

最近の判例から (8)－賃料一部未払いと契約解除－

実際の床面積が契約面積より狭い等として、一方的に賃料を減額して支払う賃借人に対する賃貸人の無催告契約解除が認められた事例

(東京地判 平27・11・2 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

約14年間賃借している事務所の賃借人が、契約上の床面積より実際面積が狭い等を理由として、一方的に賃料等を減額して支払うことから、賃貸人が建物賃貸借契約を解除したとして、事務所の明渡し及び未払賃料等の支払を求めた事案において、賃借人の錯誤無効、数量指示賃貸借等の主張を棄却し、賃貸人の請求を全て認容した事例（東京地裁 平成27年11月2日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成11年6月、8階建の本件ビルの2階事務所部分につき、賃借人Y（被告・法人代表者）は賃貸人Aとの間で下記条件により、本件賃貸借契約を締結し建物の引渡しを受けた。

（賃貸条件）

- ①貸室：本件ビル8階建のうち2階46.31坪
- ②賃貸期間：平成11年6月1日から3年間
- ③賃料：月額50万9410円（@1.1万円/坪）
- ④管理費：月額11万5775円
- ⑤冷暖房機使用料：月額2万5000円

（登記上の床面積39.01坪。その後、3年毎に同一条件で更新されたが、平成17年以降の更新契約書から貸室面積「46.31坪」の後に、「（共用部分含む）」との記載がされている。）

平成17年9月、X（原告：法人）は、本件ビルをAから買い受け、Xが本件賃貸借契約における賃貸人の地位を承継した。

平成25年12月ごろ、本件ビルの3階部分について、Xが「①貸室：坪数39坪、基準階坪数：46.31坪、②賃料：月額39万円（@1万

円/坪）、③管理費は賃料に含む」との条件で賃借人を募集したことを知り、Yが賃借する2階部分と同じ面積なのに賃料が異なる上、管理費や冷暖房機使用料を別途徴収しない等の条件の相違に不満を持ったYは、平成26年4月、Xに対し、同月以降は月額賃料39万円（税別）及び電気使用料等のみを支払い、その余の支払は拒絶する、既払賃料のうち適正賃料額を控除した差額の過払金について別途不当利得の返還を申し出ると通知し、同月以降は賃料等を一方的に減額して支払った。

同年9月、XはYに対し、賃料の一部未払いを理由に契約解除の通知を行い、建物の明渡し、未払い賃料、建物明渡しまでの建物使用料相当額の損害賠償金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、契約上の床面積と登記上の床面積の差額7.23坪分は錯誤により無効、もしくは本件賃貸借契約は数量指示賃貸にあたり、賃貸人は、実際面積との差額賃料分等を法律上の理由なく利得したとして、2225万円余の返還等を求める反訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全て認容した。

(1) 錯誤無効・数量指示賃貸借について

A又はXが、賃貸借契約締結時及び各更新契約締結時に、Yに対して、専用部分のみで46.31坪の面積があることを示していたかどうかは明らかでない。また、平成17年以降の

各更新契約時に作成された賃貸借契約書には、共用部分を含めて賃借面積が46.31坪であることが明記されており、そもそもYが、本件ビル2階の専用部分だけで46.31坪の床面積があると誤信してこれらの賃貸借契約を締結したとは認められないことから、Y主張の錯誤があったとはいえない。

さらに、賃貸借契約書で示された床面積46.31坪は、目的物が実際に有する面積を確保するために賃貸人が示したものと、また、専用部分のみで上記面積があることを表示したものともしないことから、本件賃貸借契約は、Yが主張する「数量を指示して」なされた賃貸借契約とはいえず、現にオフィスとして使用できない部分を付加したグロス面積を契約面積に含めた賃貸借契約も存在することから、共用部分を契約面積に含めることが許されないとはいえない。

したがって、Yの主張は採用できない。

(2) 管理費等の支払義務について

管理費及び冷暖房機使用料に関しては、Yがその支払義務を負うことが賃貸借契約書に明記されている以上、Yが支払義務を負うものである。

Yは、本件ビル3部分の当時の募集条件との比較において、本件賃貸借契約における賃料額が不当であり、管理費及び冷暖房機使用料の支払義務には根拠がないと主張するようであるが、本件ビルの他の貸室と条件が異なることのみをもって、賃料等の支払義務を免れる根拠となるものではなく、また、Yは平成11年6月1日から継続的に本件建物を賃借しているのであるから、両者の契約条件を単純に比較して本件賃貸借契約における賃借条件の不当性を指摘する点でも相当とはいえない。

(3) 結論

Yは、平成26年4月から同年8月まで、賃

借人としての基本的義務である賃料等の支払の一部を履行しないと明確に告げて支払いを行わず、同年9月以降も同様の一部不履行を継続することが予測される状況にあったことから、YにはXが催告なく本件賃貸借契約を解除できる背信性があるというべきである。

よって、X請求のYに対する建物の明渡し、未払賃料等及び建物使用料相当額の損害賠償金の支払を認容する。

3 まとめ

本件は、一方的に賃料が過大であるとして、一部不払いを続けた借主に対する契約解除及び建物明渡が認められた事案であるが、他にも個人の賃借人等から「同じアパートの同専有面積/方位/階数でありながら、新規募集賃料が以前より住み続けている自分の住戸に比べて明らかに安いのに、貸主が値下げに応じてくれず不服である」という相談も多々ある。

そのようなケースが生じたとしても借主の立場として注意すべきことは、本事案の判決の要旨の中でも「継続的に賃借しているので、他の貸室と条件が異なることのみでは支払い義務を免れるとはいえない」とされており、一方的な賃料不払いは、一部であっても信頼関係の破壊とみなされ無催告解除の要件に当たるとされている点であり、その判決の内容は妥当なものであると思われる。

他に「一方的な賃料一部不払5か月は信頼関係を破壊する事由に当たるとされた事例」(東京地判 H21・1・28 判決 RETIO79-18) もあるので、併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)