

# 賃借人による共用部分の電源の無断使用等が悪質行為であるとして、賃貸借契約の解除が認められた事例

(東京地判 平28・12・2 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

テナントビルの賃借人が、契約条件に違反する看板類の設置や共用電源の無断使用を行い、是正要請にも応じなかったため、賃貸借契約を解除した賃貸人が、貸室の明け渡し、看板類の撤去、損害金の支払を求めた事案において、それらが認められた事例(東京地裁平成28年12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25年10月、賃貸人X(原告・個人)は、賃借人Y(被告・法人)との間で、Xが所有するテナントビル(本件建物)の地下1階部分(本件店舗)を賃貸借する契約(本件契約)を締結した。

本件契約には、Xが指定する場所以外において本件建物に看板、広告等の表示をしてはならない旨の特約があったが、Yは本件建物の入口周辺や路上などに電飾看板、幟、ポスター等を設置したり、本件店舗の物品やごみを本件建物の共用部分に置いたりしていた。

平成26年1月、XはYの看板用照明の電源が共用部分であることを把握し、Yに対して抗議したが、Yは集客のためには看板用照明を使用し続けなければならないと考え、共用部分の電源を引き続き使用することとした。

さらに平成26年3月、Yが設置した幟が原因で本件建物内のエレベーターに人が閉じ込められるという事故や、本件店舗のアルバイトが無断で踊り場においていたゴミがエレベーターの扉が開いた際に中に崩れ落ち扉が塞

がれるという事故が発生した。

平成26年8月、Xは、Yには以上の通り本件契約に違反する行為が多数認められるとして、本件契約を解除し(本件解除)Yに対し、本件店舗の明け渡し、看板類の撤去、損害金の支払を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

XはYに対し、看板や幟、電飾看板を設置することを認めていた。

共用部分の電源を現在も使用していることは事実だが、Yは当初その事実を把握しておらず、発覚後も解消工事を試みたり、Xに対し電気料金の支払いを申し出ているところ、Xがこれに応じないためにやむなく使用を継続している。

本件店舗の店長が無断でエレベーター付近に幟を設置した結果、幟が巻き込まれ人がエレベーターに閉じ込められる事故を発生させたことや不慣れなアルバイトがエレベーターの運行に支障をきたす事故を引き起こしたことも事実だが、Yは当該事実を知るや直ちに上記幟を撤去し、また従業員指導も徹底している。と主張し、Xの主張する解除事由は、XとYの信頼関係を破壊するに至らないものであるから、本件契約は有効に存続しているとして、使用損害金の支払い義務は負わないと反論した。

## 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。

#### 本件解除の有効性について

認定事実によれば、本件契約において、Xは、Yが、本件店舗の周辺において各種の看板等を設置することについて、原則として(少なくとも黙示に)承諾していたと認めるのが相当であるから、直ちにこれを解除事由とすることはできないこととなる。

Yが本件建物前の路上において無断で音楽を流したとの主張については、本件解除後にそのような事実があったことは認められるものの、本件解除以前にYが無断で音楽を流したことの証拠がないことを踏まえると、やはり本件契約の解除事由となるものではない。

もっとも、路上看板については、その設置は道路交通法に違反するものであるから、仮にXがいったんその設置を承諾していたとしても、法令違反を理由にその撤去を求めることは可能であると解される。

したがって、Xの要請に従わずYが路上看板を設置し続けたことは、本件契約に違反するものと認められる。

他方、共用部分からの電源の無断使用については、これが許されないことは当然であり、ひとたびその事実が判明したのであれば、Yとして速やかにこれを解消すべき義務を負うことは明らかである。

しかし、上記認定のとおり、Yは、Xから共用電源の使用を止めるよう求められていたにもかかわらず、使用量に応じた電気代を支払うことにより共有部分の電源使用を継続することをXから断られた後も、本件各照明を点灯させるために共用部分の電源の利用を継続したのであって、悪質な行為と断じざるを得ない。

ほかにもYは、エレベーターの入口前に幟を設置してエレベーターの利用を妨げ、エレベーターの事故を発生させたり、共用部分にごみ等を置きやはり事故を発生させたのであ

り、これらの行為も本件契約に違反するものであることは明らかである。

そして、Xは、Yに対し、上記オの違反の改善を求め、平成26年8月6日には、このままでは本件契約を解除する旨通知したにもかかわらず、Yは何らの改善策を取らなかったのであるから、XとYとの間の信頼関係が破壊されていたことも明らかというべきである。

#### Xの損害額について

上記のとおり、本件契約は平成26年8月29日をもって解除されているから、Yは、その翌日である同月30日から、使用損害金、共益費相当損害金及び看板使用損害金の支払義務を負う。

### 3 まとめ

本件はテナントビルの賃貸借において、借主の用法違反に基づき貸主が行った契約解除の有効性が争われた事案である。

本件では貸主の主張する解除事由のうち、共用部分の電源の無断使用のほか、路上看板の設置継続やエレベーター事故の発生など第三者に影響を及ぼす事象が認定されている。

本件建物は、都心の繁華街に所在する飲食店が多く入居するテナントビルであり、このようなビルでは違法看板を見かけることがあるが、本判決にいう「路上看板については、その設置は道路交通法に違反するものであるから、仮にXがいったんその設置を承諾していたとしても、法令違反を理由にその撤去を求めることは可能であると解される。」との判示は、ビル管理の実務上、参考になると思われる。

## 心理的瑕疵による土地建物減価をもって貸室内の自殺事故と相当因果関係が認められる損害とはいえないとした事例

(京都地判 平29・12・13 消費者法ニュース116-374) 高橋 兼生

共同住宅の一室で賃借人が自殺をした3か月後、心理的瑕疵が生じたために当該建物とその敷地を、通常の価格の約5割減額して第三者に売却したとして、賃借人の保証人等に対して、当該減額相当額の損害賠償と原状回復費用、賃料の逸失利益を請求した事案において、当該減額相当額の損害賠償請求は排斥し、逸失利益の一部、及び原状回復費用を認容した事例（京都地裁 平成29年12月13日判決 一部認容 控訴 消費者法ニュース116号374頁）

### 1 事案の概要

賃貸人X1（原告）は、姉妹であるX2（原告）と共有する土地に、共同住宅（5戸）を建築し、保有していた。

X1は、平成22年10月26日、賃借人A（被告Y1、Y2の子）との間で、共同住宅の一室（1K）を次の約定で賃貸する旨の契約を締結し、本件貸室を引き渡した。

○期間：2年

○賃料：36,000円

○共益費：3,000円

○敷金：70,000円

○連帯保証人：Y1

本件賃貸借契約は3回更新されたが、Aは、平成27年9月27日頃、縊死した。翌28日（月曜日）Aの無断欠勤について勤務先から連絡を受けたY1は警察に連絡し、同日午後10時頃、X1から鍵を借り受けた警察官が施錠用チェーンを切断して本件居室内に立入り、

Aが死亡しているのを発見した。

事件から3か月後、Xらは訴外Bに対して本件土地建物を2,000万円で売却した。Xらから媒介を依頼された仲介業者Cは、Y1に面談してAの死因を問い質したが、Y1は病死であると主張した。しかし、XらとCはBに対し、重要事項説明書ほかの書面にて、Aの死因は自殺の可能性がある旨の説明をしていた。

平成28年10月、Aの自殺は債務不履行及び不法行為に該当するとして、X1が連帯保証人であるY1に対して、債務不履行による貸室の修理・リフォーム費用、室内クリーニング費用12万円余、逸失利益として10年間分の賃料相当額468万円余の損害賠償を、連帯保証契約に基づき保証履行請求すると共に、本件土地建物が減価する損害1340万円余が生じたとして、当該減価をX1とX2が土地の持分に応じてAの相続人であるY1、Y2それぞれに対し、平成27年9月28日から支払済みまでの遅延損害金を含めた支払を求め、提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求の一部を認容した。

賃借人は単に物理的破損・汚損のないよう当該居室を管理するだけでなく、心理的嫌悪感を生じさせるような自殺行為に及ばないことも善管注意義務の一内容を構成すると言ふべきである。Aが本件居室内にて自殺した

ことは、本件賃貸借契約の債務不履行を構成し、連帯保証人であるY1は、損害賠償債務について保証債務を負うことになる。

Aが賃貸目的物でもない本件建物全体やその敷地について本件賃貸借契約に基づき善管注意義務を負うと解すべき理由はない。

Xらは賃貸借契約上の保護義務が、建物賃貸人以外の第三者の建物敷地共有持分にも及ぶ旨主張するが、Aが賃貸借契約関係に無いX2に対して、本件賃貸借契約上の債務を負う理由はない。

Xらは、本件土地建物を、土地の価格については取引相場価格から5割減価が相当とした仲介業者の査定に、概ね沿うようにして売却したことが認められるが、賃貸用の共同住宅の一室で自殺事件が発生した場合に、当該事件から間もない時期に所有者が土地建物全体を売却することが通常一般的に発生する事態であるということとはできず、事件当時、AにおいてXらが本件事件から間もない時期に本件土地建物を売却することを予見可能であったと認めるに足る証拠はなく、そうすると、本件土地建物の本件事件前の価格と本件事件後の価格との差額（減価額）の発生をもって本件事件と相当因果関係のある損害ということとはできない。

Xらは本件土地建物の帯びた心理的瑕疵は永続し、収益低下、ひいては交換価値の低下の影響がかなりの長期間にわたり存続する旨主張するが、本件建物において入居者の入居期間は短期であるなどの事情から、その影響は比較的短期間であるといえる。

Aが本件居室内にて自殺したことは、本件建物所有者であるX1との関係で不法行為は成立するものの、土地の所有者にすぎないX2との関係で不法行為は成立しない。

本件事件と相当因果関係の認められる損害は、当該居室の賃料収入に係る逸失利益と

して77万円余（当初1年間は8割程度の減収、その後2年間は5割程度の減収が生じると考え、中間利息控除）、ドアチェーン交換費用1万円余、床リフォーム費用8万円余、室内クリーニング費用3万円余の計90万円余を認容する。

### 3 まとめ

本件ではY1が本件判決を不満として控訴したが、大阪高裁（平成30年6月19日判決）では、逸失利益の算定にあたって共益費の2分の1を控除（中間利息控除後74万円余）したほかは原審と同様の判断となった。

本件判示中でAが「賃貸目的物でもない本件建物全体やその敷地について本件賃貸借契約に基づき善管注意義務を負うと解すべき理由はない」「賃貸借契約関係に無いX2に対して、本件賃貸借契約上の債務を負う理由はない」としている点は、実務上の参考になる。

賃貸住宅の貸主（所有者）が、貸室の一室で自殺事故が発生したことで、因果関係のある損害として土地建物全体の減価額や、他の貸室の賃料減額を主張して、連帯保証人・相続人等に賠償を請求した事案の裁判例はいくつか見られるが、認容された例は見受けられない。

具体的な裁判例としては、賃貸住宅の一室のバルコニーで発生した自殺事件が、他の貸室の賃料額や駐車場使用料にも影響したとして建物全体のリフォーム費用を請求した貸主の主張を棄却した事例（仙台地判平成27.9.24 RETIO110-126）、賃借人の同居人の自殺事故が発生して隣室居住者から賃料減額要請があり、貸主は応じたが、当該減額を逸失利益として認めなかった事例（東京地判平成26.8.5 RETIO098-138）ほかがあり、参考にされたい。

（調査研究部調査役）



## 賃貸借契約書の約定による通常損耗を借主負担とする特約が有効に成立していないとして、効力が否認された事例

(東京地判 平29・4・25 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

貸主が、借主に賃貸借契約の約定により通常損耗も含めた原状回復費用支払いと、同費用の支払がないためその後の使用ができなかった期間の賃料相当額の支払を求めた原審において、貸主の請求が全部認容されたため、借主が、原判決の取消しを求めて控訴した事案において、約定には通常損耗の範囲を具体的に明記していないとして、原状回復費請求のうち、通常損耗部分の請求が棄却され、通常損耗を超える部分のみの原状回復費の請求が認容された事例。(東京地裁 平成29年4月25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15年8月22日、貸主X(原告・被控訴人)と借主Y(被告・控訴人)とは、建物の一部(以下「本住戸」という。)を次の内容で賃貸借契約を締結した。

期間：平成17年8月22日まで

賃料：10万円、共益費4000円、敷金20万円

なお、賃貸借契約書の特約等(以下「本件約定」という。)は次のとおりであった。

- ・貸室は現況のまま使用し、退室時は室内を入居の際の現況に復すこと。
- ・解約時の畳・襖・クロス・クッションフロア等の張り替え及び壁等の塗り替え等その他補修費用は折半とする。但し、室内クリーニング・エアコンクリーニング・破損箇所修理は全額借主負担とする。

その後、X及びYは、賃貸借契約を更新し、契約は平成27年9月30日まで継続した。

平成27年9月26日、Xが委託した管理会社(訴外)とYは、本住戸の退室確認をし、Yは、不動文字で「記載された事項につき承諾いたしましたので署名します」との記載の入った賃貸借物件退室確認項目と題する書面に署名した。

その後、Yから支払いがないため、Xの申立により簡易裁判所は、平成28年2月3日、Yに原状回復費及び同支払いがないため修繕及びその後の使用できなかった期間の賃料相当額54万5063円の支払いを求め支払督促を發したが、Yが異議を申立てたため、裁判となった。

裁判では、Xの請求が全部認容されたため、判決を不服として、Yは原判決の取消を求め、控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求について一部のみ認容した。

(約定に基づく通常損耗に係る原状回復費用の支払請求の可否)

建物の賃貸借においては、借主が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませて、その支払を受けることにより行われている。

そのため、建物の賃貸借において、借主に通常損耗についての原状回復義務が認められ

るためには、少なくとも、借主が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、貸主が口頭により説明し、借主がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決）と解される。

本件約定では、「解約時の畳・襖・クロス・クッションフロア等の張り替え及び壁等の塗り替え等その他補修費用は折半とする。但し室内クリーニング・エアコンクリーニング・破損箇所修理は全額借主負担とする。」と記載されているにとどまり、Yが補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を具体的に明記したものと認めることはできず、本件約定をもって通常損耗補修特約を定めたということは困難であるといわざるを得ず、Xの主張は採用することができない。また、全証拠を精査しても、通常損耗補修特約が明確に合意されていることを認めるに足りる的確な証拠はないので、通常損耗に係る補修費用をYが負担するものと認めることはできない。

（借主が負担すべき原状回復費用の額）

Yの居住期間（12年間）を考慮したうえで、Yの善管注意義務違反による通常損耗の範囲を超える毀損汚損部分とその原状回復費用は、和室4.5帖、6帖の畳の破れ・変色 2万6250円、和室4.5帖の天井板の穴 1万1790円、台所の天井化粧石膏ボードの穴 1万2402円、洋室の天井化粧石膏ボードの破損及び壁クロスの穴・変色 3万3125円、洋室の床フローリングの破損 1万5120円、その他 1万6980円の合計11万5667円、消費税を加え12万4920円となり、Y

の負担する未払の原状回復費用は、敷金残額11万7967円との差額の6953円となる。

### 3 まとめ

本件は、普段、少額訴訟で争われることが多いため、目にふれにくい居住用賃貸借の原状回復費負担の裁判例であり、最高裁判例も踏まえた上で、原状回復費負担を判断するうえでの実務上の参考となる判決と言えよう。

建物賃貸借において、借主に通常損耗に関する原状回復費を負担させるためには、最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決のとおり、借主が負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、貸主が口頭により説明し、借主がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である。

また、本判決では、借主に対し、明渡し後の原状回復工事相当期間に係る賃料相当損害金の請求についても、特段の合意のない限り、借主に請求することはできないともされている。

なお、平成32年4月施行の改正民法では、賃借人の原状回復義務に関し「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。」との規定が明記されることとなっている。

（調査研究部調査役）

## ペットによる損耗は賃料に含まれるとする借主主張が、敷金より一定額を控除するペット特約により棄却された事例

(東京地判 平29・2・6 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

借主が、ペットによる損耗は賃料に含まれるとしてペット特約の無効と、貸主の注意義務違反により発生したとする損害の賠償を求めた原審で、貸主の注意義務違反による損害賠償請求等が認容されたため、貸主が控訴した事案において、ペット特約の有効性と、貸主に注意義務がないこと等が認容された事例(東京地裁 平成29年2月6日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

平成25年11月、貸主X(控訴人・被告)と借主Y(被控訴人・原告)は、入居者をC(訴外)として、マンション一室(以下「本住戸」という。)の賃貸借契約(以下「本契約」という。)を次の内容で締結した。

期間：平成25年12月1日から2年

賃料：12万1000円、敷金：24万2000円

特約：以下のとおり。

- ・ペット飼育細則を遵守するに限り、小型犬又は猫1匹まで飼育できるが、飼育の際は、貸主に必要書類を提出し、賃料の1か月分相当額を敷金として預け入れるものとし、契約時に敷金1か月分は償却する。
  - ・明け渡し時に、敷金からクリーニング費用を控除する。
  - ・借主退去時の原状回復費用の分担方法は、契約時に借主が説明を受け記名押印した「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」(以下「説明書」という。)の定めによる。
- 平成27年7月、エアコン稼働による結露に

より、本住戸クローゼット内の天井から水漏れが発生し、Cの衣類等に被害が発生したため、クローゼット内から、ハンガーラックを取り出し、ブラインド前に置いたところ、ハンガーラックが傾き、ブラインドの一部が破損した。

平成27年11月、Yは、本住戸の明渡しを完了後、ペットの飼育ができる以上、賃料にペット飼育による損耗補修分も含まれ、また、Xは、Yに同特約の説明をしていないため、同特約に合意をしたとはいえないとして、敷金全額の返還と、Cから譲渡を受けた水漏れ被害に係る損害賠償債権に基づく損害賠償金の支払いを、Xに求め提訴した。原審では、Xの注意義務違反による水漏れ被害に係る賠償請求が認容されたこと等から、Xは控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容し、Yの主張を棄却した。

(ペット特約の合意の有無)

本契約書では、小型犬又は猫1匹までの飼育はできるものの、飼育の際には貸主に必要書類を提出し、敷金として賃料の1か月分相当額を預け入れ、契約時に賃料1か月相当額を敷金から償却する旨が記載されており、また、提出書類に、Cが犬種を記載のうえ、署名押印していることから、Yは自ら又はCを通じて、Xとの間でペット特約に合意していると認めることができ、ペット特約により、

敷金から12万1000円が控除できる。

(クリーニング特約の合意の有無とブラインド交換費用等々の控除の要否)

説明書には、退去時の損耗等復旧について、費用負担の一般原則として、通常損耗等の復旧はX負担で行い、Yの故意・過失やYの責めに帰すべき事由による損耗等の復旧はY負担とする旨が記載されているとともに、XとYの合意により、一般原則と異なる特約を定めることができるとされ、本契約では貸室内クリーニング費用、エアコン清掃代、油污れ等の清掃費用をY負担とする旨の記載がされている上、本契約締結時、YがXから説明を受け、Yが説明書に記名押印をしていることが認められる。

本契約書には、敷金から控除することができる費用に係る原状回復の範囲は説明書によると定められていることから、Yはクリーニング特約に合意しているということができ、Xは敷金からクリーニング費用を控除することができる。

Yは、本来賃料で賄うべきクリーニング費用を敷金から差し引くことは、信義則に反して無効であるとも主張するが、賃料が割高とかがわせる証拠がないことに照らせば、クリーニング合意が信義則に反して無効ということとはできず、部屋の広さや賃貸期間等を考慮すると、同費用として、消費税を含め3万7800円と認めるのが相当である。

ブラインドの一部破損については、Cがハンガーラックに多くの衣服を掛けたため、ハンガーラックが傾き、ブラインドに接触し一部破損箇所が生じたことが認められ、Yの責めに帰すべき事由によるといえるが、復旧費用を的確に認定することはできないため、敷金からブラインド交換費用を控除することはできない。

玄関廊下のフローリングの傷は、通常の用

法では生じえないことから、Yの責めに帰すべき事由による損耗といえ、補修費用として相当な額5400円を敷金から控除することができる。

(貸主の注意義務の有無)

Yは、Xがエアコンにカバーを付ける等することで結露を防ぎ、水漏れを防止する注意義務を負うところ、同義務を怠ったと主張するが、本建物内の他の住戸もエアコンカバーはないものの、エアコンからの水濡れの報告がないことから、Xは同義務を負っていたといえず、水漏れによる損害の有無等を判断するまでもなく、Xに対する損害賠償債権は認められない。

### 3 まとめ

ペットを飼育した場合の原状回復費負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」でも、「ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は賃借人負担と判断される場合が多いと考えられる。」と記載されている。

本件では、ペットによるキズや臭い等、通常損耗の範囲を超える損耗を想定して、敷金から賃料1カ月相当額を控除するとしたペット特約が、契約書及びペット飼育細則にその旨が明記され、合意されているとして認容された事例であり、ペット特約に関しトラブルを防止するうえで参考とされたい。

なお、ペット不可の賃貸物件で中型犬を飼育してフローリングに損傷を与えたとして、経過年数は考慮されたものの、フローリング全面を対象とした張替え費用請求が認められた事例(RETIO104-150)や、ペット飼育による室内消毒費用を借主が負担する特約に基づき、実質的に消毒効果が代替される室内クリーニング費用全額の請求が認められた事例(RETIO55-69)もあるので参考とされたい。



## 長期間連絡の取れなかった借主に対し、賃貸保証会社が賃貸契約の解除及び家財等の撤去処分をした行為に違法性はないとされた事例

(東京地判 平29・2・21 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

賃貸保証会社が賃貸借契約解除の通知及び家財等の撤去の通知を行うことなく、借主が賃借していた物件内の家財等を撤去及び処分したことにより、家財類の価額相当の損害を被り、精神的苦痛を受けたとして、借主が賃貸保証会社に対し、不法行為に基づき慰謝料等の損害賠償を請求した事案において、賃貸保証会社の違法性はなく、借主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成29年2月21日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成27年6月上旬頃 借主X（個人）と貸主A（法人）は、共同住宅の1室（本物件）につき、賃貸借契約を月額賃料5万7,000円にて締結した（本件賃貸借契約）。また同日Xは、Y（賃貸保証会社）との間で、本件賃貸借契約に基づいて生じる一切の債務について保証する旨の保証委託契約を締結した（本件保証委託契約）。

その後Yは、Xからの平成27年9月分以降の賃料が不払になり、役所に賃料不払の理由を確認したところ、Xへの生活保護費の支給は、同年7月をもって停止したとの回答を得たが、停止の理由は教えられないということであった。また、Yが、Xの緊急連絡先であるXの弟を名乗る人物へ架電したが、Xとは長年音信不通であるとのことであった。

YがXに対し、賃料催告の通知書を内容証明郵便にて郵送後も複数回書面により賃料の催告を行ったが、Xからの返答はなかった。

平成27年12月中旬頃 Yは、Xが事件にあった可能性もあると考えて警察に通報し、警察官立会の下、本物件内を確認したところ、本物件内には、人が居住している形跡がなく、冷蔵庫の中には一切食べ物が入っていない状況であった。また、本物件の電気、水道は停止されており、郵便物も大量にたまり回収されていない様子であった。

平成28年1月中旬頃 本件保証委託契約書約款第12条6項 「電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、賃借人が本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき」は、同項本文により「本物件の明渡しが成立した」とみなされるとし、Yは、同条7項に基づき、本物件内の動産類の所有権が放棄され、これらの搬出、運搬、処分への同意があったものと判断し、本件処分を実行した（本件処分）。（処分品内訳：タンス、冷蔵庫、電気笠4個、食器棚、電子レンジ、炊飯器、電気ポット、電気掃除機、電気こたつ、カーテン、布団、収納棚、ポストンバック等）

のちにXは、平成27年7月頃 刑事事件を起こし留置されていたことが判明した。

その後Yは、Xに対し、賃貸借契約解除の通知及び家財等の撤去の通知を行うことなく、Xの家財等を撤去して即時処分したことへの損害賠償並びに精神的苦痛の慰謝料として1500万円の支払いを求め提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

証拠及び弁論の全趣旨によれば、本物件の水道は、平成27年12月上旬に給水停止されており、同年12月中旬頃には、郵便物が回収されていない状態であったことが認められ、また本物件は、Xが身柄拘束された後は、居住者がいなかったから、Yが本物件内を確認した同年12月中旬頃には、冷蔵庫内に食べ物があったことが推認される。

そして、本件保証委託契約書約款第12条6項には「電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、賃借人が本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき」は、賃借人は、同項本文により「本物件の明渡しが成立した」とみなすことに同意すると規定され、この場合は、同条7項に基づき、本物件の賃借人は、本物件に残置された家財道具等の動産類の所有権を放棄し、保証会社がこれらの搬出、運搬、処分することに何ら異議を述べないと約定されているところ、上記で認定した本物件の状態は、同約款が定める賃借人が本物件において通常の生活を営んでいない場合に該当するものと認められ、Xは、本物件内の動産類について所有権を放棄したものとみなされることになる。

Yが、動産類を搬出した場合の保管期限は最長1か月であるところ（同約款第13条）、Yが本件処分をしたのは、平成28年1月中旬頃であり、本物件の給水停止等を確認してから1か月以上が経過している。

なお、Xは、Yに対し、平成28年2月下旬頃、未払賃料や荷物の撤去費用等のYが要した費用全額を支払うと申し入れ、荷物の処分は、Xが悪いから仕方ないと記載した手紙を送付しており、このことからしても、Xは本

件処分につき、Yに対する責任追及は放棄しているとみることができる。

よって、Yがした本件処分は、Xによる明渡しが成立したとみなされる本物件内にXが残置し、所有権を放棄した動産類を処分したものであり、違法性はなく、不法行為が成立しない。

## 3 まとめ

本件は、通知なく賃貸契約の解除及び家財等の撤去処分をした賃貸保証会社に対して留置されていた賃借人の損害賠償請求が棄却された事例である。

昨今の身寄りのない高齢者の孤独死や退去時に家財等を残したまま帰国してしまう外国人等の問題が増加傾向の中で、本事案としては賃借人の家財処分の扱いにおいて今後も参考となる判例と思われる。

他方、賃借人の家財の取扱いについては、家財を返還することなく処分した行為は、財産権を侵害するもので不法行為に該当するとされた例として、「賃貸管理業者による賃料を滞納した賃借人への退去の強制、家財処分等につき、不法行為責任を負うとされた事例」東京地裁 平24・3.9 (RETIO89-86) 等もあるので参考とされたい。

(調査研究部調査役)