即時解約金の約定は、1ヶ月分を超える分は無効)
- ・東京簡判平21.8.7ウエストロー・ジャパン(賃貸借開始より1年未満の解約の場合は賃料の2ヶ月分の違約損害金を支払う旨の約定は、1ヶ月分を超える分は無効)
- ・大阪地判21.3.31消費者ニュース85号173頁(契約解除の翌日から明渡しの日まで家賃等相当額の1.5倍の損害賠償金を支払う旨の規定は、1ヶ月分の家賃等損害金相当額を超える分は無効)

最近の判例から

(10) - 心理的瑕疵 -

賃貸マンション居室内で無断転借人が自殺したとして賃貸人の賃借人及び連帯保証人に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平22・9・2 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃借人が賃借した居室を無断で第三者に転貸ないし占有させたところ、当該第三者が居室内で自殺したことにより、居室の原状回復に費用を要するとともに、新規賃借人入居のために賃料を減額せざるを得なかったとして、賃貸人が賃借人に対して債務不履行に基づき損害賠償を請求し、連帯保証人に対しては保証債務の履行を求めた事案において、賃貸人の請求が一部認容された事例（東京地裁平成22年9月2日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（以下「X」という。）と賃借人Y1（以下「Y1」という。）は、Y2を連帯保証人として、平成20年3月31日、以下の内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借」という。）を締結した。

- ・契約期間：平成20年3月31日から2年間
- ・賃料：12万6,000円／1月当たり
- ・敷金：25万2,000円
- ・禁止事項：本件物件の一部又は全部を第三者に転貸（同居、共同使用等の行為を含む。）又は占有させること。

平成20年4月ころ、Y1はXの承諾を得ることなく、本件物件の全部を第三者であるB（以下「B」という。）に転貸、又は占有させた。Bは平成21年6月24日ころ、本件物件の浴室で自殺し、同年7月1日Bの友人によって発見された。

XとY1は、平成21年8月4日、本件賃貸借を解除した。

Xは、平成21年9月17日、本件物件の管理受託業者T株式会社の従業員に対し、以下の内容で本件物件を賃貸した（以下「本件新規賃貸借」という。）。

- ・契約期間：平成21年10月1日から平成26年7月31日まで（58ヶ月）
- ・賃料：5万円／1月当たり

上記事情を踏まえて、Xは未納賃料、原状回復費用を含めて総額524万2,735円の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は概略以下のとおり判示してXの請求を一部認容した。

(1) Y1による債務不履行の有無

証拠によれば、本件物件の明渡しに伴い、経年劣化によるものを超える原状回復費用として、94万4,475円が生じたことが窺われる。

賃借人又は賃借人が転貸等により居住させた第三者が目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば当該物件の利用につき心理的な嫌悪感ないし嫌忌感を生じること、このため、かかる事情が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額より相当低額でなければ賃貸できないことは、経験則上明らかとあってよい。

賃借人は、賃貸借契約上、目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって使用収益すべき義務を負うところ、少なくとも無断転貸等を伴う建物賃貸借においては、目的物を物理的に損傷等することのないようにすべきことにとどまらず、居住者が当該物件内部において自殺しないように配慮することも含まれるものと見るのが相当である。

従って、Y 1はXに対し債務不履行に基づく損害賠償債務を負う。

(2) 損害発生と因果関係の有無並びに損害額

本件物件内でBが自殺したことにより特に必要となったものを含め、経年劣化による分を超過する原状回復費用が認められ、合計94万4,475円が相当因果関係のある損害といえることができる。

本件物件を賃貸するに当たっては、宅建業者は賃借希望者に対しBの自殺という事情の存在を告知すべき義務を負うと見られる。そうである以上、告知の結果本件物件を第三者に賃貸し得ないことによる賃料相当額、及び賃貸し得たとしても、本来であれば設定し得たであろう賃料額と実際に設定された賃料額との差額相当額も、逸失利益として、Y 1の上記債務不履行と相当因果関係のある損害といえることができる。

但し、自殺という事情に対し通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるから、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであることは明らかである。また、本件物件は単身者向けのワンルームマンションであり、都心に近く、交通の便もよい利便性の高い物件であることが窺われ、流動性が比較的高いものと見られるから、心理的嫌悪感等の減少は他の物件に比して速く進行すると考えるのが合理的である。

本件におけるXの逸失利益については、相

当賃料額を本件賃貸借と同額の12万6,000円と見た上で、賃貸不能期間を1年とし、また、本件物件において通常であれば設定されるであろう賃貸借期間の1単位である2年を低額な賃料（上記賃料の半額）でなければ賃貸し得ない期間とするのが相当である。

以上によれば、逸失利益は277万8,752円となる（1年目：1,440,028円/2年目：685,692円/3年目：653,032円←ライブニッツ係数使用）。

以上より、Xは、Y 1に対し、本件賃貸借に基づき14万2,258円の賃料請求権を有するとともに、本件賃貸借における善管注意義務の不履行に基づき、原状回復費用相当額94万4,475円及び逸失利益277万8,752円、合計386万5,485円の損害賠償請求権を有する。

従って、上記金額から敷金25万2,000円を差し引いた361万3,485円がXの有する損害賠償請求権と認められる。

(3) 連帯保証人Y 2は転借人の自殺は予測し得ず、保証債務の範囲に入らないと主張するが、債務不履行と相当因果関係のある損害の範囲にその責任は限定されるから、責任が不当に拡大するものではなく、消費者契約法10条により無効とされることはない。

3 まとめ

賃借人が居室内で自殺したケースで賃貸人に損害賠償請求権が認められた判例として東京地判平19・8・10（RETIO No73）があり、逸失利益については本件と同様な判断を示している。本件は無断転借人が自殺したケースについて、賃借人及び連帯保証人の責任を認めた事案として、実務上参考になると思われる。

（調査研究部主任調整役）

最近の判例から

(11) - 心理的瑕疵 -

賃借人が別の場所で自殺した後に同居人が居室内で自殺したケースで、賃貸人の損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平22・3・29 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃借人が別の場所で自殺した後に賃借人の同居者が賃貸借建物の居室内で自殺したために、建物部分の価値が下落し、損害を被ったことについて、賃貸人らが、賃借人の相続人らに対し、賃貸借契約上の債務不履行に基づき、損害賠償を請求した事案において、賃借人の相続人らは賃借人と自殺した同居人の関係を全く知らず、同居人の行為について責任を負わないものと解すべきであるとして、賃貸人らの請求が棄却された事例（東京地裁平成22年3月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、賃貸人ら（以下「Xら」という。）がその共有に係るマンションの一室（建物部分）を賃貸していたところ、賃借人A（以下「A」という。）が別の場所で自殺した後に賃借人の同居者B（以下「B」という。）が前記室内で自殺したために、建物部分の価値が下落し損害を被ったことについて、Xらが、賃借人の相続人2名（以下「Y1」及び「Y2」といい、併せて「Yら」という。）に対して、Yらは、相続により賃借人の地位を包括承継し、同居者はYらの利用補助者として位置づけられるので、同居者の自殺による損害は利用補助者の過失による損害となり、Yらにおいて賠償すべきことになる、または、賃貸借契約上、AはBが生じさせた損害を賠償すべきことが規定されていると主張して、

Yらに対し、賃貸借契約上の債務不履行に基づき、または、同契約上の義務として、総額1,865万円余の損害賠償を請求したものである。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、賃貸人Xらの請求を棄却した。

(1) Bの利用補助者性（争点1）について

そもそも利用補助者論は、自己責任の原則を修正し、第三者たる利用補助者の過失による損害を債務者本人に帰責するものとして、報償責任、危険責任の法理の正当化根拠、実質的根拠とするものと解されるので、ここで利用補助者とは、債務者の意思に基づいて債務の履行のために利用される者をいい、債務者本人からみて、何らかの意味で干渉可能性が留保されるなど、その行動が債務者の意思に基づいているとみなされる関係にあることを要するものと解される。

しかるに、相続によって承継するのは権利義務ないし法的地位であって、被相続人と第三者の人的関係そのものではないから、被相続人が賃借人で、その同居者が利用補助者とされる関係にあったとしても、相続人らは当然に前記同居者を利用補助者とする関係にあるものとみなされる謂われはなく、あくまでも相続人らと前記同居者の関係によって利用補助者性を判断すべきである。

これを本件についてみると、Yらは、Aの

死亡により、本件賃貸借契約の賃借人の地位を相続しているものの、AとBの関係をそのまま引き継ぎ、AとBの間と同様の関係にあるわけではないことはいうまでもなく、実際には、本件賃貸借契約のことも、AとBの関係も全く知らなかったのであるから、Bの行動がYらの意思に基づいているとみなし得るような関係は到底見出すことができない。

したがって、Bの自殺当時、Bとの間で利用補助者性を見出すに足る実質的關係のなかったYらは、Bの行為について責任を負わないものと解すべきである。

(2) 本件賃貸借契約の契約条項の解釈（争点2）について

Xらは、本件賃貸借契約の契約条項中、本件損害賠償規定が賃借人に同居者や来訪者の行為の責任を負うべき債務を負担させる趣旨の規定であるとして、同規定に基づきYらが責任を負うべきである旨主張する。

そこで検討するに、そもそも本件損害賠償規定は、「乙は、自己及び同居者又はその訪問者が」とは規定しておらず、また、同条2項で、不可抗力について甲（貸主）は責任を負わない旨規定されていることに鑑みれば、第1項は乙（賃借人）、同居者とその訪問者の自己責任の原則を注意的に規定したものと解するのが相当である。

また、仮に本件損害賠償規定が同居者の故意・過失行為についても賃借人に責任を負わせる規定であると解されたとしても、同条項は、他人の故意・過失行為を本人に帰責する点で利用補助者論と同様の性格を有し、報償責任、危険責任の観点から、賃借人の責任を注意的に規定したものと解するのが相当であるから（それ以上の意味を有するものとして本件賃貸借契約締結時に説明がなされたような経緯も窺われない。）、前記同様に、Bの自殺当時、Bとの間で利用補助者性を見出すに

足る実質的關係のなかった被告らは、Bの行為について責任を負わないものと解すべきである。

(3) したがって、本件損害賠償規定に基づきYらが責任を負う旨のXらの主張は採用することができない。

以上によれば、その余の点について検討するまでもなく、Xらの本訴請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、利用補助者論が主な争点となり、判決では、本件ケースでは賃借人Aが先に別の場所で自殺した後、同居人Bが居室で自殺したものであるので、Bが自殺した時点では、AはBの行為について責任を負わず、AとBとの間に利用補助者性を見出すことはできないから、Aの相続人であるYらにもBとの関係で利用補助者性を認めることができないと判断して、Xらの請求を棄却したものである。

本件では、賃貸人Xらは、別途、Bの相続人との間で、損害賠償として634万円余の和解契約を締結して、その支払いを受けており、一定の損害の補てんを受けていることを考慮すると、XらのYらに対する更なる損害賠償請求は過大に過ぎるとの見方も出来よう。事例判決として参考になるものと思われる。

最近の判例から

(12) - 自力救済 -

借主の長期不在中に、管理会社が貸室の鍵を取換え、室内の家財等を処分した行為は違法な自力救済にあたるとした事例

(東京地裁 平22・10・15 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

アパートの一室を賃借していた借主が長期不在中、管理会社によって、家財等を処分され、鍵を付け替えられたとして、借主が管理会社に対し不法行為に基づく損害賠償請求等を請求した事案において、管理会社の行為は違法な自力救済であるとして、借主の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成22年10月15日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主Xは、平成17年2月頃、貸主Aとの間で賃貸借契約を締結した。家賃月5万1000円は、B区（振込名義人はB区福祉事務所）から生活保護の一部として、管理会社Yに直接振り込まれていた。

平成20年8月頃、Xは、B区的生活保護担当者の勧めで、アルコール依存症の治療のため病院に入院した。同年11月1日、YはXに対し、更新案内の手紙を発送し、同月5日、Y従業員がXの携帯電話に電話したがつながらず、2通目の更新案内を発送したが、連絡がなかった。同月20日、Y代表者及び従業員は、本件貸室内に立ち入ったところ、ゴミが山積みになって足の踏み場もない状態で、異臭が漂っていた。Xの家賃は、同年12月初旬、これまでと同様に支払われた。Yは貸主Aと相談の上、専門業者にハウスクリーニングとリフォームを依頼し、同社が手配した業者によって、同年12月26日までに残留物を撤去し、鍵を交換した。

Xは、同年12月26日の夕方、本件貸室に入ろうとしたが、自分の鍵では開けなかったことから、Yに連絡をとった。YはXに対し、業者の見積金額に1割程度を加えたりフォーム代及び損害金49万9245円の支払いを求めた。Xは、Yから、念書に署名捺印しないと部屋の鍵は渡せないと言われたため、本件念書に署名捺印した。本件念書には、前記金額を毎月末日限り分割支払う旨の記載がある。Yは、B区の担当者との間で、直接分割入金する旨の内諾を得た。Xは、本件念書に署名捺印した後、Yから新しい鍵の交付を受け、本件貸室に入ることができた。しかし、Xは同年12月28日、本件貸室内で倒れているのを発見され、平成21年1月1日まで、低体温症他の診断名で病院に入院した。

Xは、平成21年1月6日及び翌7日、Yの事務所を訪れ、本件念書に基づく支払いを拒否し、勝手に荷物を処分した賠償金として100万円の支払いを求めた。その後、双方代理人によるやり取りがなされたが、本件賃貸借契約は同年2月に終了した。

そうした経緯があり、XはYに対し407万円及びこれに対する遅延損害金の支払と、念書に基づく金員の支払義務不存在の確認を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 本件賃貸借契約には、「賃借人が無断不

在1か月以上に及ぶ時は敷金の有無にかかわらず、本契約は当然解除され、賃貸人は立会の基に随意室内遺留品を任意の場所に保管し、又は売却処分の上債務に充当するも異議なき事」との約定がある。しかし、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又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（最三小判昭和40年12月7日）。本件賃貸借契約に上記のごとき条項があるからといって、自力救済が直ちに適法となるものではない。Y代表者は、本件処分行為前において、隣室の住人から異臭がするとの苦情の電話があったとか、平成20年12月に本件貸室に入ったところ腐敗臭があった等供述するが、Xの証言によればそれらを裏付ける証拠はない。また、本件処分行為前の時点においては、害虫の発生や異臭の流出は現実化していなかったと認めるべきであり、Xによる建物所有権に対する違法な侵害があったとは認められない。

また、Yが、賃料を入金していたB区福祉事務所に連絡をとれば、Xの所在を知ることができたにもかかわらず、Yは何らそのような措置を講じなかった。本件において、自力救済を認めるべきやむを得ない特別な事情があるとは認められない。したがって、本件処分行為は違法であり、Yは不法行為に基づく損害賠償責任を負うべきである。

(2) Xの財産的な損害額は40万円、Xが受けた精神的損害は60万円と認めるのが相当である。また、Yに請求し得る弁護士費用としては10万円をもって相当と認める。

(3) Y代表者は、Xに対し、専門業者から出していた見積書を見せ、この見積金額に、Yが

クリーニング等のために費やした時間や労力を補填してもらう意味で見積金額に1割程度を加えた49万9245円を提案したと供述する。

しかし、その見積書は提出されていない。Y代表者は、専門業者に対し45万円くらい現金で支払ったものの、この支払いに関係する領収証等を探したがみつからないと供述する。

他方、Xは、法的知識もなく、長期の入院直後の身の上で、12月という寒い時期に、念書に署名捺印しなければ鍵は渡せないと言われて、その支払義務の有無や金額の相当性を検討する十分な時間が与えられることなく、本件念書に署名捺印したものである。したがって、本件念書は、Yの違法な自救行為に係る費用を支払わせる内容である上、Xの無思慮・窮迫に乗じて、相当範囲を逸脱した金額の支払いを認めさせたものというべきであるから、公序良俗に反し無効である。XはYに対し、本件念書に基づく支払義務を負わない。(4) 以上から、不法行為に基づく損害賠償金として110万円及び遅延損害金の支払いと、本件念書の支払義務が存しないことを確認する判決が下された。

3 まとめ

不動産賃貸借における無断立入り・鍵交換に関する判例の動向については、本誌72号で紹介したところである。

本事例は、借借人の長期不在への対応として、管理会社がとった鍵交換等の行為が、違法な自力救済と判断されたものである。貸主や管理会社にとって、長期不在借主への対応は大変苦慮するところであるが、だからといって、安易な自力救済は違法な行為とされるので、弁護士等に相談の上慎重に対応することが必要であろう。