
最近の判例から (10)－アスベストと工作物責任－

差戻控訴審において吹付けアスベストと悪性胸膜中皮腫罹患の因果関係が認定され、賃貸人兼所有者の工作物責任が認められた事例

(大阪高判 平26・2・27 判時2236-72) 新井 勇次

吹付けアスベストが露出している建物内で就労していた男性が悪性胸膜中皮腫を発症し死亡したため、遺族が所有者兼賃貸人に対して損害賠償を求めた事案で、一審及び二審において所有者兼賃貸人の工作物責任が認定され遺族の請求の一部が認められたが、上告審にて、当該建物が通常有すべき安全性を欠くと評価されるようになった時点を明らかにしないまま建物の設置又は保存の瑕疵の有無について判断したことに審理不尽の違法があるとされ、差戻控訴審において、当該建物が遅くとも昭和63年2月頃には通常有すべき安全性を欠くと評価され、所有者兼賃貸人について占有者としての工作物責任が認定された事例（大阪高裁 平成26年2月27日判決 一部変更 確定 判時2236号72頁）

1 事案の概要

本件は、亡B（以下「B」という。）の相続人である第1審原告ら（以下、X1、X2、X3及びX4、併せて「Xら」という。）において、Bが鉄道高架下に設置された貸建物（以下「本件建物」という。）内で稼働中、建物内部に吹付けられたアスベストの粉じん曝露したため、悪性胸膜中皮腫に罹患し、自殺を余儀なくされたと主張して、第1審被告／所有者兼賃貸人Y（以下「Y」という。）に対して、損害賠償を請求したものである。

一審、二審とも、Yの民法717条1項に基

づく工作物責任を認めたが、Yは、二審の判決を不服として上告した。

上告審においては、原判決（二審）において、本件建物が通常有すべき安全性を欠くと評価されるようになったのはいつの時点であるかを明らかにしないまま、本件建物の設置又は保存瑕疵の有無について判断しており、審理が尽くされておらず、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるとして差戻しされたものである。

2 判決の要旨

差戻し後控訴審において、裁判所は以下のとおり判示して、Xらの請求を認容した。

(1) アスベストの危険性に関する知見及びアスベストの規制状況について

昭和62年になると、同年2月に、環境庁監修の「石綿・ゼオライト」が発行され、「石綿には、いかなる低濃度でも安全とする最少の閾値はない」こと、アスベストの吹き付けされた建物内でも石綿曝露の危険性があることが指摘されると、同年中に、全国紙が相次いで、吹付けアスベスト曝露の危険性を報道するようになり、これに呼応して全国各地で吹付けアスベストの除去工事が行われるようになった。これと併行して、行政も、文部省が昭和62年7月に、全国すべての公立小・中・高校を対象に、吹付けアスベストの実態調査を実施し、吹付けアスベストの除去工事が進

められることになり、同年9月には、建設省が既存建物の通常の使用状態において、空气中に石綿が飛散するおそれのある吹付け材等については飛散防止又は撤去のための方策を取ることを通知し、同年11月には、建設省が建築基準法令の耐火構造の指定から吹付けアスベストを削除した。そして、昭和63年2月には、環境庁・厚生省が都道府県に対し、吹付けアスベストの危険性を認め、建築物に吹き付けられたアスベスト繊維が飛散する状態にある場合には、適切な処置をする必要があること等を建物所有者に指導するよう求める通知を發した。

以上によれば、遅くとも、上記の通知時である昭和63年2月頃には、建築物の吹付けアスベストの曝露による健康被害の危険性及びアスベストの除去等の対策の必要性が広く世間一般に認識されるようになったと認めるのが相当である。

(2) Bの悪性胸膜中皮腫の発症原因について

認定事実を総合すると、Bの悪性胸膜中皮腫は、昭和45年から平成13年頃までの本件2階倉庫における吹付けアスベスト由来のアスベスト(クロシドライト)被爆を発症原因としていると認めるのが相当である。

(3) Yは民法717条1項に基づく本件建物の設置又は保存上の瑕疵に係る責任を負担するかについて

認定事実によれば、吹付けアスベストが施工された本件2階倉庫の壁面につき修繕等の措置を執ることが許容されているのは専ら賃貸人であるから、Yは本件建物の賃借人の従業員として本件建物内で勤務していたBに対する関係で、本件建物を管理支配すべき地位にあるものとして、民法717条1項にいう占有者に当たると認めるのが相当である。

民法717条1項にいう「占有者」、すなわち、土地の工作物の設置又は保存の瑕疵の責任主

体は、複数存在しても支障はないのであるから(最高裁昭和29年(オ)第848号昭和31年12月18日判決)、A文具(本件建物の賃借人)が民法717条1項の適用上、Bに対する関係で本件建物の占有者と認められるとしても、そのことから直ちに、A文具が第一次的に責任を負うとして、Yの責任が免除され、あるいは軽減されると解することはできない。

(4) 結論

以上によれば、XらのYに対する本訴請求は、X1につき2992万7947円、その余のXらにつき各1000万8982円及びこれらに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容すべきであるが、その余の請求は理由がないから棄却を免れない。

よって、Xらの控訴に基づき、これと異なる原判決を上記の趣旨に変更し、Yの控訴をいずれも棄却することとする。

3 まとめ

本件裁判は、アスベストにより悪性胸膜中皮腫に罹患して死亡した男性の遺族が、建物所有者に対して起こした国内で初めての民事損害賠償請求訴訟である。

一審(RETIO80-156参照)、二審とも、建物所有者に民法717条1項の占有者としての工作物責任を認めているが、二審では、賃借人である占有者は相当な危険防止措置を尽くしたと判断できるとした上で、建物所有者としての責任を認めた。

本件差戻し後控訴審では、通常有すべき安全性を欠くと評価されるようになったのは何時の時点かを検証して判断したものであるが、損害賠償請求額については差戻し前控訴審の判断を踏襲しており、所有者兼賃貸人の工作物責任が認定された事例として参考になる。
(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (11)－騒音・振動被害と賃料未払－

騒音・振動被害を理由に賃料の一部しか支払わない建物賃借人に対する契約解除及び建物明渡請求等が認められた事例

(東京地判 平26・9・2 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

建物賃貸借について、貸主が、地下1階に入居したライブハウスからの騒音等によって被害を被っていることを理由に賃料の一部しか支払わない借主に対し、契約解除、建物明渡請求及び未払賃料の支払を求めた事案において、借主の主張する慰謝料を一部認めた上で、貸主の請求を認容した事例（東京地裁平成26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

平成20年1月、X（貸主）とY（借主）との間で、従前契約書（当初契約日：平成13年12月）の一部を変更した賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を、賃料月額35万円、契約期間2年の条件で締結した。

Yは、本件賃貸借契約の締結に際し、Xに対し、本件建物の内装工事を実施した上で長期間にわたって居住を継続したいとの要望を申し入れ、Xはそれを承諾した。

平成20年8月、Xはa社との間で、本件ビルの地下1階部分をライブハウス（以下「本件ライブハウス」という。）として使用する目的で賃貸する契約を締結した。

Yは、平21年12月頃、Xに対し、本件ライブハウスから騒音や振動（以下「本件騒音等」という。）が生じているため生活に支障を来しているとして、本件騒音等が皆無になるよう大規模防音工事をするよう要望した。

平成22年1月ないし2月頃、Xはa社に対し、本件ライブハウスの運営状況等を改善す

るよう申し入れた。同年4月、a社は600万円を負担し防音対策工事を実施し、同年5月には、9月以降の本件ライブハウスの営業を午前零時までとすることとした。

同年8月、Xは、Yから同工事实施後も騒音等が生じているとして更なる解消の要請を受け、a社に対し使用楽器等の使用制限等の検討を求めたが、a社より更なる防音対策には応じないとの回答を受けた。

同月25日、YはXに対し、本件建物の賃料を減額して支払う旨を申し入れた。これに対しXは、暫定的に一定の賃料減額はやむを得ないとしても、その合意ができるまでは、約定賃料を請求する旨連絡し、差額分の未払賃料を請求した。しかし、Yは同年9月分以降、減額した賃料を支払った。

平成23年12月、XはYに対し、未払賃料の支払を催促した。

平成24年3月、XはYに対し、未払期間中等の賃料を一部減額することを提案したが、その後、XとYとの間で、上記賃料等について協議を行ったが合意に至らなかった。

平成25年2月及び3月、Xにより行われた本件ライブハウスから生じる騒音等の測定結果では、「東京都環境確保条例」で規制する基準を超える騒音が生じていた。

同年6月に、XはYに対し、賃料の未払額が1000万円超に達したとして、2度にわたり支払催促をした。

平成25年7月13日、XはYに対し、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、「①本件騒音等で被った心身の苦痛を慰謝するための金額は1500万円を下らない、②遅くとも平成22年8月31日までに約定の賃料支払請求権と上記慰謝料請求権とを対当額で相殺するとの意思表示をした、③したがって、YのXに対する未払賃料はなく、XのYに対する本件賃貸借契約の解除は無効である」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

Yは、Xが本件騒音等問題を解決しなかったことが賃貸人の債務不履行であるとして、これにより約定の賃料支払義務を免れる旨主張する。

しかしながら、Yは、本件賃貸借契約締結後、本件建物での生活を継続していたのであるから、本件建物の使用収益の対価である賃料の支払義務を免れない。また、本件建物での生活に当たり、本件ライブハウスから受忍限度を超える騒音等の被害を受けたとしても、賃貸人であるXとの間で賃料額について新たに合意したものといえるような事情のない限り、本件賃貸借契約上の賃料は当然に減額されるものということとはできない。このことは、本件騒音等問題についてXに何らかの義務違反があったとしても、直ちには影響されない。

Yは、Xとの間で賃料の減額に係る合意ができていたかのような主張をするが、その事実は認めるに足る証拠はない。また、Yが、Xとの交渉の過程で、本件賃貸借契約上の賃料債務の弁済期にその都度、相殺の意思表示をしていたといえない。

したがって、XがYに対して本件賃貸借契約の解除の意思表示をした平成25年7月13日当時、Yには1048万円余の未払賃料債務が生じていたから、Yの債務不履行は明らかであ

り、Xの上記解除の意思表示は有効である。

Xは、本件建物の賃貸人としてYに対し、本件建物を契約の本旨に従った利用をさせる義務があり、結果的に本件騒音問題等を解決することができなかったことは、Yに対して精神的苦痛を与え、Xは、不法行為責任を免れないというべきである。

慰謝料額の算出に際しては、Yについて、本件騒音等に曝されて心身に相応の負担のあったこと、本件賃貸借契約締結時の経緯等が考慮されるべきであり、他方で、Xについても、a社に配慮を求めたほかに、Yとの交渉過程で一定の譲歩を示すなど、Yに対して相応の配慮をしていたことも否定できない。

これらの事情を総合的に考慮すれば、Xが賠償すべきYの慰謝料額は、200万円が相当というべきである。

よってXの未払賃料等の請求は、同慰謝料相殺後の1062万円余について容認される。

3 まとめ

本件は、賃借人が受忍限度を超える騒音に曝されていたとして慰謝料の一部は認められたが、賃借人の主張する賃料減額の合意があったこと、未払賃料と賃借人主張の慰謝料との相殺は認められず、賃貸人による契約解除請求が認められた事例である。賃貸借契約において賃料の支払は賃借人の基本的な義務であり、未払賃料の総額を考慮し、本件判決は首肯できるものと思われる。

騒音トラブルに関する事例として、賃借人の騒音等の迷惑行為を放置した賃貸人の不法行為が認められた事例（東京地判 平17・12・14 RETIO 69-70）がある。騒音被害が受忍限度を超えるか否かについては、騒音の測定値が条例で定める基準値を超える等、客観的な数値等が判断材料の1つとされており、実務において留意しておくことと考えられる。

最近の判例から (12) – 設備の不具合と賃料支払義務 –

賃料等未払いによる賃貸人の契約解除を認めたが、設備の不具合により建物が通常使用できなかった期間の賃借人の賃料支払義務はないとした事例

(東京地判 平26・8・5 ウエストロー・ジャパン) 井上 雅夫

建物賃借人の4か月分の賃料等未払いを理由として、賃貸人が建物賃貸借契約を解除し、建物の明渡し並びに賃借人及び連帯保証人に未払賃料等の支払いを求めたのに対し、賃借人が、エアコンの不具合により建物が通常使用できない状態にあった、賃借人に対する執拗な営業妨害等を賃貸人が保証会社及び管理会社にさせたとして、賃借人の賃料等の支払義務を否定し、賃貸人請求の棄却及び営業妨害等の損害金を求め反訴した事案において、賃借人の請求を全部棄却し、賃貸人請求については、エアコン不具合が認められた期間の賃料等を除き認容された事例（東京地裁 平成26年8月5日判決 本訴一部認容 反訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告・反诉被告）は、本件建物を、事務所及び店舗（カイロプラクティック）としての使用を目的とする賃借人Y1（被告・反訴原告）との間で、賃料月額9万9900円、共益費月額1万5750円、期間2年の条件にて賃貸借契約を締結するとともに、Y2（被告）との間で、Y1の本件賃貸借契約による債務につき連帯保証契約を締結し、本件建物を平成25年2月にY1に引き渡した。

平成25年7月上旬、本件建物のエアコンが不調となり、Y1は本件建物の管理会社に修理を依頼したが、同月20日の修理業者の点検

では作動に問題は見られなかった。平成25年8月6日再度エアコンが不具合となり、Y1は建物管理会社に修理を依頼し、また同月12日には室内が33度をキープするなど暑くて仕事にならない旨の連絡を建物管理会社に入れたが、不具合の原因が判明しエアコンの交換が完了したのは同月24日のことであった。

平成25年9月25日、本件建物において賃料未払を発生させたY1と保証会社担当者との間で警察官を呼びいさかいがあった。

Xは、本訴訟において、Y1に対し平成25年8月から同年11月分までの賃料等の未払いを理由に、催告の上本件賃貸借契約を解除して建物の明渡しを求め、また、Y1及びY2に未払賃料等を請求した。

対してY1は、「①引渡しを受けた当初から本件建物はエアコン不具合のため通常使用ができない状態にあり、Y1に賃料等の支払義務はない、②Xが、保証会社及び管理会社に、Y1に対する執拗な請求行為、恐喝脅し及び営業妨害等をさせた」として、Xの請求の棄却並びにXの不法行為による営業損害及び精神的苦痛に対する慰謝料として計964万円余の損害金の支払いを求め反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部を除いて認容し、Yの反訴請求を全部棄却した。

(1) 本件建物が使用収益できたかについて

賃貸借契約の対象不動産につき、賃借人の責めによらない原因によりその使用収益ができず、賃貸借契約の目的を達成できない状態になった場合は、公平の見地から、民法536条1項を類推適用して、賃借人は賃借物を使用収益できなくなったときから賃料の支払義務を負わないと解される（大阪高裁 平成9年12月4日 判例タイムズ992-129）。また、この場合には、賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の発生も認められないというべきである。

本件建物においては、平成25年8月6日から同月24日までのエアコンに不具合があった期間は、Y1の使用目的に照らすと本件建物の使用収益ができず、契約目的を達することができない状態にあったと認められることから、この19日間分の賃料等についてはY1に支払義務はないと認められる。

(2) XのY1に対する営業妨害等について

Y1が、保証会社担当者との間で警察官を呼びさかいた経緯は認められるが、本件記録を総合しても、Xが、保証会社及び管理会社に、Y1に対する営業妨害等をさせていたことを認めるに足りる証拠はない。

(3) Y1の反訴請求について

平成25年8月の一時期において、本件建物のエアコンに不具合があったことが認められるが、本件建物の引渡し当初及び平成25年8月25日以降は使用収益できる状態であったと認められ、本件各証拠等を総合しても、同エアコンの不具合に関しXに不法行為があったとも認められない。また、前記(2)のとおり、Xが、保証会社及び管理会社にY1に対する営業妨害等をさせたことと認めることはできないから、Y1の賃料等の支払義務を負わず、Xの本件賃貸借契約の解除は理由がない旨の主張、営業妨害等を理由とするXへの損害賠償請求は認められない。

(4) Xの本訴請求について

本件賃貸借契約は、Xにより平成25年12月13日に解除されたことが認められるから、Xの各請求は、Y1に対する本件賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡し並びにY1及びY2に対する未払いとなっている平成25年8月分から本件建物の明渡し済みまでの賃料等ないし賃料等相当損害金(ただし、前記(1)のY1が本件建物を使用収益できなかった19日間分の賃料等を除く。)の支払いを求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件は、賃料未払による契約解除、建物明渡しが認められた事例ではあるが、その場合においても、建物の設備の不具合などにより賃借人の建物使用が著しく制限された場合においては、賃借人はその部分に対応する賃料の支払義務を負わず、また賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の発生も認められないとされた判示は、建物賃貸借の実務上参考になると思われる。

エアコンや給湯器などの設備の不具合を賃貸人が修繕してくれないこと等から、賃借人の判断で賃料を一部(あるいは全部)減額して支払って構わないかとの質問が当機構に時々寄せられるが、賃借人が一方的に減額した賃料支払いは賃料の未払いに該当するとして、賃貸人の契約解除・建物明渡し請求が認容された裁判例はよく見受けられる。賃貸人に修繕・管理義務違反があると考えられる場合であっても、賃借人は決められた賃料を支払いつつ、修繕等を賃貸人に要求又は通知した上で自ら修繕し修繕費を要求するなど、法律の手続きに則った対応をすることが望ましいといえよう。(参照：東京地裁 平26・9・2 本誌132頁)

(調査研究部総括主任研究員)

最近の判例から (13)－自殺の不告知－

賃貸人が、建物内で自殺があった事実を故意に賃借人に 告げなかったことが不法行為を構成するとされた事例

(大阪高判 平26・9・18 判時2245-22) 金子 寛司

居住目的で賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人は1年数か月前に建物内で自殺があった事実を故意に告げずに契約を締結したとして、賃貸人に対して、不法行為に基づく損害賠償を求め、原審がこれを認容したため、賃貸人が控訴した事案において、自殺の事実は契約の目的を達成し得ない瑕疵にあたり、その不告知は不法行為にあたる、また、賃貸人による賃料相当損害金の請求は権利の濫用にあたり認められないとして、控訴を棄却した事例（大阪高裁 平成26年9月18日判決 控訴棄却 確定 判例時報2245号22頁）

1 事案の概要

本件建物は、129戸あるマンションの中の1戸で、訴外Aが所有していたが、抵当権の実行により競売に付され、弁護士であるX（控訴人）が、平成23年5月2日、競売による売却に基づき、所有権を取得した。同日当時、本件建物には、Aの前妻Bが居住していたが、Bは、同月5日頃、死亡した。

Xは、平成24年8月29日、賃借人Y（被控訴人）との間で賃貸借契約を締結し、Yに本件建物を引き渡した。Yは、X、仲介業者等から、本件建物内で過去に居住者が自殺したとの事実がある旨の話を聞いたことがなく、契約締結当時、上記事実を認識していなかった。

Yは、同月29日及び30日頃、その妻とともに本件建物に引越しをしたが、同月30日、Yの母を通じ、同マンションの他の居住者から、本件建物の居住者が本件建物内で自殺をする

という事件があった旨の話を聞き、同日、以前に居住していたマンションに戻った上、休日を利用して、数回に分けて家財等を搬出し、同年10月19日、本件建物を退去した。

Yの代理人は、平成24年9月20日到達の書面で、Xに対し、賃貸借契約の取消し並びにYに発生した損害を求める旨の通知をした。

Yは、本件建物内で過去に居住者が自殺したとの事実があり、Xは、上記事実を知っていたのに、これを秘匿してYに告知することなく賃貸借契約を締結し、これによって、Yの権利又は法律上保護される利益を侵害したなどと主張し、不法行為に基づき、損害賠償144万円余の支払を求め、Xは、平成24年10月1日から建物明渡しまでの賃料等の支払を求めて反訴した。

一審（神戸地裁尼崎支部）は、Yの本訴請求のうち、損害賠償金104万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求める部分を認容し、Xの反訴請求を棄却した。Xは上記敗訴部分を不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、一審の判断を相当として、Xの控訴を棄却した。

(1) Xは、平成23年5月7日頃、本件建物内に入った際、Bが自殺しているのを認識したこと、したがって、平成24年8月29日、Yとの間で本件賃貸借契約を締結した当時、本件建物内で、1年数か月前に居住していた者が自殺したとの事実があることを知っていたこ

とが認められる。

一般に、建物の賃貸借契約において、当該建物内で1年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、当該建物を賃借してそこに居住することを実際上困難ならしめる可能性が高いものである。したがって、Xは、本件賃貸借契約を締結するに当たって、信義則上、上記事実を告知すべき義務があったというべきである。Xが、上記義務に違反し、故意に上記事実をYに告知しなかったこと、それにより、Yは、上記事実があることを知らずに本件賃貸借契約を締結し、本件建物に入居したことが認められ、上記は、故意によってYの権利又は法律上保護される利益を侵害したのものとして不法行為を構成するというべきである。

(2) 建物内で1年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、居住を目的とする建物賃貸借契約において、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥であり、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いているといえる。本件建物には、本件賃貸借契約が締結された当時、「隠れた瑕疵」があったことが認められる。また、上記「隠れた瑕疵」があることにより、本件賃貸借契約は、Yが本件建物に居住するという契約をした目的を達成することができないというべきである。

そして、本件賃貸借契約は、解除の意思表示が到達した日の翌日である平成24年9月21日以降の将来部分につき解除されたものと解すべきである。したがって、平成24年10月1日以降の賃料債権は存在せず、Xの主張は、採用することができない。

(3) Yは、平成24年9月21日から同年10月19日まで残留物を本件建物に存置したことにより一定の利得を受けたこと、そのことにより、Xに損失を及ぼしたものである。

しかしながら、①Yの上記利得及びXの上記損失が生じたのは、Xの故意の不法行為に起因するものであるというべきこと、②残留物を本件建物に存置した期間は、約1か月にとどまることに照らせば、上記利得につき、XがYに返還請求することは権利の濫用に当たり、許されないというべきである。

(4) Xが告知をしていたならば、Yが支払うことはなかった賃貸保証料、礼金、賃貸料等、慰謝料及び弁護士費用等の合計は、114万円余である。

以上によれば、Yの請求は、損害賠償金114万円余及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める限度で認容すべきところ、Yから控訴がない本件において原判決をXに不利益に変更することは許されない。原判決は相当である。

3 まとめ

本件において賃貸人は、自殺の事実は、賃借人がそのようなことを言っていると聞くまでは知らなかったなどと供述したが、その内容は不自然不合理であるとして退けられた。

本件は控訴審で確定しているが、賃貸人は弁護士でもあり、上記認定からも妥当な結果と考えられる。

なお、媒介業者には自殺等の有無について積極的に調査する義務はないが、仮に、自殺等についてのうわさやネット情報等を知った場合は、その事実を知り得る状況にあたるため、媒介業者には調査義務が生じると考えられる。そして、賃貸人等への聴取により、自殺等の事実が判明したときには、当然その旨を賃借人に説明しなければならないことになる。媒介業者としても慎重に対応するよう留意されたい。

最近の判例から (14) – 同居人の自殺 –

同居人の自殺に関し、賃借人への損害賠償請求の一部を認容し、賃料保証会社への請求を棄却した事例

(東京地判 平26・8・5 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

賃借中の建物内で、賃借人の妻が自殺したために、賃料を減額しなければ新規に賃貸することができなくなったとして、賃借人に対しては、債務不履行に基づく損害賠償として賃料減額分相当額及び慰謝料並びに弁護士費用等を求め、賃料保証会社に対しては、連帯保証契約に基づき同額の保証債務の履行を求めた事案において、賃借人に対する損害賠償請求の一部を認め、賃料保証会社への請求を棄却した事例（東京地裁 平26年8月5日 判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、木造2階建ての建物（1階2室、2階3室のアパート、以下「アパート」という。）を姉と共有し、1階の1室にX、2階の1室に姉が居住し、他の3室はXが賃貸していた。

平成23年3月16日、Xは、Y1（被告）と、アパートの2階の1室（以下「本件居室」という。）を月額賃料及び敷金を7万4千円とし、期間を2年間とする賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結した。また、同日、賃料保証会社Y2（被告）は、Y1から委託を受け、Xとの間で、本件契約に基づくY1の賃料債務等について、Y1と連帯して保証する旨合意（以下「保証契約」という。）した。

同年4月19日、Y1の妻が、本件居室内で自殺（以下「本件事故」という。）した。

本件事故後、XとY1は本件契約を合意解除した。なお、Xは、受領済みであった同年

4月分までの賃料を精算せず、また、敷金を本件事故による損害の填補に充てることとした。

同年7月12日、Xは、本件居室について、新たな賃借人との間で、賃料月額4万3千円、期間2年とする賃貸借契約を締結した。

平成25年5月20日、Xは、Y1は居住者が居室内で自殺しないように配慮する善管注意義務に違反し、新たな賃貸の際には相当程度の減額を余儀なくさせ、また、Y2は、本件事故によってXに生じた損害を連帯して賠償する義務を免れないとして、社会通念上、本件居室は1年6か月間（賃料18か月分・133万円余）は賃貸不能で、その後の3年間は1/2（賃料半額の36か月分・133万円余）を減額せざるを得ず、隣室及び階下の居室は事故後の1年間は賃料の1/2、その後1年間は月額2万円程度を減額せざるを得ないとして、Xの精神的損害、弁護士費用を含めた合計486万円余の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

- (1) 賃借建物内で賃借人又はその他の居住者が自殺した場合、第三者がこれを知ったときには嫌悪感・嫌忌感を抱くことは否定できず、本来設定し得たはずの賃料額よりも相当程度低額でなければ賃貸できなくなるであろうことは容易に推測できる。
- (2) 賃借人は、少なくとも賃借人においてその生活状況を容易に認識し得る居住者が建

- 物内で自殺するような事態を生じないように配慮すべきで、Y1は、居住者の自殺によって生じたXの損害を賠償すべき義務を負う。
- (3) 保証契約は、Y1の賃料等の未払金を保証の対象とすること、Y1の責めに帰すべき事由により生じた本件居室の滅失又は毀損に係る損害賠償金を補償の対象外とすることが認められる。本件事故によってXに生じた損害は、Y1の責めに帰すべき事由によって生じた本件居室の心理的な毀損に係るものというべきであるから、Y2が保証すべき対象ではない。
- (4) 本件事故は、その後、宅地建物取引業者が告知すべき事実であり、通常人が告知を受けた場合、嫌悪感・嫌忌感を抱いて賃借を辞退することは十分に考えられ、賃料額は相当程度の減額を要することになると想定されるから、Xは、その差額相当額の損害を被ることになる。
- (5) このような心理的な事情は、一定の時の経過によって希釈され、新たな賃借人が居住すれば、その後の賃貸借には影響を生じないといえることができる。また、本件物件の交通利便性や間取り等を考慮すれば、賃貸物件としての流動性が比較的高いと認められ、嫌悪感・嫌忌感の希釈は比較的速く進行するものといえる。差し支えない。
- (6) 本件事故の告知の結果、通常、1年間は賃貸不能で、その後は、一般的な契約期間である2年間は相当賃料額の2分の1の額を賃料として設定するものと考えるのが相当である。本件事故の3か月後に新賃借人が入居しているが、事故直後に入居することには消極的となるのが一般的といえるべきであるから、Xの逸失利益の額の算定に当たり、新たな賃借人の入居の事実を斟酌することは適当ではない。
- (7) 隣室居住者が、本件事故に何らかの感情を抱くことは否定できないが、Y1は、本件居室の使用収益に当たって善管注意義務を負うにすぎず、当然に他の居室の賃料額の減額に責任を負うことにならない。
- (8) Xが本件事故の発生によって何らかの苦痛を覚えたとしても、その苦痛は、逸失利益の賠償を受けることによって填補されるべきもので、それ以上にY1に対して慰謝料の請求ができるほどの精神的損害が発生したということとはできない。
- (9) Xに生じた損害は、賃貸不能である1年目の賃料(88万8千円)、1/2に減額される2年目・3年目の賃料(各44万4千円)に中間利息(ライプニッツ係数使用)を控除した163万1877円が相当で、Y1は、Xが損害賠償の一部として受領済の敷金相当額を控除した155万7877円の賠償義務を負う。

3 まとめ

本件では、賃借人には居住者等が賃貸住宅内で自殺しないように配慮する義務があると見て、賃貸不能と想定される1年間の賃料及び賃料を1/2に減額せざるを得ないと想定される2年間の賃料相当額を損害額と認定して賃借人に損害賠償を命じ、賃料保証会社への請求は、自殺事故による損害は心理的な毀損であって、賃料等の未払金を保証対象とする本件保証契約の対象ではないとして棄却した。

本件判決における判示内容は、賃貸住宅内での自殺事故の損害賠償について明確に示したもので、同様の事案を検討する場合の参考となるものといえる。

なお、賃貸住宅内の自殺事故に関する損害賠償については、RETIO85-15「賃貸住宅における自殺に係る賠償責任に関する一考察」で、過去の判例等を基に考察しているので参照されたい。

最近の判例から (15) – 確定判決の既判力 –

賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、特定の期間の賃料額について確認を求めている特段の事情のない限り、賃料減額請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずるとした事例

(最高判 平26・9・25 判時2238-14) 村川 隆生

賃料減額の確認を求める判決が確定後に賃貸人から提起された賃料増額確認請求について、本件訴訟において賃貸人が本件賃料増額請求による賃料増額を主張することは前訴判決の既判力に抵触するとして争われた上告審において、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、原告が特定の期間の賃料額について確認を求めている特段の事情のない限り、前提である賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずるとして、前訴判決の既判力に抵触するとして原判決を破棄し、原審に差し戻した事例（最高裁平成26年9月25日判決 破棄差戻 判例時報2238号14頁）

1 事案の概要

賃貸人X（上告人）と賃借人Y（被上告人）は、昭和48年10月、賃料を月額40万円として建物の賃貸借契約を締結した。その後、本件賃貸借契約について、賃貸人の地位の移転及び賃料の改定が繰り返され、平成6年1月以降の賃料は月額300万円とされていたところ、YはXに対し、平成16年3月、同年4月1日から月額240万円に減額する旨の意思表示をし（「基準時一」）、平成17年6月、賃料減額確認請求訴訟（「前件本訴」）を提起した。他方、Xは、平成17年7月、本件賃料を同年8月から月額320万円余に増額する旨の意思表示をし（「基準時二」）、賃料増額の確認等を

求める反訴を提起した（「前件反訴」、前件本訴と併せて「前件訴訟」という。）。平成20年6月、本件賃料が月額254万円余であることを確認する限度でYの請求が認容され、同年12月、判決が確定した（「前訴判決」）。

Xは、前件訴訟の第1審係属中に、平成19年7月1日以降の本件賃料を月額360万円に増額する旨の意思表示をし（「基準時三」）、前訴判決確定後、改めて賃料増額確認を求めて提訴した。第1審ではXの請求の一部が認められたが、Yは、本件訴訟で本件賃料増額請求に基づく主張をすることは、前訴判決の既判力に抵触して許されない旨を主張して控訴した。原審は、賃料増減額確認請求訴訟の訴訟物は、当事者が特に期間を限定しない限り、賃料が増減された日から事実審の口頭弁論終結時までの期間賃料額である（「期間説」）とし、本件訴訟においてXが本件賃料増額請求による賃料増額を主張することは、前訴判決の既判力に抵触するとして、Xの請求を棄却した。これに対し、Xは上告受理申立てを行い、最高裁第1小法廷は、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力に係る論旨について上告を受理した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原判決を破棄し原審に差し戻した。

(1) 借地借家法32条1項所定の賃料増減請求

権は形成権であり、その要件を満たす権利の行使がされると当然に効果が生ずるが、その効果は、将来に向かって、増減請求の範囲内かつ客観的に相当な額について生ずるものである（最高裁昭和30年(オ)第460号同32年9月3日判決）。また、この効果は、賃料増減請求があって初めて生ずるものであるから、賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟の係属中に賃料増減を相当とする事由が生じたとしても、新たな賃料増減請求がされない限り、上記事由に基づく賃料の増減が生ずることはない（最高裁昭和43年(オ)第1270号同44年4月15日判決）。さらに、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の当否及び相当賃料額について審理判断がされることとなり、これらを審理判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実合意した賃料のうち直近のものを基にして、その合意等がされた日から当該賃料増減額確認請求訴訟に係る賃料増減請求の日までの間の経済事情の変動等を総合的に考慮すべきものである（最高裁平成18年(受)第192号同20年2月29日判決）。

したがって、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減請求の効果が生ずる時点より後の事情は、新たな賃料増減請求がされるといった特段の事情のない限り、直接的には結論に影響する余地はないものといえる。また、賃貸借契約は継続的な法律関係であり、賃料増減請求により増減された時点の賃料が法的に確定されれば、その後新たな賃料増減請求がされるなどの特段の事情がない限り、当該賃料の支払につき任意の履行が期待されるのが通常であるといえるから、上記の確定により、当事者間における賃料に係る紛争の直接かつ抜本的解決が図られるものといえる。そうすると、賃料増減額確認請求訴訟の請求の趣旨において、通常、特

定の時点からの賃料額の確認を求めるものとされているのは、その前提である賃料増減請求の効果が生じたとする時点特定する趣旨に止まると解され、終期が示されていないにもかかわらず、特定の期間の賃料額の確認を求める趣旨と解すべき必然性は認め難い。

以上の事情に照らせば、賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力は、原告が特定の期間の賃料額について確認を求めていると認められる特段の事情のない限り、前提である賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生ずると解するのが相当である。

(2) 本件についてこれを見ると、前記事実関係によれば、前件本訴及び前件反訴とも、請求の趣旨において賃料額の確認を求める期間の特定はなく、前訴判決の前件本訴の請求認容部分においても同様であり、前件訴訟の訴訟経過をも考慮すれば、前件訴訟につき被上告人及び上告人が特定の期間の賃料額について確認を求めていたとみるべき特段の事情はないといえる。そうであれば、前訴判決の既判力は、基準時一及び基準時二の各賃料額に係る判断について生じているにすぎないから、本件訴訟において本件賃料増額請求により基準時三において本件賃料が増額された旨を主張することは、前訴判決の既判力に抵触するものではない。

3 まとめ

本判決は、賃料増減額確認請求の訴訟物につき「時点説」（賃料増減請求が効果を生じた時点の賃料額が訴訟物という考え方）を採用して、確定判決の既判力の範囲を明確に示したものである。本判決の補足意見では、時点説が、実務の運用上、簡明、便宜であって、理論的にも問題はなく、これを採用することが相当と述べている。

最近の判例から (16) – 借賃以外に授受される金銭 –

各戸に均等割りされた水道・電気の基本料金負担に関する説明義務違反に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・7・15 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

建物賃貸借契約を締結した賃借人が、当アパートでは水道・電気料金が、賃貸人が一括して各供給事業者に支払った後に、各賃借人に対し使用量に基づく実費と基本料金を各戸割りした金額を請求するようになっていたことについて説明がなかったとして、調査説明義務違反を理由に、媒介業者に対し損害賠償を請求した原審で請求が棄却されたため控訴した事案において、賃借人の控訴請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年7月15日判決 棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人X（控訴人 個人）は媒介業者Y（被控訴人）の媒介で複数住戸からなる賃貸アパートa荘の一戸（以下「本件建物」という。）を対象に、物置として使用する目的で賃貸借契約を締結した。契約締結に先立ち、XはYに対し、物置として使うため、水道や電気は必要ない旨伝えていた。

a荘の水道と電気は、各住戸が各供給事業者と個別に供給契約するのではなく、賃貸人が各供給事業者との間で供給契約を結び、建物1棟分の料金を一旦支払い、各賃借人に対して各戸の使用量に基づく実費と基本料金を各戸割りした金額を請求する形態であったが、YはXに対し、物件紹介時にも重要事項説明時にもこれを伝えていなかった。賃貸借開始後4ヵ月目にXが初めて賃料を滞納したため、賃貸人の依頼によりYが未払賃料を請求することとなったが、その際それまで請求

をしていなかった水道・電気の基本料金を各戸割した金額（以下「本件負担金」という。）についても合わせて支払を求めたところ、Xより本件負担金に関する異議が述べられたため、Yは、その日のうちに賃貸人の了解を得て、本件負担金を免除する旨Xに連絡した。

契約締結から約1年経過後、延滞を重ねたXに対し賃貸人が建物明渡訴訟を提起し、結果的に未払賃料の免除と引換えに建物明渡しに応じることで和解が成立、Xは退去した。

Xは、①水道・電気について各戸ごとに契約ができないことを説明していないことは宅建業法35条1項4号に違反する、②本件負担金は実質的に共益費であり、Yによる共益費0円との説明は同法同条1項7号に違反すると主張し、Yに対して、入居時の引越費用、本件建物の退去料相当額、前訴に要した費用、慰謝料を請求した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの控訴を棄却した。

(1) a荘の水道・電気料金の徴収に関する事実は、飲用水、電気の供給施設の整備の状況（宅建業法35条1項4号）に関する事実とはいえ、また、水道・電気料金は、各供給事業者から供給される水道・電気の使用の対価であり、各賃借人の支払う水道・電気料金は、主として専用部分における水道・電気の使用の対価となるものであって、いわゆる共益費とは性質を異にするものと考えられる。しか

し、本件負担金はa荘の共用部分における水道・電気の使用の対価を含むものと認められ、賃借人が、a荘に居住せず、水道・電気を使用しないにもかかわらずその基本料金に相当する本件負担金の支払が必要であるとすれば、それは借賃以外に授受される金銭（同項7号）に該当し、又はこれに準ずるものと見る余地がある。その場合、Xが、本件賃貸借契約に先立ち、本件物件に居住しないとYに告げていたのであるから、Yとしては、同号の規定の趣旨に照らし、その負担（授受）の有無について確認し、Xに対し適切に説明すべき義務があったというべきである。

(2) もっとも、Xは、賃料を延滞するまで本件負担金の請求を受けたことがなく、延滞した賃料と合わせて本件賃貸借契約の始期から同月分までの本件負担金の請求を受けたものの、その日のうちに、賃貸人からこれまでの本件負担金は請求せず、今後発生する本件負担金も請求しないことを告げられ、その後も賃貸人又はYから本件負担金の請求を受けていない。このような本件負担金を請求されるまでの経緯、請求されて以降の経過からすると、本件負担金は、一度はXに対し請求されたものの、水道・電気を使用しない入居者にも必ず負担を求めるといようなものではなかったことがうかがわれるのであり、Xとの関係においても請求されたその日のうちに請求しないことが賃貸借契約の当事者間の合意内容になったものであって、本件賃貸借契約上Xに支払義務があったものと認めることはできず、本件賃貸借契約締結に当たって本件負担金について説明しなかったことが、Xに対する説明義務違反として債務不履行を構成することはないというべきである。

※なお、Xの主張する損害に関しては、いずれもYの本件負担金に関し説明がなかったことと相当因果関係があるという事はでき

ないと判断されている。

3. まとめ

本件のような電気水道ガス等の料金請求方法は決して珍しいものではなく、年代の古い賃貸住宅や高圧で電気を引込んでいる賃貸ビル等ではよく見られる。

借賃以外に授受される金銭に該当するかの判断において、本判決ではまず、実際に電気等を使用していないにもかかわらず負担が発生するのであれば、それは宅建業法35条1項7号の借賃以外に授受される金銭に該当する可能性があるとした上で、本事案においては過去の経緯や請求後の対応を勘案し、必ずしもXに一律本件負担金の支払義務が発生するものとは言えないと判断し、これを説明しなかったことが説明義務違反を構成するとは言えないとした。

賃貸借契約の仲介を行う際、水光熱費の請求方法によっては、その一部が借賃以外に授受される金銭に該当する可能性まで想定して活動されている方はそう多くはないものと思われる。そもそも、水道、電気等を全く利用しない賃借人自体が稀なケースであり、本件の様な事案が頻発するとは思えないが、レアケースゆえにそういった事案に直面した場合、見落してしまう可能性は高いのではないだろうか。本件を一つの知識として認識いただくと共に、トラブル回避の観点からも、平素より水光熱費の請求方法にまで関心を持ち、賃借人に情報提供するよう心掛けておくことをお勧めする。

最近の判例から (17) – 正当事由と立退料 –

築後40年以上経過の都心ビルの建替え・再開発の必要性を理由とした建物明渡し請求が立退料と引替えに認容された事例

(東京地判 平26・7・1 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

近接する自己所有ビルの一体開発を目的として、建築後約40年を経過した都心ビルを購入した賃貸人が、本件ビルの賃借人に対し、建物の老朽化、再開発、自己使用等の必要性及び立退料の申出を正当事由として、賃貸借契約の解約、建物の明渡しを求めた事案において、賃借人の自己使用の必要性につき、十分な金銭的補償がなされれば移転は可能であるとして、適正な立退料提供を条件に建物明渡し請求を認容した事例（東京地裁 平成26年7月1日 判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成22年7月、X（原告・法人）は、都心ターミナル駅前に存在する昭和46年竣工の本件ビルを、近接する自己所有のビル等と一体開発を行い、近隣の手狭なビルに分散するXの店舗を集約する大型商業施設の建築を目的として取得し、各テナントにつき賃貸人の地位を承継した。

(2) Xは本件ビルの各テナントに退去を要請し、約95%の区画が空室となったが、Y1（被告・法人・地下1階4区画を賃借）、Y2（被告・Y1代表者・地下2階1区画を賃借）はこれに応じなかった。

ア. Y1（本件建物竣工時より賃借）

店舗<イ> 喫茶店 賃料@82万円余/月
倉庫<ロ> 従業員控室及び倉庫
賃料@8万円余/月

倉庫<ハ> 倉庫 賃料@1万円余/月
店舗<ニ> 喫茶店 賃料@96万円余/月

イ. Y2（昭和53年より賃借）

店舗<ホ> 靴修理店 賃料@7万円余/月

(3) Xは、一体再開発の必要性から本件ビルを建替えることで合理性・利便性を生かし自己使用する等の正当事由があるとして、Y1及びY2（以下「Yら」という。）に賃貸借契約の解約を申し入れるとともに、正当事由を補完するものとして財産上の給付（立退料として、店舗<イ>並びに倉庫<ロ>及び<ハ>1580万円、店舗<ニ>1850万円、店舗<ホ>180万円）の申出を行い、解約申入れから6か月を経過した平成25年5月をもって賃貸借契約が終了したと主張して、所有権に基づき、Yらに対し立退料の支払と引換えに各区画の明渡しを求めた。

(4) なお、Yらは、Xに対し、解約申入れの6か月後である平成25年5月が経過した後も平成26年6月分まで、本件各区画の賃料等に相当する金員を支払っている。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求につき、一定額の立退料と引換えに建物明渡しを認容した。

1. X及びYらが本件各区画の使用を必要とする事情

(1) 本件ビルは、昭和46年の竣工で昭和56年建築基準法施行令改正前の基準で新築されており、相当程度老朽化している。

(2) 周辺地域においては商業化や土地の高度利用が進んでおり、多数の手狭なビルに店

舗が分散するXにおいて、道路を挟んで西側に位置するB館との一体開発を企画し、相当程度老朽化した本件ビルを取得したことには、一定の必然性・合理性があるといえる。

- (3) Xは、上記開発計画に伴って、歩行者の多い本件ビルのバス発着所の移設、交通量の多い駅前都道に対して新築する建物位置の後退を計画しており、本件ビル周辺を含むA駅周辺地域が、柔軟な都市計画特例を可能にする都市再生特別措置法上の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されていることに照らし、一定の現実性を有する。
- (4) 本件ビルのテナントの多くが、Xの要請を受けて退去し、本件ビルの空室率は約95%であり、Xは本件各区画の明渡しを受けて早期に本件計画を実行するよう切実な必要性を有している。
- (5) よって、上記Xの必要性は正当事由の判断にいたって相当程度考慮に入れるべきものと言える。
- (6) Y1の喫茶店は、長年の営業により固定客が付いており、また、マスコミに取り上げられたことがあるなど、引き続き各店舗の使用を必要とする事情を認められるが、十分な金銭的補償がなされれば、店舗を移転することも不可能ではないといえる。

また、Y2の店舗については平成25年8月より休業しており、店内にあった機器等は搬出されていることが確認され、使用する必要性は相当程度低下していると言ふべきである。

2. 適正な立退料の額について

上記(1)~(6)の諸事情を踏まえると、適正な立退料が提供されれば、Xの解約申入れは正当事由を満たすと解される。

X及びYらが本件各区画を必要とする事情

及び鑑定評価や移転実費並びに営業損失分を含め考慮し、Y1において、店舗<イ>並びに倉庫<ロ>及び<ハ>については、鑑定評価の借家権価格の2分の1である2620万円に、移転実費及び営業損失分のうち2500万円を加算した5120万円、店舗<ニ>については、鑑定評価の借家権価格の2分の1である2715万円に、同様に移転実費及び営業損失分のうち2500万円を加算した5215万円を立退料の額とするのが相当である。

一方、店舗<ホ>については、Y2が営業を行っていない状況も考慮すると、鑑定評価の借家権価格の約4分の1、また賃料約2年分に相当する本件申出額である180万円をもって正当事由を補完するに足りる立退料の額であると認めることができる。

3 まとめ

建物の老朽化に伴う解約申入れの正当事由が認められなかった事例として、賃貸人が建物の使用を必要とする事情に具体的な主張・立証及び計画性が不十分と判断され、賃借人の建物（店舗）に継続性・収益性を踏まえ同条件の店舗を借りられる保証がないことにより、賃貸人の正当事由が認められなかった事例（東京地裁 H25・2・25 判決 ウエストロー・ジャパン）などがある。

これらの事例を比較して、今回の事案においては、老朽化の立証に加えて、近接する自己所有ビルとの一体再開発による建替えなど具体的な計画性があったことや都市再生緊急整備地域内であったこと等々により判断を左右したものと思われる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (18) – 正当事由と立退料 –

賃貸人の賃借人に対する共同住宅の売却のための建物明渡請求は、170万円の立退料支払により正当事由が補完されるとして、賃貸人の請求が認められた事例

(東京地判 平26・5・14 ウストロー・ジャパン) 松木 美鳥

借地権付建物の賃貸人が、借入金の返済、他の相続人への価格弁償債務、借地更新料の未払債務などに充当するため、自宅とそこに隣接する当該物件を売却する必要性を正当事由として更新拒絶の意思表示を行い、賃借人に対し立退料170万円と引換えに建物明渡を請求した事案において、一定額の立退料支払により正当事由が補完されていると認められるとして、賃貸人の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年5月14日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 借地権付の本件共同住宅を所有し、その一部である本件建物を賃借人Y（被告）に対して賃貸している賃貸人X（原告）が、本件共同住宅の売却の必要性等の正当事由があるとして賃貸借契約の更新を拒絶し、Yに対し、賃貸借契約の終了に基づき、本件建物の明渡し及び契約終了後である平成24年8月15日（訴状送達日の翌日）から本件建物明渡済みまでの賃料相当損害金の支払を求めた事案である。

(2) 本件建物について以下の約定で賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、これに基づき、B（Yの夫）に対し本件建物を引き渡した。

- ① 期間 平成22年5月8日から平成24年5月7日まで（2年間）

- ② 賃料 75,000円（管理費5,200円含）

- ③ 敷金 139,600円

- (3) Bは、平成23年10月8日死亡した。

Bの妻であるYは、本件賃貸借契約に係る賃借人の地位を相続した。

- (4) Aは、平成23年11月初旬頃、Yに対し、本件賃貸借契約の更新をしない旨の通知（以下「本件通知」という。）をした。

- (5) Aは、平成24年3月8日死亡した。Aの子であるXは、本件賃貸借契約に係る賃貸人の地位を相続した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 本件借地については、昭和50年9月30日に契約が更新され、その際、更新料の分割払が合意されたが、その一部6,468,000円が未払となっている。

(2) Aは、年金のほか、賃貸用居室4室や駐車場を賃貸して賃料収入を得ていたが、妻や自身のため入院費等の高額を支払を要する状況になったことや、本件借地更新料の未払分の支払をする必要があったことから、本件借地の地主と協議の上、本件共同住宅と本件借地を同時に売却することを計画して、賃借人と立退きの交渉も始め、平成23年12月までに、本件建物を除く3室が明け渡された。

- (3) Xは、現在、妻と併せた世帯の手取りと

して月額44万円程度の収入を得ているが、自宅のローンの借入金残債務が平成24年5月11日時点で約1,380万円あり、現在も、月平均にして約13万円を支払っているほか、本件共同住宅の維持費として毎月約10万円の支払や友人からの借入金の返済として毎月2万円の支払を要する状況にある。

(4) また、本件共同住宅は、老朽化が進み改修を要する状況にあり、概算ではあるが、母屋の内部改装工事として約620万円、賃貸用居室1室(202号室)の内部改装工事として約210万円の合計約830万円を要するとの見積りがされている。

(5) Xは、本訴において本件賃貸借契約の更新拒絶の正当性を補完するため、170万円の立退料を提供する旨を申し出ており、多少の増額をすることも検討できるし、明渡しを6か月程度猶予することや転居先の確保にも協力する旨を供述している。なお、Yは生活保護を受けており、本件においては一定の転居費用(敷金等)が支給されることが見込まれている。

(6) 以上の認定事実によれば、本件通知時よりもより、本件賃貸借契約の期間満了日である平成24年5月7日当時にも、本件共同住宅及びその借地権を地主所有の本件借地と一括して売却する必要性が高かったというべきで、AないしはXにおいて、地主と共にそのような計画を立て、本件賃貸借契約の更新を拒絶したこともやむを得なかったというべきである。他方、Yにおける本件建物の使用の必要性は、住居とすることに尽きるもので、高齢で要介護2の状態にあり、外出時には電動カートの利用を要する状況にあるものの、本件建物それ自体は、そのような状況にあるYの居住に適したものとは必ずしも言い難いもので、AやXの好意によって事実上居住の便宜が図られていたにすぎないものもあり、

むしろ、Yのいう条件を満たす転居先も存在すること、本件建物の居住期間などにも照らすと、XがYに対し一定の立退料を提供するのであれば、更新拒絶の正当性を補完するものと考えられる。そして、引越料その他の転居に要するものと見込まれる費用のほか、Xが170万円の立退料の提供の申出をしていること、生活保護受給者であるYには一定の転居費用の支給も見込まれていること、その他本件に顕れた一切の事情を総合すると、170万円の立退料が提供されるならば、正当事由の補完として十分なものと考えられる。

3 まとめ

賃貸借契約の更新拒絶又は解約申入れをめぐる事例は多く見受けられ、なかでも、「正当事由」の有無が争点となる判例も多く、借地借家法28条は、①建物の賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性、②賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況、④建物の現況、⑤賃貸人が申し出た財産上の給付(いわゆる立退料)を考慮して、正当事由があると認められる場合でなければ解約申入れすることができないことを定めている。

本判決は、賃貸人の資金難を理由にした共同住宅の売却の必要性は高いとして、また、賃借人のいう条件を満たす転居先も存在するから、一定の立退料を提供するのであれば、更新拒絶の正当事由を補完するものであるとされた事例である。

賃貸人及び賃借人の事情を比較考慮するなかで、賃貸人側の事情の一つである資金難の窮状について、重視された数少ない判例と思われるので紹介させて頂く。