

賃貸管理委託契約の受託者には賃貸借契約書の倒産解除条項が無効である等の助言義務があったとした貸主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・3・30 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸借委託契約の受託者が賃貸借契約書の倒産解除条項が無効であること等について貸主（委託者）に助言を行わなかったため、貸主が別件の建物明渡請求訴訟の提起を余儀なくされたとして、受託者に対し損害賠償を求めたが、受託者の助言義務違反が認められず、貸主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年3月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年4月、貸主（原告・個人）は、受託者Y（被告）の媒介により、借主Aとの間で建物の賃貸借契約を、また、Yとの間で賃貸管理委託契約を締結した。

賃貸借契約では、次の場合に催告なしで契約解除できることが定められていた。

19条3号：Aに対し破産・民事再生手続開始、会社更生手続開始・清算手続の申立てがあったとき（本件倒産解除条項）

19条9号：AがXの承認する連帯保証人をたてられないとき

24条3号：Aは、Aが破産したときは直ちにXに通知しなければならない

平成27年3月、Xは、Aに対し、賃貸借契約を解約し、連帯保証人を付した2年間の定期賃貸借契約とすることをYを通じて要望した。

同年6月、Aは、Xの要望に応じ、親族を

連帯保証人としてYに申請した。Yは、Aが破産となったことを知り、Xに伝えるとともに、Aから申請のあった親族の連帯保証人に支払いの懸念があるとして、別の連帯保証人にすることをXに提案した。Xは、これに応じ、Aの申請を拒否した。その際、Xは、Yに、本件倒産解除条項が適用されれば、契約は解除ではないかと尋ね、その場合どうすればよいか、Yの提携弁護士に無料で助言を求めて欲しい旨メールで依頼したが、Yは回答しなかった。

同年7月、Xは、Yに、「破産の件：賃貸借契約24条に『借主が破産したときは直ちに貸主に通知しなければならない』とあるが、借主は自分に事実を隠蔽し通知がなかったので、契約違反ではないか」とのメールを送信した。これに対し、Yは、提携弁護士によれば契約違反となる旨回答した。

同年8月、Xは、契約違反（自己破産の隠蔽）及び連帯保証人の欠如を理由に、Aの退去を求めた。Aが応じなかったため、Xは、Aに対し、建物明渡請求訴訟を提起した。

明渡訴訟においては、19条3号の倒産解除条項は賃借人に不利なものとして無効であること、Aの申請した連帯保証人について19条9号による解除は認められないとして、裁判所は同年12月にXの請求を棄却した。

Xは、Yの助言義務違反等により、明渡訴訟を提起することを余儀なくされ、損害を被

ったとして、Yに対し、損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本件倒産解除条項に関する説明等)

Xは、YがXの質問に対してYの弁護士に相談した上で、「契約違反となります」と回答したことについて、本件倒産解除条項の有効性にお墨付きを与えたものであり、不実の告知に当たると主張する。

しかし、7月のメールを読む限り、Xは、Aが破産の事実を隠してXに通知しなかったことが賃貸借契約24条に違反しないか質問したものであり、それに対するYの回答もAの行為が24条に違反すると回答したもので、本件倒産解除条項に違反するか否かを回答しているものではないことは、その文言上明らかである。

(賃貸管理委託契約上の義務違反)

賃貸管理委託契約上明示された業務内容は、連絡取次、苦情受付、契約更新等の形式的な業務にとどまっており、賃貸管理委託契約はYが提供する他のプランと異なり管理手数料を支払わない最も安価なプランとなっていた。管理手数料を支払うプランにおいては、督促業務として、賃貸借契約の解除に必要な法的手続きを行うに当たりYとして助言を行うことが予定されているが、Xのプランにはそのような業務は含まれていなかった。

また、Yは、提携弁護士への確認を求める賃貸人からの要請に必ず応じていたわけではなく、自らの判断で応じるか否か決めていたことに鑑みれば、提携弁護士に相談した上での法的助言はYが、あくまで任意のサービスとして行っていたものであって、Xが求めた場合に必ず提携弁護士に確認しなければなら

ない義務をYが賃貸管理委託契約上負っていたと解することはできない。

結局、本件倒産解除条項についての説明ないし助言に関して、Yに、賃貸管理委託契約上の善管注意義務違反があったことを認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

賃借人の破産を理由とする契約解除については、旧借家法時代に「賃借人が破産宣告の申立てを受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除できる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法6条により無効と解すべきである」との最高裁判決(昭和43・11・21)がある。旧借家法の1条の2及び6条は、現在の借地借家法の28条及び30条にほぼ引き継がれていることから、この最高裁判決は現在も受け継がれているものと考えられる。

本件では、このことを賃貸管理契約の受託者が貸主(委託者)に説明する必要があったかが問題となったが、受託者は倒産解除条項の有効性については貸主に回答を行っておらず、貸主が有効であると勘違いしていることの認識又は認識可能性もなかったこと、賃貸管理委託契約上、委託者の求めに応じ必ず提携弁護士に確認しなければならない義務を負っておらず、善管注意義務違反はないことが認定された。

本事案では、事業者が義務違反は認められなかったが、トラブル防止の観点からは、事業者は、回答が明確にできない法的な問い合わせを受けた場合には、容易な回答はせず、弁護士等のアドバイスを受けるよう助言することが望ましい。

(調査研究部次長)

近隣に遺体一時保管施設が存在することを理由とした中古マンションの買主の売主・媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・10・1 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

中古マンションの買主が、高齢な両親に死を連想させる墓地等の嫌悪施設が周辺に存在しないこと等を購入条件として売主及び媒介業者に伝えていたにもかかわらず、売買契約締結後、周辺に遺体一時保管施設や同施設に反対するのぼりや看板等が存在することが判明したとして損害賠償を求めた事案において、売主及び媒介業者の不法行為や説明義務違反はなかったとして買主の請求を棄却した事例(東京地裁 平成30年10月1日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成28年10月、買主(原告・個人)は、高齢な両親を近隣に住ませるため、予算、広さ、日照、コンビニ等便利施設などの要望を付して、物件の紹介を媒介業者Y1(被告・法人)に依頼した。

Y1は、Xの希望に沿う4件のマンションを順番に案内し、内見したところ、Xは、4件目の売主Y2(個人)所有のマンション(以下、本件マンション)が気に入った。内見時に、XはY2に、両親のために近隣物件を探していると伝えた上で、近隣の工場による騒音やベランダの汚れの有無、便利施設の有無、近隣の河川への散歩が可能か尋ね、Y2は騒音等はなく、便利施設はあり、河川にはY2が毎日散歩している旨回答した。Xは、再度の内見の際には、Y2の案内により、河川ま

でXの親とともに歩くことになったが、親の急な体調不良から、Xと親はY1の運転する車で河川まで赴いた。

平成28年11月、XはY2と売買契約を締結した。その際、Y1が作成した重要事項説明書には、周辺の嫌悪施設に関する記載はなく、Y2作成の物件状況等報告書には、周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等について「知らない」となっていた。

平成29年2月、Xは、遺体一時保管施設(以下、本件施設)の存在を知った。本件施設は、火葬場の減少による遺体の一時保管のニーズに応えるものとして、民間企業が住民説明会を開催し、平成26年10月に開業した三階建ての建物であり、本件マンションから直線距離で380mのところにあった。開業に際しては、近隣住民の反対運動が起き、本件売買契約締結当時も、本件施設の前面道路沿い等に「遺体保管所 絶対反対」などと記載されたのぼりや看板等(以下、本件のぼり等)が立っていた。

Xは、Y1に契約の解除等を求めたが、Y1が応じなかったため、平成29年6月、Xは、Y1及びY2が本件施設及びのぼり等の存在をあえて秘匿してXを欺いた旨主張し、不法行為等に基づく損害賠償を主張し、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を

棄却した。

(Y 1、 Y 2 の詐欺による不法行為の成否等)

Xは、Y 1 及び Y 2 が、本件施設の存在を認識していたにもかかわらず、Xにその存在を知られないようにするため、あえて本件施設及びのぼり等が目に入らないよう遠回りのルートでXと両親を河川まで案内するなどして、Xを欺き、本件施設等が存在しないものと誤信させたと主張する。

しかしながら、Y 2 は本件施設の存在を失念していた旨、Y 1 はその存在を認識していなかった旨、それぞれ供述しており、不自然・不合理な点があるというべき事情はない。また、内覧時にY 1 が車で河川まで案内したルートは、Xが最短であると主張するルートと比較しても、本件マンションから車を運転して走行するには合理的なルートであると認められ、Y 1 があえて本件のぼり等が存在するルートを避けて遠回りしたとは認められない。(本件売買契約はXの錯誤により無効か)

Xは嫌悪施設が存在せず、河川まで散歩可能な物件を購入したいという動機をマンション内覧後にY 1 に表示していたと主張する。

しかしながら、Xは当初、Y 1 への問合わせの際、コンビニ等利便施設について具体的に伝えていた一方、墓地等の嫌悪施設を避けて欲しいとの希望を述べていなかったものであり、そうであるにもかかわらず、1 件目のマンション内覧後に、その近辺に墓地等があったわけでもないのに死を連想させるものが存在する物件を対象から除外してほしいという話をするのは、いかにも唐突であると言わざるを得ない。そうすると、仮にXが嫌悪施設の不存在を本件マンションの購入動機としていたとしても、そのことはY 1 に表示されていたとは認められないというべきである。

(Y 1 の説明義務違反の有無等)

Xは、Y 1 が嫌悪施設の有無について調査

を怠り、Xに嫌悪施設の存在を説明しなかった旨主張する。また、嫌悪施設の存在は、宅地建物取引業者であれば当然に保有していると考えられる情報であるから、Y 1 は宅地建物取引業者として嫌悪施設の情報に保有すべき義務に違反したと主張する。

しかしながら、本件施設は火葬場の減少という社会的な問題を背景に、遺体の一時的な保管場所として使用される施設であり、周辺に悪臭・騒音等の実害を及ぼすことが当然に予想される施設であるとは言い難く、本件施設は、本件マンションから直線距離で約380m離れており、本件マンションの日常生活圏内にあるとは言えない、本件マンションから河川に散歩に出るにも、本件施設の前を通るわけではなく、合理的なルートを取れば、本件のぼり等が目に入ることもないことが認められる。これらの諸点に照らせば、本件施設等の存在は、一般通常人がその存在を認識したならば本件マンションの購入を断念するような事項であるとまではいえず、仲介業者においてもその存在を購入者に説明すべき義務があるとまでは認められない。

3 まとめ

本事案では、詐欺による不法行為、契約の錯誤無効の成立について、買主が主張する嫌悪施設不存在等の購入動機が、仲介業者や売主に表示されていなかったとされ、認められなかった。

また、媒介業者の説明義務について、遺体一時保管場所として施設の及ぼす実害、日常生活圏内にあるか等を含め、一般通常人が購入を断念するような事項と言えるかどうかにより判断され、説明義務はないとされた。

これらの点について、実務の参考となる裁判例と言えよう。

(調査研究部次長)

賃貸マンションの賃借人の建物設備の修繕請求が一部認められた事例

(東京地判 平29・1・16 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

賃貸人との間で建賃貸借契約を締結した賃借人が、賃借しているマンションの一室につき、賃貸人に対して修繕を求めた事案において、その請求が一部認められた事例（東京地裁 平成29年1月16日判決 一部認容 控訴・控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成7年2月、賃借人（原告）は、賃貸人Y（被告）との間で、マンション一室を目的とする賃貸借契約を締結し、以後、は、Yとの間で、2年毎に本件契約を更新して、本件貸室に居住している。

本件契約締結の際、とYは、以下の使用細則について合意した。

次の修理・取換えは入居者の費用負担とする。

誤った使用方法で故障した冷蔵庫、エアコン等の修理、入居者の使用上の原因による台所流し、浴室、トイレ配水管の水詰り修理、室内各電球の交換

次のものは、事前に賃貸人の承諾を得て、入居者負担にて行う。

鍵、錠前、電気スイッチの交換、建具の修理、絨毯等床材の汚損による修理、交換、喫煙が原因による壁・天井等のクロス変色による交換修理、壁、天井等に釘、画鋸等を打ち、穴を開けたための修理

その他入居者の故意・過失を問わず破損・汚れが生じた場合、補修費用は入居者の負担とする。

は、平成27年4月、ユニットバスの修繕、備付け照明器具の交換、室内絨毯の張替え等の修繕及び損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、のYに対する請求を一部認容した。

（修繕の必要性について）

賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。もっとも、経年により不具合等が生じることがあっても、それが直ちに賃貸物の使用及び収益に必要な修繕に該当するともいえない。

どの程度の破損をもって、賃貸物の使用及び収益ができない状態とみるかについての判断は、賃料の額、修繕に要する費用の額等を考慮し、契約当事者間の経済的公平性という観点からも検討しなくてはならない。

以上を前提に、主張の各箇所についての修繕の必要性を検討する。

ユニットバスと壁との接着部の修繕、給水栓の交換、給水管の高圧洗浄については、

の主張及びYが修繕の必要を自認していることを併せ考慮すれば、当該箇所は修繕が必要な故障が発生していると推認される。

備付け照明器具（キッチン）の不具合の修繕については、壁スイッチの交換の必要性が認められる。

ユニットバスの換気扇交換については、老朽化により劣化し、使用中に異音が生じていることが推認される。本件ユニットバスには

換気扇以外の換気口がなく、24時間換気が望まれていることも併せ考えれば、通常の使用収益に支障が生じているというべきで、交換の必要性が認められる。

クローゼット扉の取っ手の交換については、取っ手が完全に外れ、開閉が困難となり、通常の使用に著しく支障が生じており、修繕する必要性が認められる。

その余の箇所については修繕の必要性は認められない。理由は以下のとおりである。

絨毯の張替えについては、は、水漏れ、湿り、しみ及びカビ臭が発生し、全体が湿っぽい状態である旨主張するが、湿り及びカビが発生しているか明らかではなく、現時点において、通常の用法に従って使用できないほどの支障が生じているとは認められず、修繕の必要性は認められない。

玄関前から洗濯機置き場までのクロスの全面張替えについては、クロスの一部はく離によって、通常の使用収益に支障が生じているとは認められず、修繕の必要性は認められない。

ユニットバスの浴槽交換については、は、浴槽の耐久年数が経過していることから交換の必要性があると主張するが、浴槽自体に破損は認められず、耐久年数が経過していることをもって、直ちに修繕の必要性は認められない。

便座及び便器の交換については、便座にがたつきが生じていること、便器がやや変色していることが認められる。しかし、これらが通常の使用に支障を生じさせるものとは認められず、交換の必要性は認められない。

(賃借人負担条項について)

本件契約の使用細則によれば、「建具の修理」は賃借人の費用負担とする旨定められている。前述のクローゼット扉の取っ手の交換は「建具」に該当し、Yは修繕義務を免除さ

れると認められる。

これに対して、は、経年劣化に係る不具合の修繕義務まで賃借人が負担するという意味は含まれていない、契約は対等な立場で締結すべきで、全ての修繕を賃借人に負担させようとする意図がある場合、そのような一方的に不利なものは無効である旨主張する。

しかし、本件契約の使用細則の文言に照らせば、経年劣化による不具合の修繕まで賃借人の費用負担とすると規定していると解されるのが相当であり、の主張は採用できない。また、の主張については、賃貸人に、全ての修繕を賃借人に負わせようとする意図があるとまで認められず、採用できない。

(結論)

以上から、Y(賃貸人)は、ユニットバスと壁との接着部の修繕、給水栓の交換、給水管の高圧洗浄、備付け照明器具(キッチン)の不具合の修繕及びユニットバスの換気扇交換を行う義務がある。

3 まとめ

賃貸人の修繕義務の範囲については、個別事案ごとに判断されるものであるが、本事案では、ユニットバスと壁との接着部の修繕、給水栓の交換、給水管の高圧洗浄、備付け照明器具(キッチン)の不具合の修繕及びユニットバスの換気扇交換について修繕義務が認められており、実務上の1つの参考になる。

民法606条第1項の賃貸人の修繕義務は任意規定であり、基本的に契約で特約を定めることができるが、特約の合理的解釈、当事者の合理的意思、信義則を根拠として特約の内容が一部無効とされたり、その効果が一部制限されることもあるので、注意が必要である。

(調査研究部調査役)

建物の耐震性能不足による賃貸借契約終了の賃借人主張が否定され、賃借人の原状回復未了に伴う賃貸人の違約金請求等が認められた事例

(東京地判 平29・11・28 金融商事判例1551-49) 葉山 隆

店舗賃借人が、建物の老朽化や耐震性能不足により賃借した店舗の使用が不可能になり、賃貸借契約が終了したとして既払い賃料や保証金の返還等を賃貸人に求め、他方賃貸人が、賃借人に建物明渡の遅滞による違約金や原状回復工事費等の支払いを求めた事案において、賃借人の賃貸借契約終了の主張が否定され、賃貸人の反訴請求が一部認容された事例（東京地裁 平成29年11月28日判決 本訴棄却 反訴一部認容 金融商事判例1551号49頁）

1 事案の概要

東京都 a 区内に所在する昭和55年築のビル（以下「本件建物」という。）の1階及び2階部分（以下「本件店舗」という。）について、平成12年1月、所有者のBが当時代表を務めていた賃貸人Y（被告・不動産賃貸業）と賃借人X（原告・喫茶店経営）との間で賃貸借契約（以下「本契約」という。）が締結され、Xは本件店舗で喫茶店の営業を開始した。

その後、本契約は条件を変更しつつ、数回に渡り更新され、最後の合意更新となった平成24年1月には、月額賃料:202万7632円（税別）、保証金：3026万4000円となった。

平成25年10月、Xは本件建物の外壁の一部に崩落の恐れがあると認識し、同月11日から店舗を休業してその対応工事を実施し、その後引き続いて本件建物の調査を行ったところ、2階底部分の塗装剤の剥離、外壁タイル及びモルタルの剥離、2階サッシガラ

スのひび割れ、雨漏り（以下～を合わせて「各事象」という。）があることが判明した。これを受けてXは、Yに対して本件建物の修繕・耐震診断の実施等を求めて協議をしたものの、Yはこれらに応じなかった。

平成26年3月27日、Xは、Yに対して、平成25年10月以降本件店舗は本件建物の歪みや耐震強度不足により使用不能になっており、平成25年10月末日をもって本契約は当然に終了しているとして、同年11月分から平成26年3月分までの既払い賃料（合計1064万円余）の返還を求めた。しかし、Yがこれに応じなかったことから、平成26年5月、Xは、Yに対して、本件店舗をその現状のまま、Yに鍵を返還し、その後、既払い賃料と保証金計3788万円余の支払いを求める本訴を提起した。

一方、Yは、Xが指摘する各事象は、Xの看板設置や内装工事によって生じたものであり、本契約は、平成26年3月27日に終了したものの、Xは本契約において賃借人の義務とされていた原状回復を実施せず、平成27年2月1日までの間にYの負担によりその工事を行ったことから、その工事費用及び明渡遅滞によるその間の違約金等から保証金を控除した計3631万円余の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却し、Yの請求を一部認容した。

（賃貸借契約の終了時期）

本件建物は旧耐震基準により建築されたも

のであり、平成25年10月時点で、Xが主張する各事象が生じていたとは認められる。しかし、これら各事象はXの行った看板設置工と無関係であるとは認められない。各事象は、建物修補により改善できないものとも認められない。また、旧耐震基準の建物であることにより、直ちに本件店舗の安全な使用が不可能になると評価することもできないし、Yが本件建物の安全性を証明する義務を負っていたとも解せない。

したがって、平成25年10月末日時点で本件店舗が使用不可能になり、本契約が終了したとは認められず、平成26年3月27日のXの解約申入れにより本契約が終了したものと解されるため、Xの既払い賃料返還請求には理由がない。

(Yの損害額)

本契約の定めによれば、賃借人は6か月前の解約予告が必要とされているところ、Xが解約予告をしたのは、平成26年3月27日と解され、Xはその日から6か月分の賃料相当額である1216万円余の支払義務を負う。

本契約は、平成26年3月27日のXの解約申入れにより終了したが、Xは本契約に定める原状回復義務を怠ったまま退去したことから、Yの請求のうち通常損耗と解されるものを除いた1595万円余についてXは支払義務を負う。

Yは、平成27年2月1日までの間、Xに代わり原状回復工事を行ったことが認められる。たしかにYが行った工事の中にはXの原状回復義務にはあたらないものが含まれているものの、これによって工事期間が長期化したとは認められないことから、工事終了日がXの明渡しをした日であると捉えることができる。そのため、Xの解約申入れにより本契約が終了した平成26年9月28日から平成27年2月1日までの間について、Xは本契約に定

める遅延損害金の支払義務を負い、その金額は1090万円余となる。

(結論)

よって、Yの損害額の合計とXが有する保証金返還請求権(2423万円余)の相殺後残額である1478万円余について、Yの請求を認容する。

3 まとめ

本事例は、耐震性能不足等により建物が使用不能となり、契約が終了したとの賃借人の主張が認められず、賃借人が原状回復を怠ったことに伴う賃貸人の原状回復工事費用や違約金等の請求が一部認められたものである。

本事例と同様に、賃借人が耐震性能不足を理由とする契約解除を主張し、一方的に退去したことにより争いとなったものとしては、

契約の定めに基づく違約金の支払いが命じられた事例(東京地判 平25・6・24 RETIO94-90)、原状回復工事完了までの損害金等の支払いを命じた事例(東京地判 平22・7・30 RETIO82-170)が見られ、いずれも賃借人が敗訴している。また、事業用物件(店舗)の賃貸借における賃借人の原状回復義務の範囲が争われた事例として、東京地判 平30・8・8 (RETIO116-134)がある。併せて参考にされたい。

(調査研究部主任研究員)

原状回復を免除された賃借人が、賃貸人等に求めた造作買取や不当利得返還の請求が棄却された事例

(東京地判 平28・9・29 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

原状回復を免除された賃借人が、主位的に、賃貸人に、造作買取請求等による買取代金支払いと、賃貸人と現賃借人に、備品の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金支払いを、予備的に、賃貸人と現賃借人に、什器備品等の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金支払いと、現賃借人に、不当利得返還請求権に基づき什器備品等の時価合計額の支払を求めた事案において、原状回復の免除があっても、造作買取請求等の放棄をも内容とする原状回復特約自体が黙示の合意により失効したと言えないとして、賃借人の請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成28年9月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成22年10月、賃借人X（原告）は、元夫（訴外）が居酒屋として借りていた建物の賃貸借契約を以下の内容で、賃貸人Y1（被告）との間で締結し、平成26年5月末まで賃借した。

- ・契約期間3年、保証金 300万円
- ・Xは明渡し時に、設置した造作・設備等を撤去し、建物の変更箇所および建物に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、引渡し当初の原状に復しなければならない（以下「原状回復特約」という。）
- ・契約終了時に建物内に残置されたXの所有物があり、建物を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるときは、Xはこ

れを放棄したものとみなし、Y1はこれを必要な範囲で任意に処分し、処分費用をXに請求することができる。

平成26年5月ころ、XとY1は賃貸借契約を解約する旨合意し、同年6月、Xは建物を明渡し、Y1は保証金から償却費、未払賃料を控除した残金をXに送金した。

Y1は、その後、現賃借人Y2（被告）との間で同建物の賃貸借契約を締結したため、Xは、主位的に、Y1に、造作買取請求又は有益費償還請求権に基づき458万円余の支払と、Y1、Y2に、Xの所有物である備品の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金49万円余の支払を、予備的に、Y1、Y2に、什器備品等の所有権侵害による共同不法行為に基づく損害金507万円余の支払いと、Y2に、不当利得返還請求権に基づき、什器備品等の時価合計額507万円余の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

(造作買取請求、有益費償還請求)

事業用物件において、賃借人の営業のための内装設備が、直ちに建物の価値を増加させたり、後の使用者に有益なものといえないことから、賃貸借契約書に原状回復特約の定めがある場合に、当事者間で、賃借人が原状回復義務を履行せずに、賃貸人に対し有益費の償還請求及び造作の買取請求を行うことを想

定しているとはいいがたいから、原状回復特約は、XのY1に対する造作買取請求権及び有益費の償還請求権を予め放棄することも内容としていたものといえる。

Xは、Y1は、Y2に本件建物の内装をそのまま使わせるため、Xの原状回復義務を免除したのであるから、原状回復特約は、X・Y1間の明示または黙示の合意により失効した旨主張するが、全証拠を精査しても、明示の合意を認めるに足りる証拠はない。また、賃貸借契約締結時に、Xが原状回復義務を履行することなく、造作買取請求及び有益費の償還請求を行うことを想定していたとはいいがたいことから、たとえ、原状回復義務の免除があったとしても、造作買取請求・有益費償還請求の放棄をも内容とする原状回復特約自体が黙示の合意により失効したとまでいうことはできない。

また、Xは、残置した備品3万円を含む設備等の時価相当額が461万円余と主張するが、カウンター、鏡及び店舗床は設置時の時価も不明で、設置から20年弱が経過し、また、Y2が床タイル張替工事、カウンター等の塗装工事も行っており、合意解除時に価値が残存していたとは認めがたく、したがって、Xの主張には理由がない。

(共同不法行為)

Xは、Y1が、Y2が買取りをすると偽って、Xに什器備品の持ち出しを断念させた、また、Y2が、Xが無償譲渡することについて承諾していないとの認識を有していた旨主張するが、Xの主張の事実を認めるに足りる証拠はないから、Xの主張に理由はない。

(不当利得返還請求)

Xは、Y2は法律上の原因なく、時価相当額461万円余の什器備品等を利得したとも主張するが、これらは、合意解除時に価値が残存していたものとは認めがたく、また、賃貸

借契約で、契約終了時に残置されたXの所有物は、建物の維持管理のために緊急やむを得ない事情があるときは、Xはこれを放棄したものとみなすものと定められていること、平成26年7月末の内装工事実施まで、Xから残置物の引取等の申出はなかったことが認められることから、Xは、これらを含む建物の残置物について所有権を放棄したものと評価しうる。

よって、Y2に利得が生じたことを認めることはできないから、Xの主張に理由はない。

3 まとめ

本件は、原状回復義務を免除するにあたって、賃借人の造作買取請求権の放棄等の取り決めが曖昧であったため、紛争になった事案である。

賃借人の原状回復義務を免除し、賃借人が設置した造作を残すケースとしては、例えば、賃貸人・賃借人間で、賃借人退去後、造作の所有権は賃貸人に移転するとする場合や、賃貸人の承諾を得、賃借人と次の賃借人間で、造作物の売買契約を締結する場合があるが、いずれも、トラブル防止の観点から、原状回復義務を免除する場合、これと併せ、賃借人は造作買取請求権及び有益費の償還請求権を放棄することを書面等で取り交すことが重要である。

なお、賃借人が、設置したエアコンの造作買取請求した事案において、請求が棄却された事例(東京簡裁 RETIO83-152)もあるので参考とされたい。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から - 排水管の地役権 -

所有地を通る隣地所有者の排水管の撤去請求が棄却された事例

(東京地判 平31・1・17 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

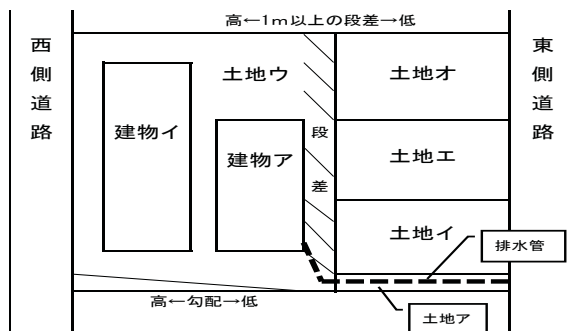
隣接土地所有者の排水管の一部が無断で自己の所有地を通っているとして、排水管の撤去を求めたが、当該請求は棄却され、隣接土地所有者が地役権を有することの確認請求が認められた事例(東京地裁 平成31年1月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

昭和61年4月、隣地土地所有者Yは、当時1筆であった土地(後記概略図の土地全体)を分筆し、同年5月、土地ア、イ、エ、オを宅建業者であるA(以下「A」)に売却した。土地アと土地ウは隣接しており、その境界部分は段差になっていて、土地ウが土地アよりも一段高い。本件排水管(後記概略図の点線)は、土地アと土地ウの境界付近は地上に表出しているが、そこから東側の公道に通じる部分は本件土地の地下に埋設されている。

その後の転売を経て、平成8年1月、Xは、宅建業者であるB(以下「B」)との間で、土地ア及びイを買い受ける旨の売買契約(以下「本件売買契約」)を締結し、同年10月に引渡しを受けた。

<概略図>



Xは、本件排水管の存在は知らされていたが、Yが10年後に撤去することになっているというBの説明を信じて本件売買契約を締結した。平成18年11月頃、Yは、Xに対して、3年後には排水管の撤去を行う旨確約したので、3年後に本件排水管を撤去する旨の口頭での合意(以下「本件合意」)が成立した。しかし、3年後の平成21年11月頃になっても、本件排水管は撤去されなかったため、Xは、Yに対し、本件合意により、本件排水管の撤去を求めることができる。と主張して、本件排水管の撤去を求めて訴訟を提起した。

これに対しYは、昭和61年2月、YはAとの間で、土地アに本件排水管が埋設されていることを確認し、同土地の相互利用を認めたとする覚書(以下「本件覚書」)を取り交わし、土地ウを要役地、土地アを承役地とする地役権(以下「本件地役権」)を設定する旨の合意をした。Xは、本件地役権の存在を認識した上でこれらの土地を購入した。Yは、Xに対し、本件売買契約が締結されてから10年後に本件排水管を撤去することを約していないので、BがXにそのような説明をすることはあり得ない。また、Yは、本件排水管の撤去について、Xが主張するようなやり取りをしていない。と反論し、本件地役権を有することの確認を

求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却し、Yの反訴請求を認容した。

(YとAとの間の本件地役権設定の合意)

本件覚書には、「地役権」という文言こそ用いられていないものの、そこで合意された内容は、Aが、分筆前の土地ア、イ、エ、オを買い受けた後も、土地ウを所有するYに対し、同土地及び同土地上の建物の排水の用に供されている本件排水管の敷設及び利用の限度で、土地アの利用を認めるというものであったと解される。そうすると、YとAの間では、本件覚書を取り交わしたことにより、本件地役権を設定する旨の合意が成立したものと認めるのが相当である。

また、Xは土地アに本件排水管が通過していることについてBから説明を受け、これを認識した上で土地ア及びイを買い受けているから、Yは本件地役権に係る地役権設定登記なくしてこれをXに対抗し得る。

(XとYとの間の本件排水管撤去の合意)

本件売買契約に係る重要事項説明書には、土地アに本件排水管が通過している旨が記載されているものの、これが10年後に撤去されることは記載されていない。土地アから本件排水管が撤去されるか否かは、Xが購入する土地の利用に関する重要な事実といえるから、重要事項説明書にかかる記載がないことは、本件売買契約締結時において、10年後に本件排水管の撤去が予定されていたという事実が存在しなかったことを窺わせる事情といえる。

また、Xは、本件売買契約締結時に、Bから10年後に本件排水管が撤去される旨説明を受けたことは明確に記憶していると述べる一方で、このことが重要事項説明書に記載され

ていないことについては、よく分からないなどと曖昧な供述をしていることからすると、Xが同日の事実関係を正しく記憶しているかについては疑問が残るといわざるを得ない。

Xは、本件売買契約締結から10年以上が経過した平成18年11月頃、Yとの間で、口頭で本件合意をした旨主張するが、土地アから本件排水管を撤去するための工事方法等の具体的検討やこれを踏まえた話合いが行われた形跡は証拠上うかがえない。また、これを撤去することが明確に合意されていたのであれば、その内容を具体的に定めた合意書等の書面が作成されるのが通常であり、かかる合意が口頭でのみ取り交わされたとするXの供述は、不自然である。

さらに、本件覚書の内容からは、Yが自らの負担において土地アから本件排水管を撤去するなどということは想定されていなかったものと認められるところ、Xの供述によっても、Yが、Xとの間で、工事費用等の少なくない経済的負担を伴うことになる本件排水管の撤去を約するに至った経緯は判然とせず、このような合意をすることの合理性も認められない。したがって、XとYとの間で、本件合意が成立していたとは認められない。

3 まとめ

過去の最高裁判例では、通行地役権の承役地が譲渡された場合において、譲渡時に承役地が要役地の所有者による継続使用が客観的に明らかであり、かつ、譲受人がそのことを認識していた又は認識が可能であったときは、譲受人が通行地役権の設定を知らなかったとしても、特段の事情がない限り、地役権設定登記の欠缺を主張できないとされた事例(最二判平10・2・13)がある。本判決もこれに沿ったものであり、実務上参考になる。

(元調査研究部調査役)