

最近の判例から

(11)

建物賃貸借契約の再賃料減額請求が

信義則に反し権利濫用とされた事例

(東京地判 平一三・二二六 判タ一〇七二―一四九) 伊藤 隆之

建物賃貸借契約締結後借主が貸主にに対し賃料減額請求の調停・訴訟を提起し、訴訟上の和解が成立したが、借主が五か月後に再度貸主に賃料減額請求を求めて提訴した事案において、借主の請求は信義則に違反ないし権利濫用とされ請求を棄却された事例(東京地裁平成一三年二月二六日 確定 判例タイムズ一〇七二号一四九頁)

一 事案の概要

賃借人Xは、平成九年一月、賃借人Yとの間で建物の一室を賃料月額一〇〇万円(坪単価五万六千余円)、期間三年、使用目的は中華料理店経営とする賃貸借契約を締結し、保証金二、〇〇〇万円をYに預託した。

Xは、平成九年一〇月頃、Yに対し賃料減額の調停申立てをし、不調に終わったが、その後平成一〇年二月、賃料が近隣相場の約二倍

であること、本件建物の向かいに入居直後「ラーメン館」が開業し、集客力が大幅に減少したことを理由に賃料減額請求を提起した。

裁判所は、平成一一年八月、「本件建物の賃料は平成九年九月一日から一か月六一万九千余円であることを確認する」旨の判決を下した。

Yはこの判決を不服とし控訴した。

そして、Yは、Xが平成九年八月分の賃料よりXが適正と考えた賃料である一か月四七万五千円しか支払わなかったため、平成一〇年四月本件建物の明渡訴訟を提起し、同年一月裁判所はこれを認容したが、Xがこれを不服とし控訴した。

これら各訴訟の第一審判決を受けて、平成一一年一二月、XとYとの間で、①本件契約が有効に継続していることを確認する。②本件建物の賃料を平成九年九月分から一か月八〇万円に減額改定する。③未払賃料の差額分

については、XがYに分割して支払う。④本件契約のその余の内容は当初契約書の各条項による。⑤Yは控訴を取下げXはこれに同意する、という内容で和解が成立した。しかし、Xは、平成一二年二月に本件建物の賃料減額の調停申立てをし、調停不成立後、本件和解成立から約五か月後の同年四月、平成一二年四月以降の賃料は月額四九万円五千円余であることの確認を求めた本件賃料減額請求訴訟を再度提起した。

二 判決の要旨

これに対し裁判所は次のような判断を下した。

(1) 訴訟上の和解は、訴訟当事者双方が合意により、実体関係について互譲をすることにより、訴訟を終了させるものである。

(2) 訴訟当事者としては、対象とする法律関係の内容、性質、その訴訟の見通し、相手方との関係など諸事情を考慮して、訴訟代理人の助言を受けて、自己責任において、訴訟上和解をすることがどうかの選択をするのが通常である。

(3) 訴訟上の和解により、紛争を終了させた場合には、訴訟当事者は、信義則上和解の内容に抵触する方向で何らかの法的に意味

のある行動に出ることを制約されることがあるものと解される。

(4) 賃貸借契約は、契約当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的なもので、契約当事者間において信義則が働く場面は、他の契約類型と比較して多くなるものといわなければならぬ。

(5) 本件賃料額について、本件和解から相当の期間経過後であれば、訴訟当事者において、経済状態や市場動向の変化により賃料増減額を求めることは許容されてしかるべきである。

(6) 本件和解と本件訴え提起は時間的に近接しており、本件賃料減額請求は訴訟上の和解をもつて紛争を終了させたという趣旨を没却するもので、訴訟当事者間の信義則に反するものと評価せざるを得ない。

(7) 従って、本件賃料減額請求は、当事者間の信義則に反し、権利濫用というべきでその請求を棄却する。

三 まとめ

本件は、建物賃貸借契約において、賃料減額請求訴訟を提起した借主が、訴訟上の和解をした後五か月後に再び賃料減額請求を提起するのは信義則に反し権利濫用に当たるとされ

た事例である。訴訟上の和解により賃料減額請求訴訟を終了させた場合でも、相当期間経過後であれば、その後の経済情勢、市場動向の変化により賃料の増減額請求は許容されることは本判決も認めているが、和解後五か月

後に再び減額請求を提起するのは信義則に反するとされたのは当然と思われる。なお、本判決については、Xが控訴したが、控訴棄却されたようである。

最近の判例から

(12)

賃貸物件の競落と敷金返還債務の承継

(東京地判 平二・一〇・二六 金商一三三二一五三) 山田 英夫

高額の金員が敷金名目で差し入れられている賃貸借契約の目的物件の競落人が、当該金

員の一定額を超える部分について返還債務がないことの確認を求めて提訴したところ、当

該金員は敷金と権利金の性質を併有するが、賃貸借契約で全額の返還義務が明確に合意さ

れているから、競落人は、全額の返還債務を承継することになるとされた事例(東京地裁

平成二二年一〇月二六日判決 控訴(後和解) 金融商事判例一一三二号五二頁)

一 事案の概要

Zは、昭和五二年、都内の五階建てビルの一階部分をY₁に、二階部分をY₂に、それぞれ店舗目的で賃貸する契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。

本件賃貸借契約には、月額賃料Y₁は一四万円余、Y₂は二二万円余、敷金(以下「本件敷金」という。)Y₁は一、〇七八万円、Y₂は四八〇万円、賃貸借期間はいずれも昭和五二年一月から三年間という賃貸条件のほか、「貸主は、