
最近の判例から (10)－更新料不払いと契約解除－

長期にわたる2回の更新料不払いが信頼関係の破壊にあたる とした、賃貸人からの賃貸借契約解除が認められた事例

(東京地判 平29・9・28 ウエストロー・ジャパン) 高橋 兼生

建物の賃借人が賃貸借契約における2回の更新時期に更新料を支払わないこと等を理由に、賃貸人が未払更新料の支払及び建物の明渡しを求めた事案において、当該未払いは信頼関係の破壊にあたるとしてその請求を認容した事例（東京地裁 平成29年9月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年11月、賃貸人X（法人）は賃借人Y（個人）との間で、下記内容の建物賃貸借契約（本件契約）を締結し本件建物を引き渡した。

- ・月額賃料：5万6000円
- ・賃貸期間：2年間
- ・特約：当事者協議の上、更新後の賃料の1か月分をYからXに支払うことにより本件借契約を更新できる（更新特約）。

平成26年10月、XはY宛てに「本件契約を更新するか否か、更新の場合には、YはXに対し、更新後の月額賃料1か月分（5万3700円）の更新料（第1回更新料）を支払う必要がある」旨を記載した第1回更新に関する連絡書を送付した。同連絡書について、YはXに本件契約の更新を希望する旨の通知を行った。

Xは、Yに対して、再三にわたり第1回更新料の支払い、Yの賃料債務等の第三者への保証の委託（賃料等保証委託）を催告したが、Yが対応しないことから、平成27年3月、第1回更新料の支払及び賃料等保証委託を同年

4月末日までに行うよう催告する旨の通知書をYに送付した。

平成28年10月、同年11月の本件契約の第2回更新時期に先立って、XはYに対し「再三の催告にもかかわらず、第1回更新料の支払いと保証委託手続きが未了であるため、X・Y間の信頼関係は既に破壊されており、本契約の継続は不可能であること、Yが本件契約の更新を希望する場合には、第1回更新料に加え第2回更新料（5万3700円）を合わせて支払うとともに、保証委託手続きが必要であること、これら所要の手続きをしない場合には本契約は終了し、本件建物から退去してもらう」旨の通知をした。

しかし、この後もYによる更新料の支払い等はなかったことから、平成29年6月、XはYに対し、本件更新料の不払い等を理由とする本件契約の解除の意思表示をするとともに、本件建物の明渡し、未払いの更新料10万7400円の支払を求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、「本件更新料の支払等をしていないのは、Xが更新後契約書を交付しなかったこと、本件建物の鍵を修理してくれないこと、共用部分の掃除をしてくれなかったことが原因であり、今後も更新契約書の交付がない限り、未払更新料を支払うつもりはない。本件契約は法定更新になっているから、更新料の不払いは解除事由にならない。」などと主張してこれを争った。

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) Xは、本件契約の第1回更新が更新特約に基づいて行われたとして、第1回更新料の支払をYに求め、Yも更新特約に基づいて更新を行う意思をXに表明しており、また、本件契約の第2回更新時期において、Xは、本件契約が更新特約に基づいて更新されたとして、第2回更新料の支払をYに請求し、Yも更新料の支払債務が発生していることを前提に、Xの対応が改善されない限り、同債務を履行しない旨の意思を表明しているのであるから、本件契約は、第1回、第2回の各更新時期において、更新特約に基づいて更新されたというべきである。

よって、YはXに対し、更新特約に基づく更新料10万7400円を支払う義務を負う。

(2) 本件更新料の不払は、不払の態様、経緯その他の事情からみて、X・Y間の信頼関係を著しく破壊すると認められる場合には、更新後の本件賃貸借契約の解除原因となり得る（最二判 昭59・4・20 判例時報1116-41）ところ、Yは、第1回更新料については口頭弁論終結時までの2年9か月あまりもの間、第2回更新料については9か月あまりもの間、同義務を履行していない。

Yは、本件更新料を支払わない理由を縷々述べて、XがYの要求に応じない限り、今後も本件更新料を支払う意思はない旨を明言するが、XがYの要求に応じることは更新料支払義務の発生条件にも履行条件にもなっていないから、Yにおいて本件更新料を支払わなくてもよいとする法的な根拠はない。

(3) 以上のように、本件更新料の不払の期間は相当長期に及んでおり、不払いの額も少額では無く、Yが合理的な理由なく本件更新料

の不払いをしており、当該不払が解消される見込みは低く、X・Y間の協議では、その解消も期待できないなどの事情に照らすと、本件更新料の不払は本件契約の当事者の信頼関係を失わせるに足る程度の著しい背信行為であるといえることができる。

したがって、本件更新料の不払は無催告解除の原因となるから、Xの本件契約解除の意思表示のYへの到達により、本件賃貸借契約は終了し、YはXに対し本件建物を明渡す義務を負う。

3 まとめ

更新料について、借主が合理的理由なく長期にわたって支払わず、今後もその解消が期待できない事情においては、当該不払いは賃貸借契約の信頼関係の破壊にあたることとした本件裁判所の判断は、実務において参考になるものと思われる。

他に更新料の不払いと契約解除に関する裁判例としては、「更新料の不払いはあったが、その後支払われた事案において、信頼関係の破壊により契約を解除したとする貸主の主張を棄却した事例（東京地判 平23・11・30 RETIO87-94）」がある。

また、本件借主は「本件契約は法定更新されたことから、更新料を支払う必要はない」旨の主張をしているが、本件裁判所は「法定更新ではなく合意更新である」として、借主の主張を棄却している。

法定更新された場合の更新料支払いの要否については、肯定（東京地判 平22・8・26 RETIO83-142など）、否定（京都地判 平16・5・18など）双方が混在しているようであり、明確な判断基準については、今後の上級審での判断が待たれるところである。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (11)－心理瑕疵（死因不明）－

賃借人の貸室内での死亡について、善管注意義務違反があったとする賃貸人の損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平29・9・15 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

賃借人が貸室内で死亡後、約2か月半放置されたことから、賃貸人が相続人に対して、賃貸借契約の終了に基づき、原状回復費用、賃料相当損害金及び賃借人の善管注意義務違反に基づく損害賠償等を求めた事案において、原状回復費用及び賃料相当損害金の支払請求が認められ、その余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成29年9月15日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告）は、亡Aとの間で、平成18年2月25日、賃貸マンションの一室（本件建物）を次の約定で賃貸する旨の契約（本件賃貸借契約）を締結し、同年3月11日、本件建物を引き渡した。

○賃貸期間 平成18年3月11日から平成20年3月31日まで

○賃料 月額10万円

○支払方法 毎月27日限り翌月分を支払う。

○原状回復 本件賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、本件建物を原状に復して明け渡す。ここにいう明け渡しとは、賃借人が全ての家財・物品等の搬出を完了させ、原状に回復した上で、本件建物の鍵をX又はXの指定する者に返還した時とする。

○終了事由 賃借人が死亡した場合には、本件賃貸借契約は終了する。

亡Aは、平成28年5月20日、本件建物内の布団の中で死亡した状態（死因不明）で発見された。死亡推定日時は、同年3月9日頃で

あり、遺体発見が遅れ、死亡後約2か月半が経過していたことから、布団から腐敗物が床に染み出していた。

亡Aの父母であり、相続人（相続分各2分の1）であるY1及びY2（共に被告）は、同年11月28日、亡Aを被相続人とする相続について、家庭裁判所に相続放棄の申述をし、同年12月20日、受理された。

Xは、Y1及びY2に対して、本件賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円を求めるとともに、亡Aは本件建物内での自死又は病死等の予見可能な死を回避し、Xに損害を生じさせないようにする善管注意義務を負っていたところ、これに違反したなどと主張して、善管注意義務違反に基づく損害賠償債務（長期間の空室損害として1年間の賃料の半額相当等）から、本件賃貸借契約に際し亡AがXに交付した、敷金20万円を控除した残額65万6996円（分割債務としてそれぞれに32万8498円）の損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件建物の原状回復及び明け渡しは未了であることが認められる。よって、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、本件建

物の明渡済みまでの賃料相当損害金及び原状回復費用の支払義務を負う。

①賃料相当損害金について

亡Aの死亡後、亡A名義で平成28年4月分から6月分までの賃料相当額が振り込まれたが、その後の支払はないことが認められる。

②原状回復費用について

- ・ Xは、クロス剥がし及び畳処分費用として合計4万3200円、害虫対策費及び養生費として1万1437円、応急の原状回復をする間の車両の駐車場代として1400円を支払ったことが認められる。
- ・ 遺体が2か月半放置されたことにより死臭が残るなどしたため、大掛かりな原状回復が必要となり、その費用として55万3284円が必要となることが認められる。
- ・ 亡Aは本件建物の鍵を1本紛失して返還していないため、鍵の交換費用として2万7000円が必要となることが認められる。

以上によれば、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円の支払義務を負うことになる。

(2) 亡Aの死因は不明であり、亡Aが本件建物内で自殺したとは認められない。また、亡Aが生前持病を抱えていたなどの事情はうかがわれないから、亡Aが、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、そのことを予見することができたとも認められない。

以上によれば、亡Aに善管注意義務違反があったとは認められず、同違反を前提とするXの主張は理由がない。

(3) Xは、平成28年6月28日及び同年8月2日到達の書面で、本件に関する亡Aに係る損害賠償請求を、相続人であるY1らに対して

行ったことが認められる。そうすると、Y1らは、同年6月28日の時点では、亡Aの債務について認識し得たものというべきである。

以上によれば、Y1らが同年11月28日に行った相続放棄の申述は、熟慮期間経過後にされたものであって、相続放棄は無効である。

(4) よって、Xの請求は、Y1らに対し、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、各自、原状回復費用63万6321円及び平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却することとする。

3 まとめ

本件では、賃貸人は、賃借人の善管注意義務違反による損害について、死因不明の遺体が2か月半にわたり放置されたため、本件建物は契約が敬遠され、長期間空室が続く蓋然性が高いなどと主張したが認められず、賃料相当損害金及び通常よりも高額と思われる原状回復費用の支払請求のみが認められた。

本件のように、貸室内で賃借人の病死や死因不明の死亡等があり、その発見が遅れて争われた裁判例は少ないようであり、本件の判断は実務上も参考になるものと思われる。

なお、やや古い事例では、共同住宅の一室の賃借人が夏季に病死し、約10日後に腐乱死体（死体から体液等が流出して床板やその下のコンクリートまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに浸みついて）で発見され、連帯保証人と賃借人の相続人に対する修理工事費用180万5千円、悪臭のため同室が使用できなかった逸失利益3万3千円（賃料1か月分）等が認められた事例（東京地判S58・6・27 判タ508-136）があり、併せて参考にされたい。

（調査研究部次長）

最近の判例から (12)－心理瑕疵（自殺事故）－

賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はないとした事例

(仙台地判 平27・9・24 消費者法ニュース106-268) 中戸 康文

貸室のバルコニーにおける転借人の同居人の自殺事故により、賃貸マンション全戸において賃料の減額やリフォーム費用等の損害が発生したとして、建物所有者及び転貸人が、転借人、同連帯保証人らに損害賠償を請求した事案において、本件貸室以外の居室については、申込者に対し本件事故の告知義務はないことから損害の発生は認められないとし、本件事故のあった貸室の損害額については家賃及び共益費の6か月分が相当であるとした事例（仙台地裁 平成27年9月24日判決 消費者法ニュース106号268頁）

1 事案の概要

本件マンション一棟（鉄筋コンクリート造4階建・全12戸）を、建物所有者X1（個人）より賃借し第三者に転貸していた転貸人X2（法人・代表者X1）は、平成18年12月、転借人Y1（個人）に、本件貸室（約80㎡）を、賃料月額98千円、共益費月額5千円、敷金198千円、礼金98千円、駐車場月額1千円の条件にて賃貸した。

平成23年6月、Y1の同居人Aが、本件貸室のバルコニーで自殺する事故（本件事故）が発生した。

Y1はその後も本件建物に居住していたが、平成26年11月に退去した。

X1及びX2は、Aによる本件事故が、Y1のXらに対する債務不履行・不法行為に当たり、本件貸室のほか、他貸室においても賃料減額・空室による損害、リフォーム費用等

が発生したとして、X1は、Y1に対して1145万円余、Aの相続人Y3及びY4に対して各572万円余の損害賠償を、X2は、Y1とY1の連帯保証人Y2に対して1696万円余、Y3及びY4に対して各803万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示して、X1の請求は全て棄却し、X2の請求は一部認容した。

(1) Yらの損害賠償義務の有無について

本件貸室のバルコニーにおいて生じた本件事故は、一般的に当該居室を賃借するに当たって心理的な忌避感あるいは抵抗感を抱かせたものであることから、Aは本件事故により生じた損害につき、不法行為責任を負うものであり、同人の死亡に伴い、その子であるY3及びY4は債務を2分の1の割合で相続したものと認められる。

また、Y1は、X2から本件貸室を賃借していたところ、AはY1の占有補助者ということができるから、信義則上、Aの過失はY1のX2に対する債務不履行に当たると認められる。すると、Y1及びY2は、Xらに対する不法行為責任を負わないが、X2に対して本件事故により生じた損害につき債務不履行責任を負うものと認められる。

(2) 損害額について

Xらは、本件事故は避難経路等として使用される本件貸室のバルコニーで発生したものであること、本件貸室以外においても新たに

賃貸する場合には、本件事故を重要事項として告知する義務があることなどから、本件貸室以外の居室についても本件事故による影響が生じていると主張する。

しかし、本件マンションは各室の独立性の高い構造であり、本件貸室のバルコニーも災害時等を除けば、居住者以外の者が立ち入ることができないこと、本件事故による物理的な影響が本件貸室以外にまで及んだ証拠はないことから、本件貸室以外の居室の新たな賃借申込者に対して、本件事故を告知すべき義務があるとは解されず、また、本件貸室以外の居室にまで損害が生じたものとは認められない。

Xらは、インターネットのサイトにおいて、本件マンションが自殺の発生した物件として紹介されているとも主張するが、仮にそうであったとしても、このような第三者による、意図的な作為が介在したことによって生じた結果についてまで、本件事故と相当な因果関係のある損害ということとはできない。

上記を前提にXら主張の損害について検討すると、本件貸室以外の居室についての賃料減額・空室等の損害、リフォーム代、本件貸室の将来のリフォーム代については、本件事故との因果関係を認めることはできない。

本件貸室については、本件事故による損害が考えられるが、本件事故は日常の主立った居住空間ではなくバルコニーで発生したこと、平成26年11月8日まではY1が本件貸室を賃借していたこと、同日以降についても、Y1が退去した時点で本件事故の発生から3年余りが経過しており、本件貸室に関する心理的な忌避感や抵抗感も相当程度軽減されているといえることから、Y1の退去後、半年間の賃料及び共益費相当額に相当する61万8000円（賃料9万8000円と共益費5000円の6か月分）の限度で本件自死と相当な因果関係

のある損害と認められる。

X1主張の損害については、本件事故の結果、X2に対する賃料が減額されたような事実の主張も立証もないことからすると、X1に損害が生じたものとは認められない。

(3) 結論

以上により、Y1及びY2は、X2に対して、連帯して61万8000円の支払義務が、また、Aの相続人であるY3・Y4は、不法行為に基づき、X2に対して、各30万9000円の支払義務があるものと認め、裁判費用については20/40をX1の負担、17/40をX2の負担、2/40をY1・Y2の負担、1/40をY3・Y4の負担とする。

3 まとめ

本件転貸人は、業者等へのヒアリングにより、トラブル回避の観点などから、他貸室の入居者に対しても本件事故があったことを告知していたようであるが、「自殺事故のあった貸室以外の新規入居者に対して、当該事故の告知を行う義務があるか」については、本件判決のほか、東京地判平19・8・10（RETIO73-196）、東京地判平26・8・5（RETIO98-138）において、「賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はない。」との判断がされており、いずれも、当該事故により他貸室においても損害が発生したとする貸主の主張を棄却している。

また、インターネットのサイトにおいて、自殺の発生した物件として紹介がなされていることがあるが、当該紹介によって生じた結果が、自殺事故と相当な因果関係のある損害ということとはできないとした本件判断は、実務上参考になるものと思われる。