

最近の判例から

(11) - 解約の正当事由 -

耐震・排煙工事が困難であること等を理由とする賃貸借契約の解除について、立退料4億3千万円余の支払いをもって正当事由が認められた事例

(東京地判 平23・1・18 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件ビルの賃貸人が、賃借人に対し、本件賃貸借契約について、本件ビルは、耐震性能を備えておらず、また、排煙設備等の機能的な劣化により工事が相当困難である等の理由により、その解約申入れについて正当の事由があると認められるから、立退料の支払い等と引換えに建物を明け渡すよう求めるとともに、明渡しまでの賃料の倍額の損害金の支払いを求めた事案において、立退料4億3千万円余の支払をすることによって、本件解約申入れについての正当事由が補完される等として、賃貸人の請求が認められた事例（東京地裁 平23年1月18日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 本件ビルは、JR原宿駅から程近い竹下通り沿いに所在する昭和53年建築の商業ビルであって、賃貸人Xは、賃料収入を目的に平成19年7月12日付け売買により本件ビルの所有権を取得した。
- (2) Xは、平成20年7月頃、本件ビルの耐震診断等の結果、耐震性や排煙設備に問題があるため、その工事費用と将来の賃料収入を試算比較し、また、本件ビルが相当程度老朽化しており、建て替えにより、本件ビルの貸室面積が増加すること等を考慮し、本件ビルを建て替えることとした。
- (3) 賃借人Yは、本件ビルが新築された昭和

53年、本件建物1階の一部をスポーツ用品販売の店舗展開のための一店舗として、3階を事務所兼倉庫（以下「本件店舗」という。）として本件賃貸借契約を締結し、32年間にわたり本件店舗の営業を継続してきており、年間売上げは、約3億5000万円である。

(4) Xは、Yに対し、平成20年10月23日、本件店舗の明渡しを求める旨の通知をし、その後、代替物件を紹介し、立退料の提供を申し出るなどして明渡交渉をしていたが、Yがこれに応じなかったため、Xは、平成21年1月23日、本件解約申入書により、同書面到達後6ヶ月を経過した後の平成21年7月31日をもって、本件賃貸借契約を終了させる旨の解約申入れをした。

(5) Xは、Yに対し、本件解約申入れをし、その解約申入れについて正当の事由があると認められるから、契約は終了したと主張し、立退料として、1億5775万4880円又は裁判所が相当と認める金員の支払と引換えに建物を明け渡すよう求めるとともに、本件賃貸借契約の約定に基づき、契約終了の日の翌日から明渡済みまで賃料の倍額に相当する損害金の支払を求めて、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件解約申入れについて正当の事由があ

ると認められるかどうかについて

Xの本件店舗の明渡しを求める必要性も、Yの本件店舗の使用の必要性も、いずれも専ら経済的な利益に関わるものであるところ、前記の本件店舗の賃貸借に関する従前の事情、利用状況や現況等を考慮し、さらに、立退料について、鑑定の結果のほか、X及びYが申し出ている金額等の事情をも総合して考慮すると、XがYに対して本件店舗の明渡しと引換えに立退料4億2800万円（鑑定結果及び移転雑費等の諸費用、営業休止補償の額を加算した金額）の支払をすることによって、本件解約申入れについての正当の事由が補完され、本件解約申入れについて正当の事由があるものというべきである。

(2) 本件解約申入れについて正当の事由があると認められる場合、YがXに対して契約終了の日の翌日から明渡済みまで賃料の倍額に相当する損害金の支払義務を負うかについて

①本件解約申入れについては、XがYに対して本件店舗の明渡しと引換えに立退料4億2800万円の支払をすることをもって正当の事由があると認められるから、Xが本件解約申入れの際に本件解約申入れの日から6か月を経過した日の後の日である平成21年7月31日を契約終了の日とする旨の意思表示をしたことにより、本件賃貸借借契約は、同日の経過をもって終了したものと認められる。

②また、解約の申入れの時点において賃借人に正当の事由の有無の判断を求めるのは、賃借人に困難を強いることになることは明らかであるから、本件損害金規定は、賃貸借終了の原因が債務不履行による解除や合意解約による場合を想定したものであって、解約の申入れについて、正当の事由があると認められるときに賃貸借契約が終了する場合は、含まれない趣旨の条項であると解することが相当であり、賃料に相当する額の損害金の支払

義務を負うが、これを超えて賃料の倍額に相当する損害金の支払義務まで負うものではないというべきである。

3 まとめ

本判決は、建物の建て替えの必要性と解約の正当事由について、本件店舗の賃貸借に関する従前の事情、利用状況や現況等を考慮し、さらに、立退料について、鑑定結果、移転雑費等の諸費用及び営業休止補償の額を加算した金額の支払いをすることで、本件解約申入れについての正当の事由が補完されたとした事例である。立退料の提供が正当事由の補完要素であるとした、同種事案の参考になると思われる。

なお、解約申入れ後に立退料の提供又は増額された場合、この立退料の提供又は増額を考慮して解約申入れの正当事由を判断することができるとした事例（最高裁第2小法廷H3.3.12判決）、築後40年を経過した共同住宅の建て替え等を理由とする賃貸借の解約申し入れにおける立退料の額を巡って争われた事例（東京高裁H12.3.23、RETIO48-081）も併せて参考とされたい。

最近の判例から

(12) - 契約の解除 -

失火による建物の毀損等賃借人の債務不履行による信頼関係破壊により賃貸借契約解除が容認された事例

(東京地判 平22・3・1 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

賃貸人である原告が、被告会社の債務不履行（失火による建物の毀損等）を理由として賃貸借契約を解除したと主張し、建物の明渡し等を求めた事案において、本件火災により、原告と被告会社との間の信頼関係は完全に破壊されたものというほかないとして、建物の明渡し請求を認めるとともに、約定使用相当損害金及び、建物補修費用に係る請求を一部認容した事例（東京地裁 平22年3月1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Xは、平成12年8月29日、被告会社Y1に対し、建物1階一部を次の約定で賃貸した。

①賃貸期間 平成12年9月1日から平成15年8月31日まで

②使用目的・賃料 飲食店・月額14万円

③更新料 Y1は、契約更新の際、新賃料の1月分を支払う。

④解除 Xは、Y1が契約に定める義務を履行しない場合（ただし、賃料については2月分以上を支払わないとき）、契約を無催告解除できる。

⑤使用損害金 契約終了後、Y1が建物の明渡しを怠ったときは、明渡完了時まで、賃料の2倍に相当する損害金を支払う。

(2) Y1の代表者である被告Y2は、平成12年8月29日、契約に基づくY1の一切の債務につき連帯保証した。

(3) Xは、平成20年1月21日、書面により、Y1の設置した換気設備が不十分であるために、居酒屋営業に伴う煙・悪臭により、2階住居部分におけるX家族の生活に支障が生じているとして、換気設備の改善をY1に要求した。

(4) Xは、同年2月1日、書面により、(3)と同旨を要求したほか、平成15年9月及び平成18年9月の更新料各14万円の支払を請求した。

(5) 平成20年12月24日、換気設備付近で火災が発生し（以下「本件火災」という。）、駆けつけた消防職員により消火された。

(6) Xは、平成20年12月28日、本件火災がY1の善管注意義務違反により発生したことを理由として、契約を解除する意思表示（以下「本件解除」という。）をした。

(7) また、Xは、訴状により、Y1に対し、更新料の不払を原因として、契約を解除する旨の意思表示をした。

(8) さらに、Xは、平成21年4月8日の口頭弁論期日において、①善管注意義務違反（換気設備の不備等）②（寝泊りによる）使用目的違反及び③Y1による信頼関係の破壊を主張して、契約を解除する旨の意思表示をした。

(9) 一方、Y1は、口頭弁論終了時までに、Xに対し、平成22年2月分までの契約上の賃料相当額（月額14万円）を支払った。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べ、原告の請求を一部容認した。

(1) 重大な義務違反

①本件火災は、被告Y2の妻が、天ぷらを調理中に電話のため手を離していたところ、鍋の油に火が入り、その炎が台所に設置された換気設備周辺の油分に引火したものである。

②換気設備周辺の火は、壁に伝わり、壁の内部に使用された木材が炭化する等した。

③消防職員は、消火活動のため、本件建物及び2階部分の外壁の一部を取り壊す等した。

④また、2階部分に煙が充満し、本件ビルの躯体の鉄骨のさび止め塗装が焼け、すすが付着するなどした。

⑤以上の事実を照らせば、本件火災は、Y1の履行補助者であるY2の妻の重大な過失により発生したものとわざるを得ず、その結果も軽微なものとは到底いい難い。

⑥Y1は、本件建物の賃借人として、本件建物の管理につき善管注意義務を負うことはいうまでもないところ、本件火災の発生につき、Y1には重大な義務違反があったものというほかない。

(2) 受忍限度を超える煙

Y1が設置した換気設備は、厨房レンジの上の内壁に換気扇が、外壁に排気ダクトが設置される構造であったが、内壁と外壁の間に適切に配管が設置されておらず、発生した煙が内壁と外壁の間、1階天井裏等を通じて2階部分に進入し、その結果、X及びその家族の受忍限度を超える煙等が充満することがあったものと認められ、かつ、Xが書面による請求に加え、たびたび改善措置を要求したにもかかわらず、Y1は、排気ダクトの出口部分に金網を設置したのみであり、配管等につき確認をした形跡は窺われない。

(3) 以上の事情を総合すると、本件火災により、XとY1との間の信頼関係は完全に破壊されたものというほかない。本件解除は、無催告解除であることを考慮しても有効なものというべきであり、契約は、本件解除がされた平成20年12月28日に終了したこととなる。

(4) 約定使用相当損害金の容認すべき部分は、本件解除の翌日から平成22年2月28日までの使用相当損害金と賃料相当額の差額及び平成22年3月1日から明渡済みまで月額28万円の割合による約定使用相当損害金となる。

(5) 見積書記載の補修費用のうち、その約6割に相当する66万円を本件火災と因果関係のある損害と認めるのが相当である。一方、既の実施済みの補修費用については、保険金の支払を受けているものと認められ、当該損害は既に填補されたものというほかない。

(6) 更新料支払を求める部分は理由がない。

3 まとめ

賃借人は、契約又は目的物の性質により定められた使用方法に従って目的物を使用収益しなければならず、これに違反する行為があれば、違反の程度により、解除が問題になる。

本事例は、賃借人の債務不履行により、賃貸人と賃借人の間の信頼関係が完全に破壊されたことによる賃貸借契約解除が認められた妥当な判決であると思われる。

なお、信頼関係破壊による契約解除に関する最近の判例として、賃借人が無断で内外装を行う等した事例（東京地判 H22.5.13 ウエストロージャパン）、マンションの一室で大量に弁当を製造していた事例（東京地判 H22.4.9 ウエストロージャパン）、一方的に賃料を5ヶ月間減額支払した事例（東京地判 H21.1.28 ウエストロージャパン RETIO79号）もあわせて参考とされたい。

最近の判例から

(13) - 解約の正当事由 -

建物の朽廃、倒壊の危険を理由とする解約の正当事由を否定し、賃貸人に補修工事を命じた事例

(東京地判 平22・3・17 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

賃貸人が賃借人に対し、建物が朽廃、倒壊する危険性が高いという正当の事由があるとして賃貸借の解約を求め、他方、賃借人は賃貸人に対し、建物の倒壊の危険から免れるための通常の補修工事の実施を求めた事案において、賃貸借契約の解約の申入れの正当事由を否定し、賃貸人に補修工事の実施を命じた事例（東京地裁 平成22年3月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Y1（用品雑貨の販売店経営）、Y2（飲食店経営）は、昭和39年8月に建築された木造2階建の建物の1階部分、2階部分をそれぞれ賃貸人Xから賃借して営業している。Xは本件建物を前所有者から平成17年10月に取得した。なお、本件建物は、前所有者が平成10年12月に本件建物を調査したところ、基礎の不同沈下を原因とする建物の傾斜がみられたことから屋根を軽量化し、外壁の補修工事を行っている。

訴外Aは、Xから耐震診断の依頼を受け、平成19年3月、その結果を書面にまとめた（以下「都市構造計画の調査」）。都市構造計画の調査によると、本件建物は、大地震での倒壊を示す総合評価の評点が0.23であった。なお、この総合評価は、1.5以上「倒壊しない」、1.0以上1.5未満「一応倒壊しない」、0.7以上1.0未満「倒壊する可能性がある」、0.7未満「倒壊する可能性が高い」と分類するもの

である。なお、本件建物に補強工事を実施した場合には、総合評価は1.04となるが、本件補強工事を実施しても建物の傾斜による危険性が残ることから「本建物は改築を前提に改修計画を進めることを推奨する」と結論付けている。

Xは、本件建物は倒壊の危険性が高い極めて危険な建物であり、建築後45年が経過していることもあって、既に建物としての社会的な効用を失い、朽廃しているというほかはなく、Y1らとの賃貸借契約は、対象たる本件建物が朽廃したことにより、当然に終了している。また、本件建物が倒壊すれば、通行人の生命・身体に重大な危害を与えたり、周囲の建物にも重大な損傷を与え、Xが民法717条1項の規定による無過失責任を負う可能性もあるから、本件建物は早急に取り壊す必要性があるなどとして、本件賃貸借の解約を求めて提訴した。

他方、Y1らは、長年にわたって本件建物で営業を続けて顧客を獲得してきたものであり、今後も本件建物において営業を続けていく必要性が高い。賃貸人は民法606条1項の規定により、賃借人の使用収益に必要な修繕義務を負い、建物に通常の補修を加えれば倒壊の危険から免れるのであれば、当該建物は朽廃したとは認められず、賃貸借契約がなお継続することになる以上、賃貸人からの明渡請求は認められず、また、賃貸人は補修の義務を果たすべき責任を負うとして、補修工事

を求めて反訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、賃貸人の請求を棄却し、賃借人の請求を認容した。

(1) 朽廃による賃貸借契約の終了について

都市構造計画の調査のうち総合評価というのは、大地震動での倒壊の危険性を示すものであり、ここでいう大地震動というは、震度6弱の大規模な地震が起きた場合を想定していることかがわかる。しかるに、大規模な地震が起きた場合に倒壊する可能性が高いというだけでは、賃借人らが現に利用している本件建物がその社会的効用を失い朽廃したとは到底認められない。

(2) 解約の正当の事由について

本件建物は傾斜しているものの、その傾斜が平成10年の調査時から平成19年の都市構造計画の調査時まで著しく進行しているとまでは認められず、本件補強工事を実施してもなお倒壊の危険性が高い極めて危険な建物であることを認めるに足る証拠は存在しない。なお、後記のとおり、本件補強工事に要する費用は低廉なものであるから、本件補強工事の実施が経済的観点から不能であると認めることはできない。賃借人らが本件建物を長年にわたって利用してきていることをかんがみると、他の賃貸人の主張事実を併せて考慮しても、賃貸人の賃貸借契約の解約申入れに、正当事由があるとは認められない。

(3) 本件補強工事の必要性について

本件建物は、本件補強工事を実施することにより、大地震動があった場合の耐震性能が、実施前の「倒壊する可能性が高い」から「一応倒壊しない」にまで飛躍的に向上することが認められる。そして、本件補強工事に要する費用は100万円程度であり、賃料と比較すれば低廉なものであると認められる。これら

の事実を照らすと、耐震壁がないことによる偏心は、賃貸人が606条1項の規定による修繕義務を負うところの賃貸借の目的物の破損に当たるといふべきであり、かつ、経済的観点からしてその修繕が不能とはいい難いことから、賃貸人には、その費用負担において、本件補強工事を実施する義務があると認めるのが相当である。

3. まとめ

「建物が築30年を経過して老朽化し、建替えるので更新はしない、契約を解除する」などとして、貸主から立退き要求を受けている借主からの相談が多くある。

貸主が契約の更新を拒絶する、又は解約するには「正当な事由」が必要であるところ、建物の老朽化も正当事由の判断に際して考慮される事由の一つではあり得るが、最も重要な事由となるのは貸主及び借主がその建物の使用を必要とする事情である。つまり、正当事由が認められるためには、借主を立ち退かせてまで貸主が建物を利用しなければならない特段の事情が存在することが必要となる。

また、建物を賃貸した貸主には、建物の使用収益に必要な修繕をする義務があり、本事例で判示されているように、補強工事により建物の安全性が保たれるのであれば、貸主は補強工事を実施する義務を負う。貸主は建物の老朽化や耐震強度不足を理由に、一方的に更新拒絶や解約をすることはできないことに留意する必要がある。

(調査研究部上席主任研究員)

最近の判例から

(14)－契約成立・仲介手数料－

建物賃貸借契約の成立が認められ、仲介業者に対する仲介手数料の返還請求が棄却された事例

(東京地判 平22・3・29 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

被告Yに対し、建物の建築工事の完了前の賃貸借契約の仲介を委託した原告Xが、賃貸借契約は成立していないとして、既払い仲介手数料の返還等を求めた事案において、訴外会社がX以外の者に本件貸室を転貸することが制限されることからすると、本件仲介契約の目的として予定されていた契約が締結されたというべきであるとして、請求を棄却した事例（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

- (1) Xは飲食店の経営等を業とする会社であり、Yは宅建業者である。
- (2) Xは、平成18年、Yに対し、ビルの貸室の賃貸借契約の仲介を依頼した。
- (3) 株式会社Aは、平成19年4月、株式会社Bとの間で、Aが建設予定の建物について、Aを貸主、Bを借主とする賃貸借契約を締結した（以下「本件建物賃貸借契約」という。）。
- (4) Xは、平成18年12月、Bとの間で、本件建物の4階部分（以下「本件貸室」という。）について、貸室定期転貸借仮契約書と題する契約書を作成した（以下「本件契約」という。）。

このとき、BがXに対し交付した契約費用精算書と題する書面には、保証金、礼金の額が記載され、かつ、Xに対し、保証金、礼金の支払を求める旨の記載があった。

- (5) Xは、平成19年1月22日、Yに対し、仲介手数料として、120万6240円（消費税相当額を含む。）を支払った。
- (6) Bが振り出した手形が不渡りとなり、AとBは、平成19年12月3日、本件建物賃貸借契約を合意解除した。
- (7) Aは、平成19年12月17日付けで、Xを含む本件建物の「テナント予定者」に対し、上記（6）の合意解除をした旨通知し、Aが、従前のBとの間の契約を事実上承継することが可能であれば検討したい旨の書簡を送付した。Xは、平成20年5月30日付けで、Aとの間で本件貸室について賃貸借契約を締結し（以下「本件直接契約」という。）、同年6月1日、引渡しを受けた。
- (8) Xは、本件契約は成立していないとして、既払い仲介手数料の返還等を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、Yの媒介行為によって、本件仲介契約の目的とされた契約が締結されたとして、Xの請求を棄却した。

- (1) ①本件契約における賃料の起算日は、「平成19年12月1日（竣工予定）」とされていること、②本件建物が未完成であることをB及びXは承諾する旨の特約があることなどからすると、本件契約は、本件建物が建築中であることを前提として、その完成後、これを賃借したBがXに対し、本件貸

室を転貸するものであったということができる。

- (2) そして、①契約費用精算書によれば、Xは、本件契約締結後、本件建物が完成する前から、Bに対し、保証金及び礼金を分割して支払う義務を負っていること、②本件契約19条は、賃貸借期間開始前解約について、賃借人及び賃貸人に金銭の支払義務を定めていることから、B及びXは、本件契約に基づき、いずれも本件建物の完成前から法的義務を負っていることからすると、本件契約が交渉の途中においてそれまでの合意事項を確認したにすぎない仮契約であるとみることも、本件建物の完成後本件契約の締結があって初めて効力が認められる賃貸借契約の予約や停止条件付の賃貸借契約であるとみることも相当でない。

なお、本件契約に係る契約書が仮契約という標題を付され、本件建物完成後に改めて賃貸借契約書を締結するものとする旨の特約があることが認められるが、このような標題及び特約は、本件建物が未完成であり、その詳細な仕様はXとBとの協議によって決定されることが予定されていたからであるとみるのが自然であり、上記判断を左右するに足りない。

このように、本件契約により、BがX以外の者に本件貸室を転貸することが制限されることからすると、本件契約の締結によって、本件仲介契約の目的として予定されていた契約が締結されたというべきである。

〔なお、Xは、宅建業法35条1項5号を引用して、賃貸借契約が成立したといえるためには、建築工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造が確定していなければならないが、本件契約締結当

時、①本件貸室の床面積又は賃貸面積及び賃貸部分、②エレベーターの位置及び吹き抜けの有無、③排煙設備、排気ダクトの外部からの連結位置、スリーブの位置、④外看板の設置条件、⑤電気容量、⑥客席、厨房等の仕様等の事項は確定していなかった旨主張したが、判決は、①、②及び⑤は、本件契約の締結時には確定しており、また、本件契約がスケルトン渡しであったことからすると、本件未確定事項のうち、③及び⑥については、賃借人であるXの内装の内容を踏まえて、XとBないしAとの間で協議すべき事項であり、また、④は、本件契約事態の一部とはいえない面があるとして、Xの主張を斥けた。〕

(本件では、仲介業者の債務不履行による仲介契約の解除もXよりあわせて主張されていたが、当該請求も棄却されている。)

3 まとめ

本事案は、建物の建築工事の完了前の賃貸借契約（転貸借契約）について、転貸人が不渡りをだし、賃貸借契約が解除されたため、転借人が賃貸人とあらためて直接賃貸借契約を締結したという事情がある中で、転借人が、当初の転貸借契約が成立していないとして、当該転貸借契約を仲介した仲介業者に、既払い仲介手数料の返還等の支払を求めた事案である。本判旨では、転貸借契約の表題（「仮契約」）にとらわれることなく、契約書等の条項の内容を検討し、当事者が「本件建物の完成前から法的義務を負っていること」に着目して、契約が成立しているとしている点で参考になるとともに、宅建業法35条の重要事項説明にも関連して、建物の建築工事の完了前の賃貸借契約（転貸借契約）、さらにスケルトン渡し契約について、契約成立に関して検討している点が参考となる。

最近の判例から

(15) - 造作買取請求権 -

賃貸マンションの借主が設置した一般家庭用ルームエアコンは造作買取請求権の対象とはならないとした事例

(東京地裁 平22・1・25 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

賃貸マンションの借主が、貸室の退去にあたり自身が設置した一般家庭用エアコンについて、賃貸借契約書に造作買取を排除する特約がないことを根拠に、貸主に造作買取請求した事案において、本件エアコンは取り外しが比較的容易であること等を理由に、建物に附加した造作と認めることは難しく、造作買取請求の対象とはならないとして、借主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成22年1月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 借主Xは、次のとおり貸主Yから下記物件を借り受けた。①契約日：平成20年5月20日、②所在地：東京都中央区、③家賃：月額30万2600円、④敷金：90万7800円、⑤期間：平成20年5月29日から平成21年5月28日まで、⑥家賃支払い方法：平成20年5月22日、1年分（373万4000円）を前払い
- (2) 本件建物は、地上22階建てのタワーマンションで、築年数5年程度であったが、各住居の標準装備として、エアコンが設置されておらず、Xは、本件住居に入居と同時に、3台のエアコンを持ち込み、本件住居に取り付けた。
- (3) Xは、Yに対し、平成21年4月2日、本件賃貸借契約を同月19日付けで解約する旨の意思表示をした。同月14日、Yは、本件住居を訪れ、敷金から控除すべき損害がないか査定したが、そのような損害はないとの結論に

なった。同日頃、賃貸借契約を確認したXは、造作買取請求権について特約で排除されていないことに気づき、Yに電話をして、同請求権を行使する意思表示をした。同月19日の明渡し期限を迎えたXは、本件エアコンとそのリモコンのみを残して本件住居を明渡した。Xは、同月27日、内容証明郵便にて造作買取代金の支払を催告し、同書面は同月30日にYに到達した。

(4) Xは造作買取代金として、各下取り額に取り外し費用を加えた合計10万5000円についてYに対し債権を有しているとして、この債権は、本契約が終了した平成21年4月19日が弁済期となり、その翌日の20日からYは遅滞に陥っていると主張した。また、本件エアコンは、Xの造作買取請求権の行使により、Yの所有となったものであるが、Yは、これにかかった費用をXの負担に帰せしめ、Xに返還すべき敷金から7万5670円を控除した。この控除は、法律上の原因がないものであり、同額について、Xの損失によってYが利得を得ていることは明らかであり、不当利得になる。この不当利得返還請求権は、少なくとも敷金が返還されるべき契約解除日たる同年4月19日から3週間後の5月10日からYは遅滞に陥っている。よって、XはYに対し、造作買取代金とこれの遅延損害金、及び不当利得返還請求権として上記金額とこれの遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

(5) Yは次のとおり反論した。Xが、エアコ

ンについて造作買取請求権を行使する意思表示を行ったことは認める。これに対し、Y担当者は、エアコン3台が設置された箇所にはエアコン設置のためのスリーブ、コンセント、補強板が既に取り付けられており、そこに設置したエアコンについては容易に取り外しができるものであるから造作買取請求権の対象ではない旨説明している。Yは、本件エアコンの設置について許可しているが、造作買取請求権までは認めていない。Xの造作買取請求は理由がなく、Xは原状回復としてエアコン3台を取り外さなければならないにもかかわらず、それを放置したのであるから、Yがそれらの撤去に要した費用を敷金から控除することは適法なことであり、何ら不当利得となるものではない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) 証人の証言によれば、証拠写真に示される部屋は、Xが使用していた部屋と同型のものであるが、室内の壁面にコンセント、その隣に丸い取り外しが可能なスリーブが設置されており、エアコンを取り付けるときには室内機の裏側を補強板に取り付けるが、ビスで取り付けるだけであるから、何ら建物を毀損することはないこと等の事実が認められる。
- (2) ところで、建物賃貸借において、賃貸人の同意を得て附加した造作については、終了時に賃貸人に対し、これを時価で買い取れることを請求できる（借地借家法33条）。ここにいう造作とは、建物に附加された物件で賃貸人の所有に属しかつ建物の使用に客観的便益を与えるものをいい、賃借人がその建物を特殊の目的に使用するため、特に附加した設備の如きを含まない（最高裁判所昭和29年3月11日判決民集8巻3号672頁、最高裁判所昭和33年10月14日判決民集12巻14号3078頁）。

附加とは、建物の構成部分となったものでもなく、家具のように簡単に撤去できるものでもなく、その中間の概念であり、賃借人の所有に属し、賃借人が取去ることによって、そのものの利用価値が著しく減ずるものであると解される。

(3) そうすると、本件エアコンは、上記認定事実によれば通常の家庭用エアコンであって、本件建物専用のものであり、これを取去ることによって、本件建物の利用価値が著しく減ずるものでもなく、また、取り外しについても比較的容易であるものと認められることから、本件建物に附加した造作と認めることは難しく、造作買取請求の対象とならないものとみるのが相当である。よって、Xの請求は理由がなくいずれも棄却する。

3 まとめ

一般に造作とは、建物の構成部分ではないが建物に附加されて建物の便益に供されるものを言うとしてされている。例えば、畳・建具などが造作であるとされている。

本事例は、居住用の賃貸マンションで、借主が自ら設置した一般家庭用エアコンが果たして造作として買取請求の対象となるかが争われた事例で、この判決は今後実務でも参考になると思われる。

また、平成4年8月に施行された借地借家法で、造作買取請求権の規定の性質が任意法規に変更され、そのため造作買取請求権を放棄する特約について双方が合意すれば有効とされることについても、再認識することが必要であろう。