

最近の判例から (11) - 猫の糞尿等の悪臭 -

## 飼育する複数の猫の糞尿等に起因する悪臭は受忍限度を超えていると言わざるを得ないとして、悪臭発生の差止請求を認め、損害賠償請求についても一部認容した事例

(東京地判 平23・7・29 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

隣地に居住する被告が飼育する複数の猫の糞尿等に起因する悪臭により損害を被ったとして、不法行為に基づく損害賠償及び人格権に基づく悪臭の発生の差止めを求めた事案において、格別悪臭を低下・消滅させるような対策を取ったとは認められず、悪臭は公法上の基準を超えており、受忍限度を超えていると言わざるを得ないとして、差止請求を認めた上、損害賠償請求についても一部認容した事例（東京地裁 平23年7月29日判決 一部認容 ウエストロージャパン）

### 1 事案の概要

(1) 被告Yは、平成15年以降、複数の猫をY宅で飼うようになり、隣接する土地に居住している原告X1、X2及びX3は、次第に、Yが飼育する猫の糞尿とこれに起因する悪臭や、これらの猫が自宅の敷地に侵入することに悩まされるようになった。このため、X1らは猫よけの薬剤の散布などを行ったが、十分な効果は得られなかった

(2) X1らはYの猫による被害に対処するために保健所、警察及び区役所などに相談に行くようになった。そして、X1は、平成22年8月26日、臭気測定士に悪臭測定を依頼し、同測定士がX1宅の敷地とY宅の敷地の境界において悪臭防止法2条2項で規定されている臭気指数（以下「臭気指数」という。）を測定したところ、臭気指数は15と判定され、

同年9月22日にも同様に測定したところ、臭気指数は17と判定された。なお、X1らおよびYが居住する地域は、第1種低層住居専用地域であるところ、同地域では事業活動によって生じる悪臭については臭気指数10を限度（悪臭防止法4条、東京都告示第641号）とするように規制されている。

(3) X1らは、臭気指数の測定と平行して被告に対して直接面談交渉を求めたり、内容証明郵便や手紙で苦情を申し立てたり、X1が代表して民事調停を申し立てたりしたが、Yから手紙が届くことはあったものの、Yが直接交渉に応じることはなかった。

(4) そして、X1らは、Yが飼育する複数の猫の糞尿等に起因する悪臭により損害を被ったとして、Yに対し、不法行為に基づく損害賠償及び人格権に基づく悪臭の発生の差止めを請求した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、請求を一部容認した。

(1) 差止め及び損害賠償の理由となる悪臭の有無について

①平成15年以降、YはY宅において猫を飼育するようになり、次第に糞尿やこれに起因する悪臭にX1らが悩まされるようになったこと、平成22年9月の時点では原告X1とY宅の敷地の境界で臭気指数17の悪臭が発生して

いたこと、現時点でもX1が臭気指数を測定したときと変わらない悪臭及び糞尿被害が発生していることが認められ、これによれば、現時点においてもY宅周辺では臭気指数17またはそれに近い悪臭が生じていると認められる。Yは消臭炭シートと記載された段ボールを購入したことを除けば、猫の進入を防ぎ、または悪臭を低下・消滅させるような対策をとったことを認めるに足りる証拠はない。

②悪臭が受忍限度を超えているか否かを検討するに当たっては、悪臭が公法上の基準を超えているか否かが重要な考慮要素になると解すべきであり、同基準を超える悪臭が発生している場合には特段の事情がない限り、同悪臭は受忍限度を超えていると認めるのが相当である。

③X1らの居住地域においては、事業活動により生じる悪臭については臭気指数10がその限度とされているところ、事業活動によって生じる悪臭と猫の糞尿による悪臭の受忍限度を別異に取り扱うべき理由は認められない。そうすると、X1宅の敷地とY宅の敷地の境界線において、現時点においても上記基準を大幅に上回る臭気指数17ないしはそれに近い悪臭が発生していると認められるのであるから、X1宅の敷地とY宅の敷地との境界において生じている悪臭が受忍限度を超えていることは明らかである。また、同様に隣接しているX2及びX3の居宅の敷地とY宅の敷地の境界線においても、X1の居宅の敷地とY宅の敷地との境界と同様に悪臭が生じていると推認することができ、X1と同様に受忍限度を超えていると認められる。

④よって、X1らの請求のうち、差止めに係る部分は理由がある。また、Yが悪臭を生じさせていることについては、X1らに対する不法行為が成立する。

(2) 損害について

①X1が所有する賃貸家屋（家賃135000円）は、悪臭等があるため、平成22年1月ころから現在に至るまで空室となっていることが認められるから、空室損害としてX1が請求する同年5月から12月までの家賃相当額108万円は損害として認めることができる。よって、X1による損害賠償の請求については、147万円（家賃相当額108万円、慰謝料24万円、弁護士費用15万円）の限度で理由があり、その余の請求は理由がない。

②X2及びX3についても、X1と同様の状況にあるといえるから、平成22年5月ころにはY飼育の猫による悪臭及び糞尿による被害が受忍限度を超える程度に至っていたと認められる。よって、X2及びX3による損害賠償の請求については、各29万円（慰謝料24万円、弁護士費用5万円）を請求する限度において理由があり、その余の請求は理由がない。

### 3 まとめ

本事例は、隣地居住者が飼育する複数の猫の糞尿等に起因する悪臭により損害を被ったとして、不法行為に基づく損害賠償及び人格権に基づく悪臭の発生を差止めを求めた事案において、差止請求及び損害賠償請求を認めた事例であり、実務上参考になると思われる。

なお、タウンハウスの区分所有者が複数の猫に継続的餌やりを行ったことによる糞尿等被害に対し損害賠償請求を一部認めた事例（東京地判 H22.5.13）があるので、あわせて参考とされたい。

最近の判例から (12) - 犬の鳴き声による騒音 -

## 隣家の犬の鳴き声は、社会生活上受忍すべき限度を超えたとはいえず、本件居室に瑕疵があるとも言えないとして借主の訴えを棄却した事例

(東京地判 平23・5・19 ウエストロージャパン) 古本 隆一

居室を賃借した借主が、隣家が飼育する犬の鳴き声による騒音のため生活環境に重大な過失があるなどと主張して、仲介業者に対しては仲介契約の債務不履行解除による原状回復請求権に基づく支払い済み仲介手数料の返還を、貸主に対しては民法611条1項の類推適用に基づく賃料減額を、それぞれ求めた事案において、賃借人主張の犬の鳴き声は社会生活上受忍すべき限度を超えたとは言えず、本件居室に瑕疵があるとも言えないとして、賃借人の請求をいずれも棄却した事例（東京地裁 平23年5月19日判決 棄却 ウエストロージャパン）

### 1 事案の概要

賃借人Xは、平成21年1月20日、宅建業者Y1の仲介で、賃貸人Y2から、本件居室を、賃料1ヶ月8万4000円、期間2年間として賃借した。

本件居室が存するマンションの隣家において、Aが長年にわたり小型犬パピヨン種の繁殖を行っており、Xは21年8月中旬頃から、新宿区役所の担当部署に対し、本件犬の鳴き声が大きいと通報するようになっていた。

Xは、Y2にも本件犬の鳴き声について苦情を申し入れていたところ、Aは、自宅1階の本件犬のいる部屋の窓を二重窓とする等の、防音工事をした。

その後、Xは、Y2に対し、以下の主張を

行った。

・賃貸人は、Xが居住するに適した環境を確保すべき義務がある。民法606条は、物理的な瑕疵に対する修繕のみならず、周囲の騒音に対して適切な措置を講ずることも義務づけており、賃貸人がこれを怠ったときは、債務不履行に基づく損害賠償請求として、賃料の相当額の減額を請求出来る。

また、Y1に対し、以下の主張を行った。

・Y1は、隣家でAが犬の繁殖をしていることは、Y2やマンション管理会社の担当者から聞き出すことができたはずであり、「隣人が犬の繁殖をしていて複数の犬の吠える声が聞こえることがある」という程度は、Y1において容易に調査が可能であったから、Y1のAに対する仲介業務には債務不履行がある。

これに対し、Y1、Y2は、本件犬の鳴き声は、社会生活上受忍すべき限度を超えるものではないとして、Xの主張を認めなかったため、Xは裁判所に訴えた。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

#### 1 事実認定

本件犬の鳴き声による騒音は、犬が一斉に鳴いたときは、A宅の敷地と本件マンションの敷地の境界線（以下「本件境界線」という）上において、都民の健康と安全を確保する環

境に関する条例136条が定める午前8時から午後8時までの規制基準であるL5値（注：時間率騒音レベル）の60デシベルを超えるものであったと認められるものの、他方において、犬が一斉に鳴く時間は限られている上、本件境界線上と本件居室内とでは騒音の大きさは相当に異なると推認されること、本件居室が存する場所の地域性（本件マンションやA宅が存する地域は、東京都の中心部である新宿の高層ビルが建ち並ぶ大通りから少し入ったところにある商業地域であり、他の生活騒音も大きい地域である）、Aは長年にわたり犬の繁殖を行っていたものの、Xが本件居室に入居するまでには騒音が問題とされることはほとんどなかったこと、AはY2を介したXからの苦情を受けて防音工事を行うなどの対処をし、騒音の測定値も相当に改善したこと等の諸事情に照らせば、本件犬の鳴き声による騒音の発生は、防音工事前の分も含めて、全体として受忍限度を超えるものとは認められず、本件犬の鳴き声が、社会生活上受忍すべき限度を超えてXの平穏な生活を営む権利を侵害したと認めることはできない。

## 2. Y2に対する請求について

Xは、「Y2の修繕義務の債務不履行又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として、民法611条1項の類推適用により、賃料の減額を求める」旨を主張するが、この法的構成自体に疑問があることはしばらく措くとしても、次の通り、Y2に債務不履行が存したとも本件居室に瑕疵が存したとも認めることはできないから、上記主張は前提を欠き、採用することができない。

すなわち、上記のとおり、本件犬の鳴き声が社会生活上受忍すべき限度を超えてXの平穏な生活を営む権利を侵害したと認めることはできないのであるから、本件居室が通常保有すべき性質を欠いているとか、社会通念上

賃借人の使用収益に支障が生じているとか言うことはできず、したがって、民法570条に言う瑕疵があるとは認められないし、Y2にXが主張するような債務不履行が存するとも認められない。

## 3 Y1に対する主張について

仲介契約を本件賃貸借の開始から1年7ヶ月後に債務不履行解除したとのXの主張の法的構成に疑問があることはしばらく措くとしても、上記に加え、Y1は、犬の鳴き声为本件境界線上において条例の規制基準を超えることがあるなどとは認識していなかったものと推認され、それを認識すべきであったとも言えないから、Y1にXが主張するような調査・説明義務が存したとは到底言えない。

## 4 結論

よって、本件請求はいずれも理由がない。として、訴えを却下した。

## 3 まとめ

騒音に対しては、人により捉え方が大きく異なることから相談が絶えないが、本件のような都会においては、或る程度の騒音は受忍限度にあるといえよう。まして、今回は、隣人が相当程度騒音軽減に努力しており、賃貸人、仲介業者への請求は妥当性を欠くものと言える。

本件では、Xは、Aに対し、慰謝料300万円及び弁護士費用20万円等の支払を求める訴訟を提起したが棄却されている。

なお、受忍限度を超えるものと認定された事例として、RETIO No.82(9)がある。

---

**最近の判例から** (13) - 法定更新と更新料 -
 

---

## 更新料の約定は合意更新の場合のもので、法定更新された場合には適用されないとして貸主の請求が棄却された事例

(東京地判 平23・4・27 ウエストロージャパン) 新井 勇次

---

建物の賃貸人が、賃貸借契約を更新した賃借人に対し、賃借人は約定の1ヶ月分の賃料相当額の更新料及びこれに対する消費税の合計額の支払義務があるとして、その支払等を求めた事案において、建物賃貸借契約を締結した当事者間で更新料の支払いを規定した契約条項は合意更新する場合のもので、法定更新された場合には適用されないとして、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地裁 平成23年4月27日判決 棄却 ウエストロージャパン）

### 1 事案の概要

貸主Xは、借主Yに対し、平成19年5月28日、所有の都内A区所在のaビル1階及び2階部分（以下「本件建物」という。）を、平成19年6月1日から平成22年5月31日までの3年間、賃料月額140万円との約定で貸し渡した（以下「本件契約」という。）。

本件契約の契約書（以下「本件契約書」という。）の第4条には、以下の記載がある。

「第4条 第3条記載の賃貸借期間満了の場合は、XY協議の上この契約を更新することができる。前項によりこの契約を更新する場合には、乙は甲に対し更新後の賃料の1ヶ月分の更新料を支払うものとする。」

Yは、Xに対し、平成22年4月26日付書面で、借地借家法26条1項により法定更新されるものと考えているので、現段階で特別に更新手続を行う必要はないと考えているが、契

約更新手続が納得できるものであれば協力する旨通知した。

その後、Xは、Yに対し、同年5月6日付書面で、Xは従前の契約内容どおりの更新契約を締結したいと考えており、同年6月1日から3年間の更新契約をお願いしたいので、了解であれば連絡がほしい旨、なお、6月分賃料と併せて本件契約書4条2項に基づく更新料140万円の支払を求める旨通知した。

Yは、Xに対し、同年5月10日付書面で、合意による更新の必要性は認めないとし、更新料の支払も拒絶した。

平成22年5月31日の経過で、本件契約は法定更新された。

そこで、Xは、Yに対して、約定の1か月分賃料相当額の更新料の支払義務があるとして提訴したものである。

### 2 判決の要旨

(1) 契約書の文言に照らせば、本件契約書第4条2項は、協議の上で本件契約を更新する場合、すなわち、本件契約を合意更新する場合に、Yに更新後の賃料の1か月分に相当する金額の更新料の支払義務を課したものと解するのが相当である。

そして、XとYとの間で、更新後の契約内容についての合意は成立せず、本件契約は法定更新されたというのであるから、Xは、Yに対し、本件契約書4条2項を根拠として更新料の支払を求めることはできないといわざ

るを得ない。

Xは、本件契約書第4条1項の「協議の上」という文言は特別な意味を持たず、本件契約書4条2項は、合意更新であると法定更新であるとを問わず、Yに更新料の支払義務を課したものであるかのように主張する。しかし、Xの上記解釈は、XとYとの更新料支払の合意を定めた本件契約書第4条の記載文言上、到底採用することができない。

そして、本件契約書第4条を、X主張のようにその文言からは読み取れない解釈をすべき合理的な根拠は何ら見当たらず、XY間で、合意更新であると法定更新であるとを問わず、Yが更新料を支払う旨合意したことを認めるに足りないといわざるを得ない。

(2) Xは、Xからの申入れを拒絶して合意更新を拒み、法定更新をさせたYには、更新料の支払義務を課すべき特段の事情がある旨、あるいは更新料の支払を拒絶するのは信義則上許されない旨主張する。

しかしながら、合意更新の場合に更新料を支払うとの合意が成立しているにすぎないXとYとの間において、更新の合意が成立せずに法定更新になったのに、Yに更新料の支払義務が生ずると解すべき法的根拠は、Xの主張をもってしても明らかではなく、本件において、合意更新が成立したのと同視すべき事情や、信義則上、Yに更新料を課するのが相当と解すべき事情も見当たらない。

なるほど、Yが本件契約の期間満了後も引き続き本件建物の使用継続を望み、他方、Xにおいても、引き続きYに賃貸する意思があり、契約の更新を望み、その旨Yに申し入れていたことは認められるが、結局のところ、更新後の契約条件についての協議が整わなかったのであり、上記の事実をもって、本件契約が合意更新されたと同視すべき事情があるとは到底いえない。

また、Yが、Xの提案した更新後の契約条件を拒絶し、合意更新の必要性までは認められず借地借家法26条による法定更新で足りると考えている旨を表明したことが認められるが、この事実をもって、YにXに対する信義則違反があると評価するには足りず、他に、合意更新が成立したのと同様に、Yに更新料の支払義務を課さなければ、信義則上許容できないというべき事情は何ら見当たらない。

よって、Xの主張は採用することができない。

### 3 まとめ

更新料特約については、平成23年7月15日、最高裁が「賃料の額、契約期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条に反しない」として有効の判断を示したところであるが、本判決は、本契約の更新料特約条項について「約定の文言の解釈上、合意更新であると法定更新であるとを問わずに更新料支払の合意があるとは認められない」として、法定更新された場合の更新料特約の効力を否定したものである。

法定更新された場合の更新料特約の効力については、これまでも争われているが、RETIO 83号142頁 事例10で紹介したように、法定更新された場合にも更新料特約の適用があったとした裁判例もある（東京地裁 平22・8・26 RETIO83号参照）。

今後の上級審での判断がまたれる。

最近の判例から (14)－ユニットバスの交換費用－

## バスタブの原状回復費用は、老朽化などを理由に交換費用を貸主と折半すべきとして、賃借人及び連帯保証人に対する賃貸人の請求を認めた事例

(東京地判 平23・2・8 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃貸人が、賃借人及び連帯保証人に対し、未払賃料及び更新料の支払を求めるとともに、ユニットバス交換に要した費用の支払を求めた事案において、賃借人はバスタブの原状回復義務を負うが、老朽化などの理由により、上記交換費用を賃貸人と折半して負担すべきとし、また、未払賃料のほか、更新料については、あらかじめ賃貸借契約において更新料の支払が合意されていることなどを理由に認め、賃貸人の請求を一部認容した事例(東京地裁 平成23年2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

(1) 賃貸人Xは、平成11年6月8日、賃借人Y1との間で、Xが所有するマンション103号室(以下「本件建物」という。)を以下の内容で賃貸する旨の契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結するとともに、連帯保証人Y2は、Xに対し、本件賃貸借契約に係るY1の債務を連帯保証した。

- ①賃料等 60,000円/月(含管理費2,000円)
- ②契約期間 2年間
- ③更新料 1か月分
- ④支払方法 毎月25日までに翌月分支払
- ⑤敷金 87,000円(賃料の1.5ヶ月分)
- ⑥賃料等の延滞損害金 年36.5%

(2) XとY1は、平成13年6月8日、平成15年6月8日及び平成17年6月8日、それぞれ

本件賃貸借契約を更新する合意をした。

(3) 本件賃貸借契約は平成21年1月31日に解除され、Y1は本件建物から退去した。

(4) 本件賃貸借契約の解除に伴い、Xは、Y1、Y2に対し、未払賃料及び更新料の支払を求めるとともに、善管注意義務違反に基づく損害賠償又は原状回復義務に基づく費用としてユニットバス交換に要した費用の支払を求めた事案である。

### 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) 建物の賃貸借契約終了時における原状回復義務については、賃貸期間中の通常の使用から生ずる通常損耗については、その対価として賃料が支払われている以上、賃借人が負担すべきものとはいえないが、他方、賃借人の特殊使用又は不適切な管理等によって生じた特別損耗については、賃借人が原状回復義務を負うというべきである。

ただし、賃借人が原状回復義務を負う場合であっても、当該設備等に経年劣化や通常損耗が生じていることが前提となるから、当然に新品に交換するための費用全額を負担させることは相当でなく、当該設備等の経過年数や交換されることによって賃貸人が受ける利益等も考慮して、事案毎に適正な負担割合を認定することが相当である。

(2) 本件では、Y1が、髪染溶剤を落としてユニットバスのバスタブ床面を青く染めたことについて当事者間に争いがなく、これが通常の使用による損耗といえないことは明らかであるから、Y1は上記バスタブの原状回復義務を負う。

(3) 本件建物は平成元年1月に新築された共同住宅の一室であり、本件ユニットバスは、Y1の退去時まで設置されてから約20年が経過していたことから、それなりに老朽化していたことが推認される。

しかしながら、他方で、同じ共同住宅の他の居室では、現在でもユニットバスが何ら問題なく使用されており、ただちに交換の必要があったとはいえず、Y1がバスタブを染めなければ、ユニットバスの交換工場の必要はなかったといえる。

そして、ユニットバスが新品になっても、それだけで本件建物の賃料を増額し得るほどの効果はないものと考えられる。

これらの事情に加えて、Xが、本訴において、ユニットバス交換費用以外の原状回復費用の請求をしていないことも併せ考慮すると、上記交換費用について、XとY1が折半して負担することが相当である。

(4) 本件賃貸借契約継続中に受領した賃料に係る遅延損害金を請求することは、信義則に反し、許されないといふべきである。

これに対し、本件賃貸借契約終了後に支払われた賃料に係る遅延損害金については、Xがこれを受領したことをもってただちに遅延損害金の支払を宥恕したと理解することはできない。よって、Y1らは、未払賃料及び平成20年10月分以降の賃料に係る遅延損害金に限って支払義務を負うといふべきである。

(5) あらかじめ賃貸借契約において更新料の支払が合意されている場合には、賃借人は契約時にその支払を了解した上で賃借している

こと、賃借人としても更新料が支払われることを前提として月額賃料を定めていること、更新料が法的には更新時に異議を述べないことの対価という性質を有するものと解されることなどに照らすと、更新料の合意が賃借人の利益を害するものとして当然に無効であると解することはできない。そして、本件条項の文言から、特に法定更新の場合を除外しているとは解されないことから、Y1らは、Xに対し、上記更新に基づく更新料を支払う義務を負う。

(6) Y1らは、Xに対し、原状回復費用として221,130円、未払賃料として13,104円、未払更新料として58,000円及びこれに対する遅延損害金を支払うべき義務がある。

### 3 まとめ

本判決は、本件ユニットバスは、賃借人の退去時まで設置されてから約20年が経過していたことから、それなりに老朽化していたことが推認されるとしながら、他方で、同じ共同住宅の他の居室では、現在でもユニットバスが何ら問題なく使用されており、ただちに交換の必要があったとはいえず、賃借人がバスタブを染めなければ、ユニットバスの交換工場の必要はなかったとして、交換費用は折半して負担するのが相当とされた事例で参考になると思われる。

しかし、バスタブは設置されてから20年以上も経過しており、バスタブや洗面台などの設備について、経過年数を設備一般の8年と捉えるか、建物の耐用年数で捉えるのか、判断が分かれるところであり、耐用年数が到来して交換する場合は、通常使用、経年劣化によるものなので、賃借人負担という判断になろう。



最近の判例から (15) - 信託関係の破壊 -

賃料の小切手入金拒絶による供託は無効とされ、8か月の賃料不払に加え、独自見解に基づくクレーム等を重ねるなどによる信託関係破壊により契約解除が認められた事例

(東京地判 平23・3・17 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

賃貸人が、選定当事者に対し、賃料等不払を理由に、無催告解除特約に基づく契約解除により、建物明渡し及び未払賃料等の支払を求めた事案において、小切手入金の申出を拒絶されたとしても供託要件を充足しないから、供託は無効であるとして、賃料等不払状態の継続を認め、8か月も賃料等不払を続けたのに加え、理解困難な独自の見解に基づくクレーム等を重ねるなどしていたから、信託関係は破壊され、無催告解除できるとして、請求を全部認容した事例（東京地裁 平23年3月17日判決 認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、選定者Y1に対し、平成21年10月1日、次の約定で建物を賃貸した。
  - ①期間 平成21年10月1日から2年間
  - ②賃料月額96000円、共益費月額2000円
  - ③支払方法 翌月分を毎月末日限り、A信用金庫B支店X名義の普通預金口座に銀行振込する方法で支払う（振込手数料等事務手数料はY1の負担）。
  - ④無催告解除特約 Y1が賃料及び共益費の支払を2か月以上怠ったときは、何らの催告を要しないで直ちに契約を解除できる。
  - ⑤損害金 Y1が明渡しを遅延したときは、賃貸借契約終了日の翌日から明渡完了までの間、賃料の倍額に相当する損害金を支払う。

(2) Y2らは、平成21年11月30日、A信用金庫B支店において、平成21年12月分の賃料等をX口座に小切手入金すべく3時間面談したが、支店長から拒絶されたため、同月分の賃料等を東京法務局へ供託し、その後も拒絶されたことなどから賃料等を供託した。なお、Y1らは銀行振込の方法による支払をしていない。

(3) 明確に合意した支払方法である銀行振込の方法をY1は実行せず、また、Y1の父親で同居者であり、賃借人兼選定者の代理人であると自称するY2は、入居当初から、Y2の要望に基づき訪れたXの担当者Cに、2時間近く話を聞くことを強要し、再三にわたりXに不合理な内容の文書を送り付け、A信用金庫及び東京法務局までの往復交通費や郵便配達料等の支払を不当に請求するなどした。弁護士が同請求に根拠がない旨の見解を示した後も執拗に請求を続け、Xはその都度業務上の支障が生じ、Cはストレスが原因で慢性皮膚炎に罹患するまでになった。

(4) Xは、平成22年7月17日にY1に送達された訴状をもって、賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。解除に基づき、建物明渡し及び未払賃料等の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を容認した。

### (1) 供託の有効性について

Y 2らは、平成21年12月分から平成22年5月分までの賃料等につき、いずれもA信用金庫B支店の本件口座に共同名義での小切手入金を申し出たが、同支店において拒絶されたことから、「提供したが受領を拒否された」場合に当たるとして供託手続をとり、平成22年6月分の賃料等は、「目下係争中であり、今後も提供しても受領しないことが明らかである」として供託手続をとったことが認められる。

しかしながら、契約において、賃料等は口座に銀行振込する方法で支払うことと定められているのであるから、小切手入金の申出が拒絶されたからといって、「提供したが受領を拒否された」場合に当たるといえないことは明らかであり、また、適法な提供をしても原告が受領しないことが明らかであるということもできない。

したがって、供託は無効というほかになく、平成21年12月分以降の賃料等は不払の状態が継続しているものといわざるを得ない。

### (2) 解除の有効性について

Y 1が賃料等の支払を2か月以上怠ったときは、Xは催告を要しないで契約を解除することができる旨の特約が存するから、Xは、契約を解除するに当たり催告をしなくても不合理とは認められない事情が存する場合には、催告なしで解除権を行使することができる（最高裁昭和43年11月21日判決）。そして、平成21年12月分から賃料等の不払が始まり、平成22年1月末ころまでに、平成21年12月分と平成22年1月分の供託が無効である等の弁護士意見が記載された書面が送付されたにもかかわらず、Y 2らは、その後も同様の供託手続に固執して、平成22年7月17日の解除の意思表示の時点では、それまでに支払うべき8か月分の賃料等が不払となっていたもの

である。のみならず、Y 2らは、Xに対し、A信用金庫及び東京法務局までの往復交通費や郵便配達料等の支払を請求するなど、理解困難な独自の見解に基づくクレームないし要求を重ね、XにおいてY 2らとのやり取りを担当していたCは、ストレスのためにアレルギー性皮膚炎が悪化するまでに至ったことが認められる。

このようなY 2らの振る舞いは、契約の基調であるXとの信頼関係を破壊するものと評さざるを得ず、契約を解除するに当たり催告をしなくても不合理とは認められない事情が優に認められるというべきである。

したがって、Xが平成22年7月17日にした解除の意思表示は有効である。

## 3 まとめ

本事例は、賃料等の小切手入金拒絶による供託は無効であり、8か月の賃料不払に加え、理解困難な独自の見解に基づくクレーム等を重ねるなどによる信頼関係破壊により、特約に基づく無催告解除が認められた事例であり、実務上参考になると思われる。

なお、信頼関係破壊による契約解除が認められた最近の判例として、無断内外装等をした事例（東京地判 H22.5.13 ウエストロージャパン）、マンション一室で大量に弁当製造した事例（東京地判 H22.4.9 ウエストロージャパン）、失火による建物毀損等賃借人の債務不履行事例（東京地判 平22.3.1 ウエストロージャパン RETIO83号）、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）があるので、あわせて参考とされたい。