
最近の判例から (5)－更新料不払による明渡し請求－

貸主による借主の更新料の不払いを理由とする建物の明渡し請求及び借主による反訴がいずれも棄却された事例

(東京地判 平23・11・30 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

建物賃貸借契約の貸主が、借主による更新料支払い債務の不履行を理由に契約を解除したとして、建物の明渡し求め、借主が、約定の支払期日を2年経過した後に支払った更新料の返還を求めて反訴した事案において、貸主及び借主の請求はいずれも理由がないとして棄却された事例（東京地裁 平成23年11月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産賃貸等を業とするXと、バー、クラブの経営等を業とするYは、昭和63年9月1日、次の約定の建物賃貸借契約を締結した(以下「本件賃貸借契約」という。)

- ア 期間 昭和63年9月1日から昭和65年4月2日まで
 - イ 自動更新 期間満了6か月前に、X、Yいずれからも解約の申出がないときは、賃貸借期間を新たに3年延長するものとし、以後もこれと同様とする（3条ただし書き。以下「本件自動更新特約」という。)
 - ウ 賃料 1か月62万円 共益費1か月10万4千円
 - エ 更新料 本件賃貸借契約を本件契約書3条によって更新する場合は、YはXに対し、賃料の3か月相当額を更新料として更新の前日までに支払う
 - オ 遅延損害金 賃料、共益費その他YのXに対する金銭債務について日歩5銭
- XとYは、ほぼ3年ごとに更新合意書を取り交わし、賃料等をその都度見直して変更す

るなどして、本件賃貸借契約を更新し、平成14年6月6日に取り交わした更新合意書には「更新料は次回更新時より、新賃料の2か月分（消費税込）とする。」との記載があった。

XとYは、平成17年6月6日、合意更新書を取り交わし、期間：平成17年4月3日から平成20年4月2日、賃料：1か月67万円（消費税別）、共益費1か月11万8千円の約定で本件賃貸借契約を更新した。

平成20年4月2日の契約期間満了に先立ち、Xが、Yからの共益費減額の申入れに応じられないと回答したことから、更新合意書は交わされることはなく、賃貸借期間が経過した。Yは、その後も本件建物を使用し続け、更新料は支払わなかったものの、従前どおりの賃料額と共益費額の支払いを継続した。

Xは、平成22年4月6日、Yに対し、更新料140万7千円及びこれに対する約定遅延損害金を7日以内に支払うよう請求するとともに、同期間内に支払いがないときは、同期間が経過した日をもって本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、平成22年4月22日、Xに対し、更新料相当額140万円7千円を支払い、同年6月4日、約定遅延損害金相当額52万円余を支払った。

Xは、Yの更新料債務の不履行等を理由に本件賃貸借契約を解除したと主張して、賃貸借契約終了に基づき、建物の明け渡しを求め、Yは、本来は支払義務がなかったにもかかわらず、Xから請求されるままに更新料を及び

その遅延損害金を支払ったとして、不当利得に基づき、193万円余等の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

判所は、以下のように判示し、Xの本訴及びYの反訴を棄却した。

- (1) 一般に、自動更新特約により建物賃貸借契約が更新される場合であっても、別途当事者間で賃貸借契約の内容を合意により変更することは何ら妨げられるものではなく、自動更新特約を失効させる旨の合意をしたのであれば格別、賃料や共益費の額を増額したり、合意更新書を取り交わしたからといって、原契約における自動更新特約自体が当然に失効するものではない。XとYとの間の過去の各更新は、当事者間で協議が整い、更新合意書を取り交わされない限りは、本件自動更新特約により従前と同一条件にて本件賃貸借契約が更新され、更新合意書を取り交わされた段階で、賃料等の内容が合意により変更されてきたと考えるべきである。

上記認定のとおり、本件自動更新は失効していないから、同様に同特約による更新の際に更新料を支払う旨の約定も有効である。ただし、XとYは、平成14年6月6日、更新合意書を取り交わした際に、「更新料は次回更新時より、2か月分とする。」との合意をしているから、更新料の額は、この合意に従うことになる。そうすると、Yは、Xに対し、140万7千円を、更新の日の前日である平成20年4月2日までに支払う義務があるというべきである。

また、Yは、平成20年時の更新は法定更新であるから、Yには更新料支払義務がないと主張する。しかしながら平成14年時に更新料の支払合意が成立したことは上記認

定のとおりであるところ、同合意は、本件自動更新特約による更新の場合に限られるものとは解されないから、仮に、平成20年更新が法定更新であると解したとしても、Yは、賃料2か月分相当の更新料の支払義務を免れるものではないというべきである。

- (2) Yが、更新合意書を取り交わしてから更新料を支払えばよいものと理解していたことにも相応の理由があるというべきであり、また、Yが、Xからの更新料支払請求に対し、当惑しながらも、催告期限の9日後には更新料を全額支払っていることや、これまで約定の賃料及び共益費を遅滞なく支払ってきたことに鑑みると、Yには更新料の支払意思も支払能力もあったものであり、支払が遅滞したのは、ただ単に更新合意書を取り交わすまでは更新料は支払わなくてよいものと認識していたためであって、かつ、その認識については、Xにも原因があったものと認められるというべきである。

したがって、Yが、約定の支払期日を2年も経過した後に更新料を支払ったことを考慮してもなお、信頼関係を破壊していると求めるに足りない特段の事情があるというべきである。

3 まとめ

本件では、別に巨大な袖看板の設置等、貸主が借主の対応に不満を募らせていた事実も示されたが、信頼関係の破壊は認められず、契約の解除は認められなかった。一方で、借主には更新料を期間満了日までに支払う義務があるとされた。また、2(1)のとおり、自動更新の取扱いをめぐっても判断が示されており、実務でも参考になる事例といえる。

最近の判例から (6) – 事業用物件の原状回復義務 –

建物の下屋を撤去した借主の貸主に対する撤去代金相当額についての不当利得返還請求が棄却された事例

(東京地判 平23・11・21 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

事業用賃貸物件の契約終了にあたり、借主が撤去義務を負わない下屋を撤去したとして、貸主に対し撤去費用の不当利得の返還を求めたが、当該下屋は借主が設置したものだとして、借主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成23年10月21日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 賃借人Xは、賃貸人Yとの間で、平成7年7月12日、下記内容の賃貸借契約を締結した。
 - ・賃貸目的物 東京都某区所在のAビル（鉄骨造陸屋根5階建。以下「本件ビル」という。）のうち1階から4階まで（以下「本件建物部分」という。）
 - ・賃貸期間 平成7年9月8日～平成17年7月11日
 - ・更新 期間満了の6か月前までに一方が他方に対し何ら意思表示をしないときは、同一条件で2年間更新されたものとし、以後も同様とする。
 - ・賃料 1か月97万円（上記賃貸期間の中で賃料を1か月81万4,766円に減額）
 - ・敷金 582万円
- (2) XとYは、平成21年10月6日、本件賃貸借契約を平成22年2月末日をもって解約するとの合意をした。当時、本件ビル1階正面の敷地（38.5㎡）には、本件ビルに接着して下屋（鉄骨造、波型板張り、面積32.5㎡、高さ3.5ないし4.5m。以下「本件下屋」と

いう。）が設置されており、その鉄骨柱が地中4ないし5mの深さに埋設され、基礎部分が7ないし9mの深さに及んでいた。Xは、甲社に依頼し、平成22年2月から3月にかけて、本件下屋の撤去を行い、その費用として131万2,500円を負担した。Xは、同年3月26日、Yとの間で、上記撤去工事の完了を確認し、Yに対し本件建物部分を明け渡した。

- (3) Yは、その後、本件建物3階に貼付されたタイルカーペットの撤去等で29万220円、同階に設置されたパーテーションの撤去等で9万8,000円、エレベーターの各階扉及び三方枠の修復で21万を要した。
- (4) Xは、同年5月11日、Yに対し、10日以内に敷金を返還するよう催告した。また、Xは平成23年2月17日到達の訴え変更の申立書をもって、本件下屋はXが設置したのではないとして、Yに対し、不当利得に基づき撤去費用131万2,500円の返還を催告した。

2 判決の要旨

裁判所は、敷金から控除される金額を示すとともに、下屋撤去に関する不当利得返還請求については棄却した。

- (1) 本件下屋の基礎を設置したのがXとYのいずれであるか当事者間に争いがあるが、本件賃貸借契約の合意解約当時、本件下屋の鉄骨柱が地中深く埋設されていたことからすると、本件下屋の基礎が設置された時

期は、上記鉄骨柱が埋設されたのと同時期であると認めるのが相当であり、本件賃貸借契約の締結日から賃貸期間の始期まで約2か月空いている事実や証拠、及び弁論の全趣旨によれば、本件賃貸借契約の締結当時、本件ビル1階正面の敷地に本件下屋ないし上記鉄骨柱は存在していなかった事実を認めることができるから、本件下屋の基礎は、Xが本件賃貸借契約の締結から合意解約までのいずれかの時期に設置したものと認められ、これに反する証拠はない。したがって、Xは、本件下屋（基礎を含む。）を設置した賃借人として、その撤去義務を負うものであり、Xの現代表者がこれを認識していたか否か等にかかわらず、本件下屋の撤去工事のため本件建物部分の明渡しを遅延したことに帰責事由がないとは認められない。

- (2) Xは、Yが本件建物部分の明渡しが遅延することを容認して賃料の倍額の損害金の支払いを免除したと主張するが、Yがそれを容認して同損害金の支払いを免除した事実まで認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。以上によれば、XはYの主張通り136万6,704円の損害金の支払義務を負い、同額が敷金から控除されることとなる。
- (3) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xが本件賃貸借契約締結に際し設置した本件ビル3階のタイルカーペットやパーティション等について、撤去して原状回復する義務を負うから、XはYの主張通り38万9,020円の原状回復費用支払義務を負い、同額が敷金から控除されることとなる。
- (4) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件ビルに設置されたエレベーターの各階扉及び三方枠は、塗装が剥離し、塗装下の金属が削り取られるなどの経年劣化に止まらない

損傷が広範囲にわたり生じており、補修を要する状態にあったことが認められる。したがって、Xは、Yの主張通り21万円の原状回復費用支払義務を負い、同額が敷金から控除されることとなる。

以上によれば、YがXに返還すべき敷金の額は、385万4,276円となる。また、上記(1)で述べたとおり、Xは、本件下屋の撤去義務を負うから、その撤去費用を自ら負担したことにつき、不当利得が成立する余地はない。

3 まとめ

本件は、事業用賃貸物件に設置された下屋について、賃貸借契約の終了に際し、借主が自ら設置したものではないにもかかわらず自らの負担で撤去を行ったとして、貸主に対し下屋撤去費用相当額の不当利得返還等を求めたものである。判決では、借主の主張は弁論や証拠全般から、認められなかった。

事業用物件の賃貸借契約の終了にあたって、いわゆる原状回復について、貸主と借主の間で、借主が設置した造作の撤去等や費用負担でトラブルになることも多いようである。トラブル防止のためには、契約書の中で、原状回復についてはっきり定めること、そして契約開始時の状態や賃貸期間中の追加工事等について、その内容が後日においても明らかにできるよう、図面や仕上げ表等の記録を整備しておくことが必要であろう。

なお、事業用物件の原状回復義務が争われた裁判例として、賃借人が退去する際に、賃借時と同等の状態まで原状回復させる義務を負わせる旨の特約を有効とした事例（東京高等裁判所平成12年12月27日判決 判例タイムズ1095-176）があるので、あわせて参考とされたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (7) – 賃貸借契約解除と損害賠償請求 –

下水管等からの異臭発生により契約解除をした賃借人の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平23・10・3 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃借人が賃借物件で店舗営業を始めたところ、下水管の点検孔から異臭が漏出する状況となり店舗を閉鎖せざるを得なくなったとして、賃貸人及び仲介業者に対して、不法行為、債務不履行などに基づく損害賠償を請求した事案において、情報提供義務違反及び債務不履行責任に係る主張事実を裏付ける証拠はないとして棄却された事例（東京地裁 平成23年10月3日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主T株式会社（以下「原告会社」という。）は、平成19年3月、貸主被告Y1（以下「被告Y1」という。）との間で、株式会社K住販（以下「被告K住販」という。）の仲介により、使用目的を「店舗（お茶販売）」とする賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

原告会社は、平成19年5月、内装工事会社（以下「I社」という。）に、フローリングを敷設することを含めた内装工事を工事代金950万円で依頼し、同工事の完成引渡しを受け、平成19年6月、店舗営業を開始した。

原告会社は、平成19年10月、I社から未払の工事代金450万円の支払を求める訴訟を提起されたが、同訴訟において、原告会社は内装工事の欠陥を主張して争い、点検孔（以下「本件点検孔」という。）の蓋部分に防臭措置等が施されていなかったこと、本件点検孔の下には汚水が流れる下水管が通っていることが判明し、同訴訟は、平成21年2月、原告会

社がI社に対して和解金250万円を支払うことで調停が成立した。

原告会社は本件賃貸借契約を解除して明渡した。被告Y1は、保証金440万円から約定償却費、未払賃料及び原状回復費用を控除した57万余円を返還した。

そこで原告会社は、被告Y1に対して、本件点検孔の存在を説明する義務、及び下水管の有無につき調査の上情報を提供する義務を怠ったとして、不法行為に基づき内装工事費、支払賃料等2,078万余円の損害賠償を求め、併せて原告会社の代表取締役X1並びにAことX2（以下「原告X1」「原告X2」といい、併せて「原告X1ら」という。）が精神的苦痛を被ったとして慰謝料200万円の支払を求め、同時に、仲介業者である被告K住販に対しても、同様の損害賠償を求めたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、概要以下のように判示して、原告会社の請求を棄却した。

I. 被告Y1の原告会社に対する不法行為責任（説明義務違反）について

(1) 前提事実並びに証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実を認めることができる。

M紙店は、本件建物完成直後から平成18年秋頃までの約27年間にわたり在庫商品を保管する倉庫として使用していた。

その間、本件物件に出入りしていた者から異臭がするとの指摘はなく、下水管に係る事

故が起きたこともなかったため、本件点検孔等につき調査が行われることもなかった。

- (2) 以上のM紙店の経営実態、本件建物の建築に係る経緯、本件建物建築後の本件物件の利用状況等に照らせば、被告Y1が、本件点検孔等の存在につき認識がなかったとしても不自然ではなく、被告Y1が本件点検孔等の存在を知っていたことに係る的確な証拠がない本件においては、原告会社の主張を採用することはできない。

II. 被告Y1の原告会社に対する不法行為責任（情報提供義務違反）及び同債務不履行責任（修繕義務違反）について

- (1) 原告会社側の陳述書及び供述には、不自然、あるいは客観的事実に整合しないなどの部分が多々存在する。
- (2) 原告X2及び原告X1の陳述・供述はいずれも信用性に乏しい。被告Y1は本件物件において紅茶及び軽食等の提供を行う計画を有していることを認識していた、また、原告会社から本件物件内に下水管が通っていないか再三の問い合わせを受けた等の原告会社の主張事実は、これを裏付ける証拠がなく採用することができない。

III. 被告K住販の原告会社に対する不法行為責任（説明義務・情報提供義務違反、虚偽説明）について

- (1) 被告Y1が本件点検孔等の存在につき認識していたことを認めることができない上、被告K住販が独自に本件物件に本件点検孔等が存在することを認識していたことを認めるに足りる証拠もない。
- (2) 宅建業法上の負う調査告知義務の範囲は、仲介業務を行うに当たり、仲介物件に瑕疵等が存在するかどうかについての具体的な疑いが生じた場合を除き、取引物件に関する権利関係及び法令上の制限等並びに依頼者からの聴取等による通常の調査方法

によって認識し得る物的瑕疵等にとどまるものと解することが相当であるところ、被告K住販において本件点検孔等の存在につき認識していたことを認めることができず、また、その余の原告会社主張の事実を認めることもできない。

- (3) 本件賃貸借契約に係る重要事項説明書には、契約の目的の建物の表示として「種類店舗」とされている事実を認めることができるが、原告X1らは、複数回にわたり本件物件の内覧を行って、本件物件の状況を充分把握しており、また、本件物件が長年の間、倉庫として使用されてきたことの説明も受けているのであるから、仮に被告K住販において本件物件の登記上の種類が倉庫となっていることを見逃して重要事項説明書に上記のとおり記載をしたとしても、これをもって、原告会社を欺罔して本件賃貸借契約を締結させる意図で本件物件が倉庫として利用されてきたことにつき虚偽の説明をしたと認めることはできない。

3 まとめ

賃貸物件上の瑕疵に関する損害賠償の判例は種々あるが、本件は、物件上の瑕疵について、貸主及び仲介業者の責任が問われたが、瑕疵存在の認識に関する借主側の立証が不十分として、貸主及び仲介業者に対する損害賠償請求が否定されたもので、事例判決として参考となる。

判決上、仲介業者の重説上の記載相違（倉庫を店舗と記載）については、特に責任を問われてはいないが、宅建業者としての基本的な動作として、登記上の記載事項相違のないよう十分に留意すべきである。

最近の判例から (8) – 通常損耗補修特約 –

通常損耗補修特約の明確な合意の成立および原状回復費用支払義務を否認し、敷金全額の返還を認めた事例

(東京地判 平23・9・21 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

建物の賃借人が、合意解除又は解約申入れにより賃貸借契約が終了したとして、①敷金残金返還②賃料日割分返還③遅延損害金支払を求めたところ、原審が上記①②の請求全部と③年5分の割合による遅延損害金を認容したところ、賃借人がその敗訴部分の取消しを求めて控訴し、さらに反訴等を提起した事案において、通常損耗補修特約の明確な合意が成立しているということではできず、原状回復費用支払義務を負うものとは認められないなどとして、敷金全額返還等を認めた事例（東京地裁 平23年9月21日判決ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 賃借人Xは、平成20年9月23日、賃貸人Yとの間で、期間10月1日から2年間、賃料月額123000円、管理費7000円、敷金246000円、1か月未満賃料等日割計算の約定で、A及びBの媒介により、賃貸借契約を締結した。
- (2) なお契約書には、①書面により1か月以上の予告期間を定め解約申入れできる、予告期間満了と同時に賃貸借契約は終了する、予告に代え1か月分賃料等相当額支払い即時解約できる、②契約終了時、別紙1「修繕および補修負担区分表」に従い、原状に回復して、返還する、③特約事項として、契約期間に関わらず、解約明渡時に障子・襖の張替え及び畳の表替え並びにハウスクリーニング費用を負担するなどの約定があった。
- (3) Xは、遅くとも平成22年7月15日ころま

で、A社担当者に対し、同年8月末ころに退去したい旨を電話で伝え、同月29日をもって賃貸借契約を終了する旨を電話で伝えた。

(4) Xは、同年7月30日、賃貸借契約解約申入書に署名押印をしてAに返送した。その後Xは、平成22年8月29日、Aの提携業者C社担当者に鍵を渡し、Yに対し、建物を明渡した。Yは、平成22年10月12日、X名義の普通預金口座に敷金清算金29360円を振込した。

(5) Xは、平成22年11月17日、東京簡易裁判所に敷金残金の返還等を求めて提起した。東京簡易裁判所は、平成23年3月8日、Xの請求を一部認容（付帯請求を一部棄却）する旨の判決を言い渡した。Yは、平成23年3月18日、判決を不服として、東京地方裁判所に控訴し、同年4月27日、契約が平成22年9月27日に即時解約により終了したとして、賃料等及び支払済敷金の返還を求める旨の反訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べ、被控訴人の請求を容認した。

(1) 契約の終了時期について

YとXとの間に、同年7月中旬ころ、同年8月29日をもって本件賃貸借契約を終了させる旨の合意が成立していたものと認められる。

(2) 原状回復費用支払債務の有無等

- ① 通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担

を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最高裁H17.12.26）。

- ② 本件賃貸借契約書14条1号自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。同号において引用されている負担区分表についても、その「項目」「内容」欄の文言自体からは、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない。さらに、別紙1の「退去時クリーニング費用および各種設備品の定期的な清掃費用は、借主の負担とします。」という条項や特約事項も、通常損耗補修特約が明確に合意されているということとはできない。したがって、本件賃貸借契約書には、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はないといわざるを得ない。そして、Yが口頭により説明し、Xがその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認めるに足りる証拠もない。そうすると、本件賃貸借契約において通常損耗補修特約の明確な合意が成立しているということとはできないというべきである。
- ③（Yが主張する玄関のビニールタイル、網戸の穴、水栓の金具、コンセントの損耗・毀損について、）Xの故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるよ

うな使用による損耗・毀損であると認めるに足りる証拠はない（なお、退去時ころの室内の写真には、業者によるクリーニングや畳の表替えをしなければならないような状況は写っておらず、他にこれらがXの故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損により必要となった支出であると認めるに足りる証拠はない。）。以上によれば、Xが、Yに対し、原状回復費用支払義務を負うものとは認められない。

- (4) 以上より、Xは、Yに対し、①賃貸借契約終了に基づき、敷金21万6640円の返還請求権及び明渡しの日の翌日からの遅延損害金の支払請求権、②不当利得返還請求権に基づき、同日及び同月31日の賃料等相当額8387円の返還請求権及び催告の日の翌日からの遅延損害金の支払請求権を有するものと認められる。

3 まとめ

本事例は、賃貸住宅の退去にあたり、契約終了時期、原状回復費用支払債務の有無等を争った事案において、通常損耗補修特約の明確な合意および原状回復費用支払義務を否認し、敷金全額返還等を認めた事例であり、実務上参考になると思われる。

最高裁が判示するとおり、通常損耗についての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、負担することになる通常損耗の範囲を契約条項自体に具体的に明記するなど明確に合意されていることが必要であることに、注意しなければならない。

最近の判例から (9)－賃料減額請求と賃料不払－

賃貸人が賃料減額に応じないことをもって賃借人の賃料不払を正当化することはできず、信頼関係破壊となり得るとして、契約解除が認められた事例

(東京地判 平23・8・26 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件建物部分の賃貸人が、賃借人に対し、賃料未払等を理由に賃貸借契約を解除したとして、同賃貸借契約の終了に基づく目的物返還請求権として本件建物部分の明渡しを求めるとともに、同賃貸借契約に基づき、未払賃料及び賃料相当損害金の支払を求めた事案において、当初解除意思表示がなされた以降も賃借人は賃料の不払を続けたなどの事情に鑑みると、賃貸人らと賃借人との信頼関係は破壊されていたなどとして、契約解除の意思表示による解除を有効とし、請求を全部認容した事例（東京地裁 平成23年8月26日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 賃貸人Xらは、平成19年8月30日、賃借人Yとの間で、以下の約定により、本件建物部分に係る本件賃貸借契約を更新する旨合意した。

①賃貸借期間

平成19年9月1日から平成22年8月30日まで

②賃料 月額25万円

③支払方法 毎月末日限り翌月分を支払う。

④特約 本件賃貸借契約締結時に預託した保証金（500万円）につき3年間で1割相当額が償却されるものとし、更新契約締結時に償却分（50万円）を支払う（以下「保証金償却条項」という。）。

(2) Yは、平成22年8月3日、Xらから本件賃貸借契約の更新条件（賃料月額25万円、保証金償却条項に基づく償却分50万円）を提示された。しかし、Yは経営難を理由に今後3年間は賃料月額18万円とするよう求めたが、Xらがこれを拒絶した。

(3) 本件賃貸借契約は、平成22年9月1日に法定更新された。

(4) Yは、同年8月31日限り支払うべき同年9月分の賃料及び同月30日限り支払うべき同年10月分の賃料の支払をせず、また、法定更新の際に支払うべき保証金償却分50万円の支払をしない。

(5) そこで、Xらは、Yに対し、平成22年10月25日、上記未払賃料及び保証金償却分合計100万円を同月31日までに支払うよう催告するとともに、上記期限までに支払わないときは本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示（以下「本件第1解除」という。）をした。

(6) Yは、上記期限までに上記未払賃料及び保証金償却分の支払をせず、また、その後現在に至るまで一切の賃料の支払をしない。

(7) Xらは、Yに対し、仮に本件第1解除が無効であるとしても、平成23年4月6日の本件訴状の送達をもって本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示（以下「本件第2解除」という。）をした。

(8) よって、Xらは、Yに対し、本件賃貸借契約の終了に基づく目的物返還請求権として

本件建物部分の明渡しを求めるとともに、未払賃料等及び賃料相当損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件第1解除の時点では、いまだ賃料不払は平成22年9月分及び同年10月分の2か月分にとどまっていることに加え、同年8月から同年9月までの間は、X Y間において、Yが具体的な金額を示して賃料の減額交渉が行われていたこと、そして、上記賃料減額交渉が妥結しなかったために平成22年9月1日までに合意更新の手続を採ることができなかったことに鑑みれば、本件第1解除に至るまでのYの行為に背信性を認めることはできない。よって、本件第1解除はその要件を欠くものとして無効である。

(2) しかしながら、Yは、本件第1解除後も賃料の不払を続け、本件訴状送達時点における不払は8か月分に及んでいたこと、Yは、その間に自らが適正賃料と判断する額を供託することもしなかったところ、その理由として、XらがYの賃料減額の求めに応じなかったことに対する感情的理由を挙げていること、Yの賃料不払状態はXらによって引き起こされたものである旨主張したり悪人である旨を繰り返し主張したりしていることに鑑みると、遅くとも本件訴状送達時には、X Y間の信頼関係は破壊され、Yの行為が背信性を帯びるに至っていたものというべきであるから、本件第2解除は有効である。

(3) 賃借人としては、賃貸人が賃料減額交渉に応じない場合であっても、賃料減額を求めて調停を申し立て、それが不調となれば賃料減額確認訴訟を提起するなどの手続を採ることが可能なのであるから、賃貸人が賃料減額

交渉に応じないことをもって賃料不払を正当化することができないことは明らかであり、むしろかかる手続を採ることなく長期間にわたって賃料不払を続けることが、信頼関係破壊の重大な根拠となり得るものというべきである。

(4) 以上によると、Xらの主位的請求のうち本件第1解除の有効性を前提としない部分（保証金償却分50万円及び平成22年9月1日から同年10月31日までの未払賃料の支払請求）は理由があるが、その余は理由がなく、予備的請求のうち本件第2解除の有効性を前提とする部分（本件建物部分の明渡請求、平成22年11月1日から平成23年4月6日までの未払賃料及び同月7日から上記明渡済みまでの賃料相当損害金の支払請求）は理由がある。

3 まとめ

本判決は、「およそ、賃貸借は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃貸借の継続中に、当事者の一方に、その信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合には、相手方は、賃貸借を将来に向って、解除することができるものと解しなければならぬ、そうして、この場合には民法541条所定の催告は、これを必要としないものと解すべきである」（最判昭和27年4月25日民集6巻4号451頁）と判示するとおり、賃貸人が賃料減額交渉に応じないことをもって賃料不払を正当化することができないことは明らかであり、むしろ長期間にわたって賃料不払を続けることが、信頼関係破壊の重大な根拠となり得るものとした事案であり、同種事案の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 (10) – 建物明渡しの正当事由 –

建物が古く震度6強程度の地震でも倒壊の危険があり、安全確保の見地から取り壊す必要性が高いと認められ、立退料の支払によって建物の明渡しの正当事由が認められた事例

(東京地判 平23・8・10 ウエストロージャパン) 東 真生

賃貸人が賃借人に対し、建物の所有権に基づき貸室の明け渡しを求め、賃借人は占有権原として賃借権があると主張し、賃貸人の明渡請求等を争った事案において、賃貸人には貸室を自ら使用する必要性は認められず、賃借人には自宅の一部として生活上使用する必要性を認められるものの、建物は相当古く震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険があり、安全の確保の見地から取り壊しをする必要性が高いと認められ、危険な建物の存続を認めることは相当ではなく、立退料の支払によって賃借人の不利益を補てんするのが相当であり、賃貸人の撤去通知による解約申し入れは有効であるとした事例（東京地裁 平23年8月10日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、賃貸人X（原告）が、賃借人Y（被告）に対し、所有権に基づき、本件貸室の明渡しを求めるとともにXが本件貸室についての所有権を取得した後の日である平成19年7月以降の賃料相当損害金の支払いを求めるのに対し、Yは、占有権原として、Xに対する賃借権があると主張し、Xの明渡請求等を争った事案である。

- (1) Xは、平成19年4月、本件貸室を含む建物と土地を前所有者から売買により取得した。
- (2) Yの父親は、期限の定めなく本件貸室を

賃借し、自己が営む牛乳販売業の物置とするなどして使用してきたが、Yの父親が死亡すると、Yは賃借人の地位を継承した。平成14年に牛乳販売業を廃業した後、本件貸室内に自動車を駐車したり、洗濯機等の日用品を置くなどして使用し占有している。

- (3) Xは、平成21年4月、Yに対し、本件貸室の賃貸期限は平成19年6月までであり、それ以降は、Yに占有権原はないとして、本件貸室内に駐車してある自動車を直ちに撤去するよう求めた（本件撤去通知）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、賃貸人X（原告）の請求を一部認容した。

- (1) XからYへの本件撤去通知は、本件貸室の賃貸期限が平成19年6月までであって、その以降の占有権原はないから、自動車の撤去を求めるというものであって、形式的に見れば旧借家法上の解約申し入れに沿う内容とはいえないが、以後賃貸借をやめるというだけの意思表示であって、本件撤去通知の当時、正当事由の存在が認められれば、本件撤去通知による解約申し入れは有効であるといえる。
- (2) 正当事由の有無については、①Xは、一帯の再開発を予定している業者に本件土地を隣地と一緒に売却する予定で取得したものであり、本件建物を自ら使用することは予定していないこと、②本件貸室は、Yの父親が牛

乳販売業に使用するなどの目的で借り受け、Yに代替わりした後廃業してからは、洗濯機等の日用品の置場や自動車の車庫代わりとして使用されていること、③Yは近隣に土地建物を所有し、そこで起居生活しており、洗濯機を設置する場所があること、④本件建物は、遅くとも昭和16年ころには存在していた古い木造家屋であり、耐震診断結果報告書によれば現在の耐震基準にもとより適合するものではなく、1階道路側に開口が多く、壁の位置が偏っていて量も少なく、建物の強度を表す壁量も不足していること、また、腐食やシロアリによる浸食、壁面のひび割れも確認され、震度6強から震度7の地震が発生した場合には倒壊のおそれが極めて高いとされていることの各事実が認められる。

(3) 以上の事実によれば、本件貸室を自ら使用する必要性につき、Xにはなんら認めることができない一方で、Yには自宅の一部として生活上使用する必要性を一応肯定することができる。もっとも、本件建物は相当古く、震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険が指摘されていて、建物内の人間の安全はもとより、その周辺の人間等の安全を確保する見地から、取り壊しをする必要性が高いと認められる。そうすると、長年自宅の一部としており、中の物件を移転するとなると、生活上の不便や経済的負担が発生して、Yが抱える身体上の疾患、障害と相まって、不利益を被ることは理解できるものの、本件貸室を使用する必要性にかんがみると、危険な建物の存続を認めることは相当ではなく、転貸借の終了によってYが被る不利益については、立退料の支払によって補てんするのが相当である。そして、Yが本件貸室を使用する主な目的は、自動車の車庫と洗濯機を設置する場所であることを考慮すると、立退料の額は150万円とするのが相当であり、Xは、同金額の

立退料の支払を申し出ている。以上によれば、本件撤去通知による解約申入れは有効である。

(賃貸借の終了時期に係る判示は割愛する。)

3 まとめ

本件は、貸室の賃貸借契約について賃貸人による賃借人への解約の申入れの正当事由が認められた事案である。

借地借家法28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）については、賃貸人による解約の申入れの正当事由の有無は、賃貸人及び賃借人（転借人を含む。）の建物使用の必要性を主な判断要素とし、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人からの立退料の提供を補完的な判断要素として、様々な事情が総合的に考慮されて判断されるものと考えられる。

本件においては、建物使用の必要性について、賃貸人には認められない一方で賃借人にも必ずしも大きくないと認められること、震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険が指摘される建物の現況、賃借人の不利益が立退料の提供で補てんされることなどの要素が総合的に考慮されて、正当事由が認められるという判断となったものと考えられ、実務上参考になる事例である。

昨年3月の東日本大震災の発災以降、首都圏や西日本など我が国の広範囲で大地震の発生のおそれが指摘されていることから、建物の耐震性確保への要請が高まっているところであり、今後、補完的な判断要素とはいえ、建物の現況を重く見て正当事由の有無が判断される事例が増加していく可能性に留意すべきであろう。

(調査研究部長)