

最近の判例から (10) – 中途解約違約金 –

建物賃貸借契約の借主からの中途解約に対して、貸主の約定解約金請求が認められた事例

(東京地判 平25・6・24 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建物賃貸借契約の貸主が中途解約をした借主に対して約定解約金の支払いを求めたことに対し、借主が解約の意思表示をしたのは貸主が安全に賃貸建物を使用収益させるべき義務に違反したことを理由としたもので約定違約金は発生しないとして敷金の返還を求めた事案において、貸主の約定違約金請求が認容された事例（東京地裁 平成25年6月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件の本訴請求は、貸主X（本訴原告、反诉被告）が借主Y（本诉被告、反訴原告）に対して自己所有の建物（以下「本件建物」という）を賃貸していたところ、Yが中途解約の申入れをしたため、XがYに対して、約定解約金の残額（Yに対して返還すべき原状回復費用控除後の敷金残額を充当したもの。）の支払を求め、連帯保証人Z（本诉被告）に対しては連帯保証債務の履行を求めるものであり、反訴請求は、YがXに対し、本件建物の賃貸借契約の解約の意思表示をしたのはXが安全に賃貸建物を使用収益させるべき義務に違反したことを理由としたもので約定解約金は発生しないとして、償却後の敷金の返還を求めるものである。

Xは、Yに対し本件建物を下記内容で賃貸する旨合意（以下「本件賃貸借契約」という）をした。

- ・建物住所 都内A区 aビル501号室
- ・賃貸目的 事務所

- ・賃貸期間 平成21年10月26日から平成23年10月25日まで
- ・賃料 月額18万3750円
- ・敷金 35万円（契約終了時に7万円償却）
- ・中途解約に関する特約 Yは、6か月以上の予告期間をもって書面で申し入れる。Yが6か月分の賃料相当額の支払をする場合は、即時に解約することができる。

Zは、平成21年10月20日、Yの本件賃貸借契約における賃借人の債務を書面で連帯保証した。また、訴外B社（以下「B」という。）は、同日、Yの本件賃貸借契約における賃借人の債務を書面により連帯保証した。

XとYは、本件賃貸借契約を平成25年10月25日まで更新する旨合意した。

Yは、平成24年1月31日付け書面により、Xに対し、平成24年3月末をもって本件賃貸借契約を解約する旨意思表示をし、平成24年3月31日、本件建物を明け渡した。

XはBに対し、本件賃貸借契約に関してYが負うべき債務についての代位弁済請求をし、18万3750円の弁済を受けた。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、貸主Xの請求を認容した。

① 借主Yの解約申入れは自己都合によるものか（約定違約金の成否）について

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア) Yは弁護士であり、平成24年3月31日ま

で本件建物に事務所を置いていた。

イ) Yは、Xに対し、平成24年1月31日、本件賃貸借契約について要旨下記の内容を記載した通知書を送付して解約の申入れをした。「平成24年1月23日東京大地震研究所は首都圏でマグニチュード7級の直下型地震が4年以内に70%の確率で起きる可能性があるとの計算結果を公表しています。ところがaビルは老朽化し、現行法規の耐震構造を充足していないおそれもあり、当事務所関係者には身体障害者が多く、車椅子の障害者もいますので、本ビルで執務を行う事には多大の危険があります。そこで、本書面を以て賃貸借契約を平成24年3月末日限りで解約する旨の意思表示をします。」

ウ) Xは、Yに対し、平成24年2月28日付の内容証明郵便により、中途解約を理由として約定違約金79万8000円を平成24年3月末日限り支払うよう請求した。

エ) 本件賃貸借契約に際してYが不動産業者から受領した重要事項説明書には、本件建物について耐震診断を行った記録はないとの回答をXから受けた旨の記載がある。

(2) 前提となる事実に認定事実を総合すれば、Yは、本件賃貸借契約における中途解約による違約金条項の存在や本件建物について耐震診断が行われていないことを本件賃貸借契約の締結時に認識かつ了承した上で本件賃貸借契約を締結したものと認められ、XがYの主張に係る内容の本件建物を安全に使用収益させる義務を負っていると解することはできず、Yの解約申入れは自己都合によるものと認めるのが相当である。

(3) 本件賃貸借契約における賃料の6か月分を約定違約金とする合意が、損害賠償額の予定として借地借家法の趣旨に反する借家人に不利で不相当な額であるとは認められない。

② 敷金返還請求権の成否及び額について

前提となる事実及び認定事実によれば、Yは、本件建物の玄関ドアに接着剤を使用して看板を貼り付けており、退去に際してこの看板を剥がしたためにペンキ及び下地が剥げ、その補修費用としてXは内装工事業者に対し、3万4650円を支払ったことが認められる。

したがって、XがYに返還すべき敷金額は、償却合意のある7万円及び上記修繕費用を控除した24万5350円である。

③ 約定違約金に対する敷金の充当について Yは、Xに対し、Bからの代位弁済額を控除した約定違約金残金（3か月分の賃料相当額）55万1250円及び約定違約金（4か月分の賃料相当額）に対する確定遅延損害金1万3780円の合計56万5030円の支払義務を負うところ、Xは、Yに対して24万5350円の敷金返還義務を負うので、Xは上記約定違約金元金に敷金残金を充当した。

上記の結果、Yは、Xに対し31万9680円（及び所定の遅延損害金）を支払う義務を負い、Zはその連帯保証債務を負う。

XのY及びZに対する請求はいずれも理由があるから認容し、Yの請求は棄却する。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約の借主が耐震不足を懸念して中途解約をし、建物の安全性に係る貸主の義務違反を主張したが、約定及び認定事実から借主の主張が否定され、貸主の解約違約金請求が認められたものである。借主は耐震診断記録がないことを承知の上で契約しており、自己都合による中途解約と判断されてもやむを得ないと言えよう。