

最近の判例から (7)－契約解除の正当事由－

賃貸人の賃料等債権（8か月分）に基づく契約解除・建物明渡等の請求が、信頼関係の崩壊はないとして棄却された事例

(東京地判 平25・9・11 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

建物賃貸借契約において、建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位を継承した新賃貸人が、同時に継承した8か月分の賃料等債権に基づき賃借人に対し、契約解除・建物明渡と不払い賃料等の支払を求めた事案において、賃借人の情状を酌量し、信頼関係の崩壊はないとして、解除権の行使を認めず、いずれの請求も棄却された事例（東京地裁 平成25年9月11日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 旧賃貸人Aは、賃借人Y（被告）に対し、本件建物を、賃貸期間平成20年2月1日から3年間、賃料1か月12万円及び水道料（以下「賃料等」という。）を毎月末前払の約定で賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）。
- (2) AとYは、本件賃貸借契約の締結に際し、Yが賃料を2か月分以上滞納した時の契約解除権の行使は催告を要しないと合意をした。
- (3) Aが平成21年7月11日死亡、相続人Bは、同日、本件建物を取得し、本件賃貸借契約を継承した。
- (4) X（原告）は、平成24年7月10日、Bから本件建物を買い（以下「本件売買契約」という。）、BとXは、本件売買契約に際し、Yの同年1月から8月分までの計99万2000円の未払い賃料債権を譲渡すると共に敷金144万円全額を承継させる旨合意した。
- (5) 新賃貸人Xは、Yに対し、平成24年8月15日、Bより承継した24年1月から8月までの賃料等の支払を催告し、同日から1週間経

過したときは本件賃貸借契約を解除するとの意思表示（以下「本件解除の意思表示」という。）をした。

- (6) Xは、Yに対し賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡及び賃料等の支払を求め、訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Aに対し144万円（以下「本件交付金」という。）を支払った。本件賃貸借契約を本件売買契約で承継したXは、本件賃貸借契約の契約書上次の規定で、本件交付金は敷金の性質を有しない保証金である旨主張する。

ア 保証金敷金は144万円とする。償却金年4%を更新時に補充する。

イ 借主が賠償金額を支払わず又は借賃の支払を怠った時は、借主は保証金をもってこの弁済に充当することができる。

- (2) 上記イの規定に照らすと、本件交付金は、Yの賃料債務その他の債務を担保する目的で、Yから賃貸人に交付される敷金の本質を備えている。上記アの規定も、本件賃貸借契約更新時に補充すべき償却金は、わずか17万2800円にすぎないから、少なくともこの部分を除く126万7200円が敷金の性質を有する（以下「本件敷金」という。）。また、B及びXは、本件交付金を敷金と表現する契約書に署名押印して本件売買契約を締結している。Xは、

本賃貸借契約の賃貸人の地位承継通知書兼確認書及び解除通知書に、本件交付金を敷金と表現、記載の上でY宛に発送している。

(3) Yは、判例法理（昭和44年7月17日最高裁判決）をもとに、本件敷金がBからXへ承継される時点での未払賃料等債務計86万8000円の弁済として当然充当された旨主張するが、上記判例法理は、旧賃貸人とXとの間でこれと異なる合意（賃料債権と敷金を承継させる）がなされた場合には、例外として適用がない。したがって、上記事実関係の下では、Yの上記主張は理由がない。そうすると、本件敷金は未払賃料等に充当されず、本件解除の意思表示がされた時点での未払賃料等は、平成24年1月から8月分までの計99万2000円であったこととなる。

(4) Bは、平成24年2月28日、破産申立を行う旨、代理人D弁護士を介してYら関係各位に通知した。Yは、賃貸人がXに変更された旨の通知があつてからは、Xに対し、未払賃料を支払い、平成24年10月分以降の賃料等も各期日迄に支払っている。本訴訟が提起されたことから、Yは、残りの未払賃料等も支払った。上記事実から、YはBから敷金を回収できなくなる恐れから、賃貸人がXに交替した一時期に限り、賃料等の支払を停止していたにすぎず、そのような事情がない限り、賃料等を支払う意思も能力も有していた。

(5) また、上記判例法理によれば、本件敷金は、本件解除の意思表示時点での未払賃料等は1か月分に過ぎない筈であるが、特殊な事情が存在したため、上記判例法理の例外事案となったが、Yは、本判決で本件が判例法理の例外事案と判示されるまで、未払賃料等が8か月分あると認識することは困難であった。

(6) 以上、本件解除の意思表示の時点では、Yの賃料等の不払に背信性はなく、これによるXY間の信頼関係の破壊はないと認められ、

本件解除の意思表示による解除権の行使は、信義則に反し許されない。よって、XのYに対する賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡請求及び遅延損害金請求は理由がない。

(7) また、Yは、Xに対し、未払賃料の弁済として、平成24年8月24日に33万0667円を、平成25年5月22日に78万5333円を支払ったのであるから、XのYに対する賃料等請求も理由がない。

3 まとめ

本件では、裁判所は、新旧賃貸人間で賃料債権と敷金を承継させる旨の合意があったことから、昭和44年7月17日最高裁第一小法廷判決「建物賃貸借契約において、建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、未払賃料等があればこれに当然充当され、残額についてその権利義務関係が新賃貸人に承継される」との判例法理の例外事案として賃借人の主張を認めなかったが、その一方で、新賃貸人が旧賃貸人から承継した8か月分の賃料等債権に基づく賃借人に対する契約解除の主張に対して、賃借人の賃料等不払いの経緯、判例法理の誤認、さらに不払い賃料等の弁済等の情状を酌量し、信頼関係の崩壊がないとして、新賃貸人による解除権の行使を認めなかった。

本件は、裁判所が8か月に及ぶ家賃滞納であっても、旧賃貸人の倒産による敷金回収不能の恐れなど、賃借人の不安心理等の事情を勘案して信頼関係の破壊はないと判示した事例として実務上の参考となる。

最近の判例から (8)－未払賃料等と建物明渡請求－

賃借人側からの賃貸借契約の解除は可能であったとして、賃貸人の賃料支払請求等が認容された事例

(東京地判 平25・9・25 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物賃貸借契約において、賃借人が離婚により本物件を退去したにもかかわらず、同居人が占有を続けるとともに、両者とも賃料を支払わなかったことから、賃貸人が賃料不払い(25か月)を理由に賃貸借契約の解除を通知のうえ、賃借人と同居人に対しては建物明渡しを、また賃借人、連帯保証人、同居人に対しては未払賃料及び更新料と明渡完了までの賃料相当額の支払いを、それぞれ請求した事案において、賃借人側からも賃貸借契約の解除は可能であったことを踏まえ、賃借人らの抗弁を退け、同居人への更新料請求を除き賃貸人の請求を認容した事例(東京地裁 平成25年9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

(1) 賃貸人X(原告)の父であるAは本件建物を所有していたところ、賃借人Y1(被告)に対し、平成21年8月25日、本件建物を、以下の約定で賃貸し、同年9月1日、本件賃貸借契約に基づき、本件建物を引き渡した。

期間 平成21年9月1日から平成23年8月31日

ただし、当事者間で協議の上、契約を更新することができる。また、当事者のいずれからも契約期間満了の1ヶ月前までに相手方に対して何らの申し出がない場合には期間満了の翌日から起算してさらに同一期間同一条件で契約を合意更新したものとみなす。

賃料 月額78,000円

管理・共益費 月額7,000円

賃料及び管理共益費は、翌月分を毎月末日までに支払う。

更新料 50,000円

(2) 連帯保証人Y2(被告)は、Aとの間で、平成21年8月12日、本件賃貸借契約により生じるY1の一切の債務についてY1と連帯して責任を負うとの連帯保証契約を締結した。

(3) Y1と妻Y3(被告)は、本件賃貸借契約締結当時婚姻しており、共に本件建物に入居していたが、Y1とY3は離婚し、平成22年11月頃、Y1のみが本件建物を退去した。

しかし、賃借人の名義変更はなされないまま本件賃貸借契約は継続し、Y3はそのまま本件建物の占有を継続したものの、平成23年1月分から、賃料の支払いをせず、本件建物を不法に占有している。

(4) また、Y1も、平成23年1月分からの賃料の支払いを怠っている。

(5) 平成23年10月11日、Aは死亡し、Xは、Aの本件建物を相続したことに伴い、本件賃貸借契約の賃貸人たる地位を相続した。

そこで、Xは、賃料不払い(25か月)を理由に賃貸借契約の解除を通知のうえ、Y1とY3に対しては建物明渡しを、またY1、Y2、Y3に対しては未払賃料及び更新料と明渡完了までの賃料相当額の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Y3は、本件契約の当初から、本件建物において、Y1と同居していた者と認められるところ、その後、Y3は、Y1と離婚し、同人は、平成22年11月頃、本件建物を退去して、その後は、Y3のみが本件建物に居住していたこと、Y1は、本件契約に基づく賃料の支払を平成23年1月分から滞納し始め、本件契約は平成25年2月3日に解除されたことが各認められる。これらの事実によれば、Y3は、少なくとも平成23年1月1日から、Xに対抗できる正当権限なく、本件建物を占有し、Xに対し本件建物の賃料相当額の損害を被らせたものといえることができる。

(2) ①Aは、平成22年12月前後頃、Y1から、本件契約の名義人をY1からY3に変更して欲しい旨の申出を受けたこと、②Aはこれに応じず、Y1に対し、賃借人をY1とするのが困難ならば、本件契約を終了する旨伝えたこと、③その後、Y1からAに対し、上記申出に係る新たな連絡はなかったこと、④本件契約においては、当事者のいずれからでも契約期間満了の1か月前までに相手方に対して書面で本件契約の存続に関して何らの申出がない場合には、当該期間の満了の翌日から更に同一期間賃料等同一条件で本件契約が合意更新されたものとみなす規定が存在するところ、本件契約の期間満了の1か月前である平成23年7月末日までに、Y1から上記申出はされなかったことが各認められる。これらの事実を照らせば、Y1は、Aに対し、上記期日までに、本件契約の終了又は更新拒絶の意思表示をしさえすれば、本件契約は終了したものと認められるところであり、滞納賃料又は損害金の額が多額に及ぶこともなかったも

のと考えられるから、上記事態の責をXに帰することはできない。

(3) よって、Xが請求しうる滞納賃料等は、信義則上、6か月分に制限されるべきとのY1及びY2の主張は、採用できない。

Xの請求は主文の限度で理由があるから同部分を認容し、その余(Y3の更新料支払)は理由がないから棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、賃借人は、賃貸人に対し、本件賃貸借契約の終了又は更新拒絶の意思表示をしさえすれば、本件契約は終了したものと認められるところであり、滞納賃料又は損害金の額が多額に及ぶこともなかったものと考えられるとして、賃借人、連帯保証人及び同居人に対する未払賃料及び更新料の支払請求等を認容した事例であり、肯定できる判断であると思われる。

ところで、賃借人が貸室を退去し、残された家族(妻)が賃借建物の独立の占有者となった場合は、賃借権の無断譲渡又は賃貸物の無断転貸とされている(東京地判昭和42年4月24日判例時報488号)。

つまり、離婚により賃借人ではなかった妻が独立の占有者となった場合は、賃借権の無断譲渡等を受けたものと解されることになり、賃貸人は、賃借人との賃貸借契約を解除することが出来ることになるが、その譲渡に背信行為と認めるに足りる特段の事情がある場合を除いて、賃貸人は賃貸借契約を解除することはできない(最高裁昭和28年9月25日判決)とされている。

したがって、賃借人が退去した後、残された家族(妻)が占有者となった場合、賃貸人の承諾を得て、新たな賃貸借契約を締結することが望まれる。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (9)－転貸借契約の解除－

転借料未払いによる転貸借契約の解除が認められた事例

(東京地判 平25・7・31 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

賃借建物の一部を転貸していた者が、転借人の転借料不払いにより転貸借契約を解除したとして、明渡しを求め、転借人及び連帯保証人に未払転借料・使用料相当損害金の支払いを求めた裁判の控訴審において、転貸人による転貸借契約の解除が有効であるとして、控訴を棄却して転借人及び連帯保証人に転借料及び使用料相当損害金の支払いを命じた事例（東京地裁 平成25年7月31日判決 ウエストロー・ジャパン 東京高裁 平成26年1月27日 上告棄却）

1 事案の概要

平成17年1月27日、X（原審原告、被控訴人）は、建物（ガード下の木造2階建、1階45.91㎡・2階11.87㎡、以下「本件建物」という。）を所有者である訴外Aとの間で賃貸借契約（以下「原契約」という。）を締結した。

平成19年9月12日、Xは、本件建物の1階部分の一部33㎡（以下「本件建物部分」という。）をY1（原審被告、控訴人）に転借料月額220500円として転貸する契約（以下「本件契約」という。）を締結し、Y2（原審被告・控訴人）は本件契約の連帯保証人となった。

平成22年12月23日、Aは、Xに対し、原契約の更新時期に当たる平成23年12月における更新を拒絶する旨の意思を表示し、Xを相手方とした建物の明渡し請求訴訟を提起した。（平成24年7月6日、裁判所は、更新拒絶には正当事由が認められないとしてAの請求を棄却した。また、Aは控訴したが、同年11月6日、

訴えは取り下げられた。）

Y1は、平成24年1月から3月分までの転借料661500円（以下「未払転借料」という。）を支払わなかったため、Xは、同年3月14日到達の催告書で、賃料を1週間以内に支払うことを催告するとともに、同期間内に支払わない場合には本件契約を解除するとの意思表示をしたが、Y1らは、同年3月21日までに未払転借料を支払わなかった。

同年4月6日、Xは、Y1の転借料不払により本件契約を解除したとして、Y1に対し本件建物部分の明渡しと未払転借料及び解除後明渡し済みまでの約定による使用料相当損害金の支払を求め、Y2に対し、本件契約の保証契約に基づき、Y1と連帯して未払転借料及び解除後明渡し済みまでの約定による使用料相当損害金の支払を求めて簡易裁判所に訴えを提起した（原審）。

平成25年1月29日、簡易裁判所は、Xによる本件契約の解除は有効であり、Xの請求には理由があるとして、Xの請求を全て認容したため、同年2月14日、Y1らがこれを不服として地方裁判所に控訴した。

なお、控訴審において、Y1らは、Aとの間で、平成23年12月20日付で本件建物を賃料月額246750円で賃借するとの賃貸借契約（以下「直接契約」という。）を締結していると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して控訴を棄却した。

- (1) Y 1らは、Aの解約申入れに原契約が終了したこと、あるいは直接契約に基づき賃料を支払っていることを理由に転借料の支払い義務はないと主張するが、原契約が平成24年1月の時点で終了していたと認めるに足る証拠はなく、Xの本件建物利用権が消滅していたことを理由とするY 1らの主張は前提を欠き理由がない。また、Xは、直接契約に先立ち、原契約を締結し、本件建物の引渡を受けていたから、Xの有する賃借権は、第三者に対する対抗力を有するものである。Y 1がAと直接の賃貸借契約を締結したとしても、Y 1はAとの間の賃借権をXに対して主張することはできないというべきで、当該賃借権を有することにより、本件契約が終了したと認めることはできない。
- (2) Y 1らは、本件契約の締結に際し、原契約に基づく本件建物の賃料額を認識しておらず、本件建物の賃借額が246750円であることを知っていれば転借料を220500円とする本件契約は締結することはなかったから、Y 1には本件契約にあたり錯誤があり、転借料に関する合意は錯誤により無効であると主張するが、本件契約の締結に当たり、XとY 1との間で、本件建物の賃料額との関係で転借料の合意がされたことをうかがわせる事情は認められず、Y 1らの主張は失当である。
- (3) Y 1らは、XがA名義の転貸借承諾書を偽造したと主張するが、仮にY 1ら主張の事実が存在したとしても、Y 1に対する無断転貸を理由とする原契約の解除がされていない本件においては、Y 1らの主張の事実は本件の帰趨に影響を与えるものではない。なお、付言すれば、AがXを相手方として本件建物明渡しを請求した訴訟において、AがXに対し、本件建物部分をY 1に

転貸することを承諾したとの事実が認定されており、上記承諾書に押捺されているAの記名印や代表者印は、本件契約の契約書や直接契約の契約書に押捺されているものに酷似していることからすると、Y 1ら主張の事実を認定することも困難であるというべきである。

- (4) 以上によれば、Y 1は、本件契約に基づき、Xに対し、未払転借料の支払義務を負っていたと認められるから、これを支払わなかったY 1の債務不履行を理由とするXの停止期限付解除の意思表示により、平成24年3月21日、本件契約は終了したと認められ、Y 1は、Xに対し、本件契約の終了に基づき、本件建物部分の明渡義務があるとともに、未払転借料合計590370円（1・2月分並びに3月21日までの日割転借料）及び遅延損害金並びに使用料相当損害金の支払義務がある。そして、Y 1の債務を連帯保証したY 2は、Xに対し、Y 1と連帯して支払うべき義務がある。

3 まとめ

本件紛議の背景には賃貸人と賃借人（転貸人）との紛議の存在が想定されるが、転貸借契約が有効な状態で行われた転借人と賃貸人の直接契約の効力を否定し、転借料の未払いによる契約解除の有効性を認め、また、転借料は原契約の賃料額との関係で合意されたものではないとした。

転貸借における転借料の合意は、転貸人が賃借人に対して賃借料の額を提示して行うものではないという一般的な合意形成の過程を肯定的に捉えて判示した参考となる判決といえる。

最近の判例から (10) – 契約不成立と明渡請求 –

賃貸借契約締結時の保証人を立てるとの合意が履行されないことを理由とした明渡請求が認容された事例

(東京地判 平25・7・17 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

賃貸借契約締結の際、賃借人の都合で、賃貸人が署名した契約書を、連帯保証人に署名させる為に賃借人に預けたが、半年経過しても賃借人が連帯保証人署名済の契約書を提出せず、また、入居申込書の内容に虚偽があったことから、賃貸人が契約不成立（予備的に債務不履行による契約解除）を主張し、建物明渡しを請求した事案において、本件賃貸借契約は、連帯保証人の署名がなくとも成立しているが、賃借人は、本件で重要な要因となる連帯保証人を立てる為の真摯な努力を怠ったことで信頼関係は破壊されたと判断し、賃貸借契約解除の通知を有効と認め、建物明渡請求を認容した事例（東京地裁 平成25年7月17日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告 個人）と、賃借人Y（被告 個人）はA社（不動産業者）の媒介により建物賃貸借契約を締結することとなったが、契約書への署名は、Y側の都合によりXが署名した契約書をYが預かり、連帯保証人B（Yの従兄）とYが署名押印の後、Xに交付することとした。

これに先立ち、Yは入居審査申込書を提出したが、その中には「職業自営業 事業内容ソフト開発 前年税込年収600万円」の記載と共に、連帯保証人欄に「B、自宅所有、会社役員、年収1000万円」の記載があったが、申込書提出時Yは生活保護申請中であった。

Yは、契約締結に先立ち一部内装工事を要

望したが、Xはこれに応じなかった。

Yは、契約書の交付前に鍵の引渡を要望し、Xもすぐに契約書は返還されると考えこれに応じた。Yは鍵を受け取り入居した。

その後、なかなかYから契約書が返還されないことから、XはYに対し契約書の返還を要求したが、Yは内装工事の実施と引き換えでなければ応じない旨主張。その後A社や弁護士が窓口となり交渉を行ったが、契約書の提出には至らず、約半年後提訴となった。なお、口頭弁論期日において賃貸人より賃貸借契約の解除の意思表示がなされた。

Xは、連帯保証人の署名押印が未完である事を理由に賃貸借契約不成立を主張するとともに、予備的にYの債務不履行（申込時の職業、収入に関する虚偽申告、賃貸借契約書提出拒否、連帯保証人の承諾未取得等の事由を指す）による信頼関係の破壊を理由とした契約解除を主張した。これに対しYは、署名押印が未完でも別途連帯保証引受承諾書を提出しており契約不成立とはならない、Xの主張する債務不履行事由は信頼関係を破壊するものとは言えない等と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。

(1) 賃貸借契約の成否について

（一般に賃貸借契約は、諾成契約であるとしながらも、当事者間に特別な関係がある場合を除き、不動産業者を介した取引では、通

常、賃貸借契約書が作成され、これをもって両当事者の意思が確定的となり、その時点で契約が成立したものと認めるのが相当であるとしたうえで、) 本件もこのような場合であり、A社は、仲介人として、貸室賃貸借契約書を用意し、その作成手続を踏もうとしていたのであるから、XとYとの間で賃貸借契約書の作成手続が終了した時点をもって、原則として契約成立と認めるのが相当である。

(Yの都合で先にXが署名した契約書をYに交付することをXが了解し、X署名済の契約書をYに交付した経過からすると)、XはY側の事情により、原則とは異なり、先にYの署名押印をして、保証人の署名押印はその後にするので了承したというべきである。そして(金銭と鍵の授受があったことを考慮すると)、Xとしては、本件契約書にXの署名押印をしてY側に交付した時点で、本件建物を使用収益させることを承諾したとみるのが相当であり、遅くとも本件契約書をYが受領した時点で、本件賃貸借契約が成立したものと認めるべきである。

(2) 債務不履行解除の成否について

(本件では保証人が借借人の支払い能力不安解消に重要な要素であること、契約書上保証人の署名がなければ通常賃貸人は賃貸を認めなかったことの事情に照らせば)、Yが合理的期間内に、本件申込書に記載された連帯保証人を立てることは、本件賃貸借契約に基づく契約関係を継続していく上での不可欠の前提であったということが出来る。そうであるところ、Yは、契約締結時から解除の意思表示の時点である平成24年9月12日まで約6か月があったのに、連帯保証人を立てておらず、また、本件全証拠によっても、これを立てるために真摯な努力をしたとはうかがわれないのであって、この事実は、それ自体で、本件賃貸借契約におけるXとYとの間の信頼関係

を明らかに破壊する事実であるというべきである。

また、(Yが交渉材料として本件契約書の提出を拒み、弁護士からの提案を合理的理由なく拒否した) Yの態度は、本件賃貸借契約における当事者間の信頼関係を破壊するものというよりほかはない。

したがって、Xのした本件賃貸借契約の解除の意思表示は、有効である。

3 まとめ

本件は、保証人を立てないことで賃貸借契約が不成立となるかが争われた事例である。

判決では、保証人の署名を賃貸借契約成立要因とは捉えず、よってこれを欠いたとしても契約は成立するとした。その上で、本件では、保証人を立てることを借借人の支払能力不足を補う重要な要素とし、借借人がこの状態を改善しないことで、信頼関係は破壊されたとして、契約解除を認めた。

本件では、借借人の支払能力に疑問があり賃貸人にとって保証人の署名が重要な要素となるにもかかわらず借借人は半年近くこの状態の改善努力しなかったことを重視して上記結論となったものであり、連帯保証人が立てられなければ、必ず契約解除が認められるとまでは言っていないことに留意すべきである。

一方で、連帯保証人の署名の有無にかかわらず、賃貸人が賃貸する意思をもって署名した場合、契約は成立するとされていることを踏まえると、賃貸人が連帯保証人を立てることを絶対条件とする場合には、連帯保証人の署名を確認したうえで、賃貸人は署名する必要がある。仲介者としてはこの様な点を十分認識のうえ、適切な助言と契約事務を行っていただき、トラブル防止に努めていただきたい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (11) – 通常損耗補修特約 –

賃貸借契約解除に伴う貸主の借主に対する原状回復費用請求のうち通常損耗補修特約に係る請求が否認された事例

(東京地判 平25・8・19 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建賃貸借契約の借主の債務不履行により契約を解除した貸主が、特約による原状回復費用、未払賃料等及び使用損害金等の損害賠償を求めた事案において、貸主の損害賠償請求のうち原状回復費用請求については、通常損耗補修特約の合意は否認され、特別損耗に係る請求のみが認容された事例（東京地裁平成25年8月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

訴外A（以下「A」という。）は、本件建物部分を含む一棟の建物（以下「本件建物」という。）を所有している。AはB社（以下「B」という。）との間で、平成22年8月1日までに本件建物に係る賃貸借契約を締結し、本件建物を引き渡した。

Bは、Y社（被告）（以下「Y」という。）との間で、平成22年8月1日、本件建物部分を次の約定により賃貸する賃貸借契約を締結し、Yに引渡した。その際、YはBに対し、敷金39万6千円を預けた。

- ・期間：平成22年8月1日から2年間
- ・賃料：月額20万7900円
- ・特約：賃借人が本件賃貸借契約終了と同時に本件建物部分を明け渡さないときは、賃借人は賃料相当額の倍額の使用損害金及び諸費用相当額を支払う。

本件賃貸借契約に係る契約書（以下「本件契約書」という。）には、原状回復義務等に関して定めがあり、次の特約事項がある。

① 退室時の賃貸借室内の、清掃費、補修費は賃借人の負担とする。

② 本物件は事務所使用となっており、解約時の原状回復工事費用は賃借人負担とする。

Aは、平成23年12月31日、Bとの賃貸借契約を終了させ、同日、新たに、X社（原告）（以下「X」という。）との間で本件建物に係る賃貸借契約を締結し、Xに引渡した。

これに先立ち、同年12月7日、B、X及びYの間で、本件建物部分の賃貸人の地位をBからXに移転する旨合意し、Xは、BのYに対する敷金返還債務を承継した。

Yは、平成24年5月分以降の賃料等の支払を怠ったことから、Xは、同年7月25日までに支払うことを催告したが、同日経過により本件賃貸借契約は解除（Yは平成25年1月25日に明渡した）されたため、XがYに対して原状回復費用22万401円を含めた契約上の特約による使用損害金等の合計258万9301円を求めて提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、通常損耗補修特約を否認し、貸主Xの特別損耗に係る請求のみを認容した。

① 建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人の賃貸借終了時の原状回復義務の内容として、通常の建物利用による内装、設備の劣化や汚損・毀損を修繕する義務を負わせることは原則として許され

ず、賃借人に原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人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、賃貸人が口頭により説明し、賃借人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、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であり、同特約がない限り、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他建物賃貸借契約の趣旨・内容から想定される通常の使用を超えた使用によって汚損・毀損等を発生させた場合、すなわち特別損耗に限って、賃借人においてこれを修繕して原状を回復すべき義務を負うものと解するのが相当である（最高裁判平成17年12月16日第二小法廷判決参照）。

② 本件賃貸借契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書第14条及び特約事項①②であるが、通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。また、本件ではXがYに対し、通常損耗補修特約の内容を個別具体的に説明し、Yがその内容を明確に認識していたという事実を認めるに足りる証拠はない。

そうすると、本件賃貸借契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできない。

③ 以下(1)~(4)の内容が、通常損耗にすぎないか、それとも特別損耗に当たるかにつき個別具体的に検討したところ、

- (1) リビング・洋室のエアコン内部清掃
- (2) 玄関・LDK、トイレ、洋室の壁塗装
- (3) トイレ・洋室・LDKの引戸、木枠、巾木、膳板塗装
- (4) LD・洋室のフローリング床補修

Yは、トイレの壁面の穴、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡

並びにフローリング床の傷に関する各補修費用を負担すべき義務があると認めことができ、上記補修費用は、トイレの壁面の穴について4872円、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡について3万4000円、フローリング床の傷について3万5000円をもって相当と認める。

そうすると、Yは、上記各補修費用に、当事者間に争いのない補修費用である本件建物部分全体のクリーニング費用4万5000円及びリビングのブラインド清掃費用3万円を合計した14万8872円を負担すべき義務があるから、Xは、敷金からの原状回復費用への充当としてはこの限度で理由があり、7万1529円については理由がない。

3 まとめ

本事例は、事務所目的の賃貸借契約であり、平成17年12月16日の最高裁判決を引用し、通常損耗補修特約の合意が成立していないと判断、賃借人の通常損耗に係る費用負担を否定して、特別損耗に係る費用のみを認めたものである。

同様に、事業用賃貸借契約の原状回復特約が通常損耗も含めた原状回復義務を負うものではないとされた判例がある（大阪高判 平18・5・23 RETIO67号掲載）。

一方、東京高判平12・12・27では、事業用賃貸借契約においては、借主が通常損耗も含めた原状回復義務を負うという特約を定めることには経済的合理性があるとされている。

本件引用の最高裁判決は居住用賃貸借についての判断であり、事業用賃貸借については、特約は居住用に比べれば認められやすい部分もあると思われるが、特約の合意が明確でない場合は借主の通常損耗負担が否定される可能性がある点を認識しておくべきであろう。

最近の判例から (12) – 建物明渡日 –

貸主都合で鍵返還日が遅れた場合に、建物明渡日が鍵返還日ではなく、返還準備が整った日と判断された事例

(東京地判 平25・8・30 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

賃貸借契約が終了し、賃借人は年末までに退去したが、賃貸人の都合で鍵返還が年明けとなったうえ、原状回復工事完了日も1月末近くとなったことから、賃貸人が原状回復工事完了日までの日割り賃料等と原状回復工事費を保証金から控除することを主張したところ、賃借人が日割り賃料等及び原状回復工事費控除前の保証金返還を請求した事案において、賃借人は年末に明渡準備を完了し鍵返還が遅れたのは賃貸人の都合によること、賃貸人が次のテナントに原状回復工事をせずに物件を引渡したことを理由として、賃借人の請求を全て認容した事例（東京地裁 平成25年8月30日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、賃借人X（原告 法人）が、年末に退去する旨事前予告し、賃貸借契約を解除したところ、賃貸人Y（被告 法人）が年末年始の休業期間にあたることから、鍵の受領は1月10日とすることを希望しXもこれを了解した。Xは、年末までに建物から造作、備品を撤去したうえで退去し、合意通りに1月10日に鍵を返還した。鍵返還後XはYの代理人A社（法人）と原状回復の内容について交渉を重ねたが、合意に至る前にYは次の賃借人と賃貸借契約を締結し、原状回復工事を行わない状態で本件建物を引き渡した。（この点Yは、原状回復工事を工事会社に発注し1月27日までに完了したと主張）。

Yは、原状回復工事の完了日が建物明渡し

完了日であるとして、その間の日割り賃料と原状回復に要した費用を保証金返還債務から控除して返還する旨主張した為、Xが日割り賃料及び原状回復工事費を控除する前の保証金の返還を請求したもの。なお、賃貸借契約書上の明渡しに関する規定は以下の通り。

- (ア) 賃借人は、賃貸人に対し、明渡しの際、本件建物の鍵を返還しなければならない。
- (イ) 賃借人は、明渡しにおいて、本件建物内に賃借人が設置した造作・備品等は賃借人の負担で撤去するとともに、本件建物の変更、汚損、損傷を修復し、壁、天井及び床仕上げ材の塗装・貼り替えを行った上で、本件建物を原状に回復して被告に明け渡すものとする。
- (ウ) 前記(イ)記載の原状回復工事は賃貸人が実施し、その費用は賃借人が負担する。
- (エ) 一省略（明渡し遅延の場合の規定）
両者の主張は以下の通り。まず明渡し日については、Xは年末までに退去しておりその時点をもって明渡し日と主張したが、Yは原状回復工事完了日であると主張。また、原状回復についてYは1月27日に完了し工事費用を支出した旨主張したが、Xはこれを否認し争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 原告が平成23年12月31日に本件建物を明け渡したかについて

前記認定事実によれば、原告は、平成23年12月25日頃、同月31日限り、鍵を返還する旨を申し入れ、同日までに本件建物内に原告が設置した造作・備品等をほぼ全て撤去して退去し、被告に鍵を返還する準備を整えていたのであるから、被告は、これによって、本件建物の事実的支配を取得したものである。よって、原告は、同日限りで、被告に対して本件建物を明け渡したものであることができる。

なお、前記認定事実によれば、被告が鍵を受領したのは平成24年1月10日であるが、これは、被告の希望によるものであるから、上記判断を左右しない。

また、被告は、平成24年1月27日が原状回復工事完了の日であり、同日を明渡日とすべきと主張するところ、前提事実記載のとおり、本件賃貸借契約には、原告は原状回復して本件建物を明け渡す旨の定めがある。しかし、被告が原状回復工事を実施することなく新賃借人に本件建物を引き渡したことは、前記認定事実記載のとおりであるし、このような場合に、原状回復工事が完了するまで本件建物の明渡しを完了しないということはできないものであるから、被告の主張は採用できない。

(2) 被告が原状回復工事を行ったかについて

前記認定事実記載のとおり、被告は、原状回復工事を実施することなく新賃借人に本件建物を引き渡したのであるから、被告の主張は採用できない。

(・・・以下省略・・・)

3 まとめ

本件は、敷金返還額が争われる過程において、建物明渡し時期と原状回復工事の有無が争点となった事案である。

原状回復工事費用の控除については、認定

事実から同工事は実施されていないと判断され、賃貸人主張の工事費用の控除は認められなかった。

また、建物明渡し日については、賃借人が契約書の手続きに則り、年末までに本件建物の明渡し準備を終え、鍵を返還する準備を整えていたことをもって、賃貸人は本件建物の事実的支配を取得したものであるとし、賃貸人主張のとおり年末で本件建物を明渡ししたものと判断した。なお、賃貸人の都合による鍵の返還の遅れは、この判断を左右するものではなく、また原状回復工事が行われなかった以上、原状回復工事後に建物明渡しとする規定を根拠に、明渡し未了を主張することはできないとした。当該事案においては適正な判断であったと考えられる。

本件賃貸借契約の規定は、賃借人の占有する状況下で、賃貸人が原状回復工事を実施するものであり、違和感のある内容となっている。また、原状回復工事の遅延や未実施の場合の規定がない等、内容としてもやや不十分との印象を受け、結果として、これら契約書の不備がトラブル発生の一因となったとの印象は否めない。

本件契約書の作成の際には、万が一の場合を想定した条文を置くよう努めるとともに、原状回復の際の仕様等についても、事前に具体的基準を定めておけば、ある程度のトラブルは回避できるものと思われる。賃貸借契約書を作成するにあたっては、このような点にも留意いただきたい。

最近の判例から (13) – 敷金返還請求 –

建物の使用目的を変更して賃貸借契約を承継した賃借人の敷金返還および修繕工事費用立替金支払の請求が認容された事例

(東京地判 平25・7・16 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

建物の使用目的を変更して賃貸借契約を承継した賃借人が、賃貸人に対し、敷金および修繕工事費用立替額を請求した事案において、賃貸人は、住居目的で賃貸した建物を賃借人が事務所として使用していたため通常使用による損耗分も含めた原状回復費用を負担すべき等を主張したが、賃貸借契約の条項の変更は行われていない等の理由から、敷金より賃借人負担分の原状回復費用を控除した額の返還と入居中の修繕工事費用立替額および遅延損害金の請求が認容された事例（東京地裁 平成25年7月16日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Y（被告）は、平成10年12月、A（Xの被承継人）に対し、次の約定で本件建物を賃貸した。

- ・本件建物の使用目的は住居とする。
- ・Yは、Aに対し、B（Aの前賃借人）から明渡しを受けた現状有姿のまま本件建物を明け渡す。
- ・敷金は140万円とする。
- ・本契約が終了した時は、Aは特別損耗分を契約期間終了日までに原状に回復した上、無条件にて明け渡すものとする。…通常損耗については原状回復の責めを負わない。

賃借人X（原告）およびYならびにAは、平成11年7月、Xが本件賃貸借契約上のAの賃借人たる地位を承継する旨の合意をした。

本件賃貸借契約は、平成21年2月末日、期間満了により終了した。

Xは、Yに対し、同年11月、本件賃貸借契約上の敷金および入居中に支払った台所等の修理費用19万余を支払うよう求めた。

Yは、「Xは、Yに秘して本件建物を事務所として使用していた。Xが負うべき原状回復の範囲は事業用賃貸と同様通常の使用による損耗、汚損の除去も含むべきであり、仮に、Xの原状回復義務が通常の使用による損耗、汚損の除去を含まないとしても、原状回復に要した費用が敷金相当額を上回った為、返還する敷金は無い」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、Xの請求を認容した。

Xは、遅くとも平成15年3月には、本件建物を事務所として使用することをYに明示的に伝えており、Yは、Xが本件建物を事務所として使用していることを認識した後も本件賃貸借契約上の原状回復義務の内容について何ら変更を申し出していないのであるから、Xが本件賃貸借契約上負うべき原状回復の範囲は通常の使用による損耗、汚損の除去は含まないというべきである。

本件建物は、BおよびAならびにXが合計約15年間賃貸していたものであり、通常使用による損耗、汚損は相当程度存在したことが

合理的に推認されるのであり、通常の使用による損耗、汚損を超える損耗、汚損が生じていたということはできない。Xは、本件建物を専ら事務所として使用（机4台、コピー機2台、従業員4名、1階洋室および浴室を物置としていた）し、定期的に業者に清掃を依頼していたことが認められる。しかしながら、当該事実によって、通常の使用による損耗、汚損を超える損耗、汚損が生じていたということはできない。

以上より、Xの請求は、敷金相当額より本件賃貸借契約書の規定に従った賃借人の負担する原状回復費用40万円余を控除した額、入居中の修繕工事費用立替額および遅延損害金の支払いを求める限度で理由があったとした。

3 まとめ

本件においては、賃貸人は賃借人が本件建物を事務所として使用していることを認識しながら、契約書の変更および特約を記載していない等のため、賃貸人の主張が認められなかった事案である。

事業（営業）用建物賃貸借における通常損耗補修特約の有効性に関する最近の判例としては、以下のようなものがある。

①東京地裁平成25・8・19判決

特約の内容が具体的に明記されていないため、これを合意したとはいえない。

②東京地裁平成23・10・28判決

契約書の条項に、通常損耗の範囲の記載がなく貸主借主間の明確な合意はない。

③東京地裁平成23・6・30判決

特約が契約書に明記されている、読み合わせを行ったうえで調印しており、特約は有効である。

上記、①ないし③の判断の基準はいずれも、最高裁平17・12・16判決の下記の考え方を採用している。「建物の賃借人にその賃貸借に

おいて生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人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、賃貸人が口頭により説明し、賃借人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と解するのが相当である。」

一方、平成12年の判例であるが、「オフィスビル賃貸借においては、賃借人の保護を必要とする民間居住用賃貸住宅とは異なり、市場性原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借では、賃借人の使用方法によっても異なり得る原状回復費用を、あらかじめ賃料に含めて徴収する方法をとらずに、賃借人が退去する際に賃借人に負担させる旨の特約を定めることは、経済的にも合理性がある。」（東京高裁平12・12・27判決）として契約時の状態に原状回復するとした特約の成立を認めている。（RETIO67-08号掲載）

事業用（営業用）建物賃貸借契約の原状回復義務特約は、賃借人の利用目的により、内装工事の程度および原状回復費用が大きく異なること、原状回復費用を見越した賃料設定が難しいこと、また、当事者双方がともに事業者という対等の立場にあるという事業用の特徴を踏まえれば、居住用に比べ認められやすい部分もあると思われるが、特約の合意を明確にするよう十分に注意すべきである。

最近の判例から (14) – 保証金返還請求 –

賃借人が、賃貸人から保証金残金の支払いを受けた破産管財人に対して求めた保証金返還請求が一部認容された事例

(東京地判 平25・9・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

保証金は賃借人に帰属するとの約定により賃借人の地位を譲渡した賃借人が、賃貸人から保証金残金の支払いを受けた破産会社の破産管財人に、不当利得返還請求権に基づき保証金相当額の支払いを求め、賃貸人には、保証金返還請求権に基づき、保証金相当額の支払いを求めた事案において、破産管財人への請求は、賃貸人への弁済債務を差し引いた保証金残金の限度で理由があるとして、請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成25年9月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

株式会社Aは、賃貸人Y1（被告）から学習塾の教室として複数の建物（以下「本件各建物」という。）を賃借し（以下「本件賃貸借契約」という。）、Y1に保証金1000万円（以下「本件保証金」という。）を差し入れていた。

株式会社X（原告）は、平成18年3月1日、Aを吸収合併して、権利義務を承継した。

Xは、平成19年3月29日、株式会社Bと、本件各建物における学習塾の営業権及び営業用資産を譲渡し、それに伴って本件各建物の賃借人の地位（以下「本件賃借権」という。）を移転とする営業譲渡契約（以下「本件営業譲渡契約」という。）を締結した。なお、同契約書には「本件教室等の賃貸借契約における敷金及び保証金はXに帰属し、譲渡代金には含めない。」との条項（以下「本件留保条項」という。）があった。

Bは、平成19年5月1日、株式会社Cと、

本件各建物における学習塾の営業権及び営業用資産を譲渡し、それに伴って本件賃借権を移転とする営業譲渡契約を締結した。

Cは、平成22年6月4日、破産手続開始決定を受け、Y2（被告）が破産管財人となった。Y2は、Y1と、本件賃貸借契約を解約する旨合意し、同年7月1日、本件各建物を明け渡し、Cの未払賃料等合計296万円余（以下「本件未払賃料等」という。）を控除した本件保証金残金703万円余（以下「本件保証金残金」という。）の支払いを受けた。

Xは、Y1に対しては、保証金返還請求権に基づき、Y2に対しては、不当利得返還請求権に基づき、1000万円及び遅延損害金の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を一部認容した。

一般に、建物の賃貸借契約とそれに付随して締結される敷金契約又は保証金契約とは、別個の契約であり、賃借人の地位が移転したからといって、敷金又は保証金に関するそれらの交付者の権利義務関係は、当然に新賃借人に承継されるものではない。（最高裁判決 昭和53年12月22日 事件番号 昭52(オ)844号）

また、本件留保条項から、XとBとは、本件学習塾の営業権を譲渡するに当たり、Xが有する本件各建物の敷金及び保証金の返還請求権を譲渡の目的から除外する合意をしたことが明らかというべきで、本件各建物の敷金

又は保証金の返還請求権は、Xに留保され、Bに譲渡されていないと認定される。

Xは、Y1に無断で、本件賃借権をBに譲渡し、本件各建物をBやCに使用収益させたのであるから、BやCが使用収益して生じたY1に対する債務も、Xが、本件賃貸借契約の賃借人として、弁済義務を負うべきで、その支払いがされず、Y1に本件各建物が明け渡された場合、本件保証金が支払いに当然充当されるものというべきである。本件保証金は、明渡し時点での本件未払賃料等296万円余の支払いに当然充当されたものというべきであり、Xは、充当分の額の返還をY1に請求できないものというべきである。

本件営業譲渡契約によって、本件賃借権がXからBに譲渡される一方で、本件保証金の返還請求権がXに留保されていたにもかかわらず、Xがその返還を受領する権限を、BやCに対して授与しなければならない合理的理由はないものというべきであり、また、XがCに返還金を受領する権限を授与していたと認めることもできない。

Y2は本件保証金の返還を受領する権限がないのにY1から上記残金を受領したのであるから、Xは、Y2に対する不当利得返還請求権に基づき、Y2が受領した本件保証金残金相当額の返還を求めることができるものというべきである。

Y1は、XがAを合併した際に、本件賃貸借契約書の賃借人名義の書き換えを行っておらず、Cとの賃貸借契約書締結に際しても、Aとの契約書を賃貸期間満了による書き換えの趣旨で作成したにすぎないことから、Y1は、Aが合併した事実を知らず、また、CとAが同じ会社であると信じていたものと推認するのが相当である。

一方、Xは、Aとの合併事実を少なくとも明示的にはY1に知らせたことはなく、合併

後も「A」の名称で本件学習塾を経営していたこと、Cも「A」の名称で経営をしていたこと、Cの破産手続き開始申立てまでの大半の賃料は、「A」名義で振り込まれていたこと等の事実から、Y1が、CとAが同一会社であり、Cの管理処分権を有するY2が本件保証金の受領権限を有すると信じたことにも過失はないというべきである。

Y1からY2に対する本件保証金残金の支払いは、民法478条により、債権の準占有者に対する弁済として効力を有するから、本件保証金残金の返還債務は、消滅したというべきであり、Xが、Y1に対し重ねてその支払いを求めることはできない。

以上により、Xの請求は、Y2に対し、不当利得返還請求権に基づいて、703万円余及び遅延損害金の支払いを求める限度で理由があり認容すべきであるが、Y2に対するその余の請求及びY1に対する請求はいずれも理由がないから棄却すべきである。

3 まとめ

本件は、最高裁判決も援用しながら、保証金の権利義務は新賃借人に当然には承継されず、留保されていると認定されたが、新賃借人の賃借人に対する未払賃料に関しては、賃借人が賃貸借契約を終了せず、明渡しもせず、賃借人に無断で賃借権を譲渡したことで、賃借人が引き続き弁済義務を負うべきであり、賃借人に留保された保証金からの充当は当然であるとして、新賃借人の未払賃料弁済に充てられた保証金分の返還請求は棄却された。

そもそも民法612条1項により、賃借人による賃借権の無断譲渡は認められていないことから、賃借権譲渡の合意がない以上、賃借権を譲渡した新賃借人に生じた賃借人への債務について、賃借人が引き続き弁済業務を負うことに異論はないであろう。

最近の判例から (15) – 説明と誤信 –

定期建物賃貸借契約の再契約が不可能になった原因は、震災の影響によるもので、仲介業者の説明義務違反はなかったとして、賃借人の仲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24・12・10 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃借人は、グループ会社の事務所移転のための賃貸借契約の仲介を宅建業者に依頼し、賃貸人との間で、本件ビルの貸室につき定期建物賃貸借契約を締結したが、仲介業者らが説明義務を怠り、賃借人をして本件貸室を2年以上借り続けることが可能であると誤信させて契約を締結させたと主張して、仲介業者らに対し、損害賠償を求めた事案において、仲介業者らに賃借人主張に係る説明義務違反があったとはいえないと判断して、請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年12月10日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 本件は、賃借人X（原告）が、事務所移転のための物件の賃貸借契約の仲介を宅建業者であるY1（被告）に委託し、宅建業者であるY2（被告）の仲介を受けた賃貸人Aとの間で、平成22年12月28日、本件ビルの貸室につき賃貸借期間を9か月間とする定期建物賃貸借契約を締結した。

定期建物賃貸借契約条項は次のとおり（抜粋）
 期間 平成23年2月1日から同年10月31日まで
 本件 賃貸借契約は、借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借契約であり、同法26条、28条及び29条1項並びに民法619条の適用はないものとする。本件賃貸借契約は、期間の満了をもって終了し、更新がない。ただし、当事者は、協議の上、

本件賃貸借契約の期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができる。本契約が終了する日までに当事者間に再契約が成立しない場合には、本契約は終了し、本契約期間満了日までにXは本件貸室をAに引き渡さなければならない。

(2) また、本件ビルは市街地再開発事業（以下「本件再開発」という。）の計画地域内に所在していた。

(3) なお、Aは、本件ビルの所有者であるTとの間で、定期建物賃貸借契約（以下「マスターリース契約」という。）を締結しており、本件賃貸借契約は、マスターリース契約に基づく転貸借契約として締結されたものであり、本件賃貸借契約には、Xがこのことを了解すること及びAがXに賃貸する期間はマスターリース契約の終了期日を超えることはできないことが定められている。

(3) そして、Aは、Xに対し、平成23年4月27日付けで、本件賃貸借契約が同年10月31日に終了する旨の通知を送付した。これは、Tが、東日本大震災の発生を踏まえ、震災によって倒壊するおそれのある本件ビルの賃貸を続けることはできないと考え、Aに対し、同年4月27日付けで、マスターリース契約を同年10月31日の契約期間満了により終了させる旨の通知をしたことによるものであり、Aは、本件ビルの他の転借人に対しても、Xに送付

したのと同内容の契約終了通知を送付し、全ての転借人は同日の契約期間満了までに本件ビルから退去した。

(4) Xは、Yらが説明義務を怠り、Xをして本件貸室を2年以上借り続けることが可能であると誤信させて同契約を締結させたと主張し、Yらに対し損害賠償及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、本件賃貸借契約の締結日である平成22年12月28日には、Y1から、本件契約書、重要事項説明書及び定期建物賃貸借についての説明書につき、これらの書類の主要な部分を読み上げるなどして説明を受け、本件賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であって、更新がないものであることを明確に認識したことが認められる。Xは、それにもかかわらず、本件賃貸借契約を締結したものであるところ、これは、Y2が、本件再開発が進捗していないので、賃貸期間満了の際に再契約をすることができる旨を説明したことによると認められるが、本件ビルについてのTとAとのマスターリース契約及びAがテナントとの間で締結する転貸借契約がいずれも定期建物賃貸借契約であったのは、本件ビルが本件再開発の計画区域内に所在していたことによるものであったこと、本件再開発が進捗していなかったことはそれぞれ認定したとおりである。

(2) 本件ビルは貸しビルであって、マスターリース契約の借借人であるAは転貸借契約を締結して転貸賃料を取得する必要があるため、本件賃貸借契約の締結当時は、本件再開発が予期に反して急速に進捗するという事態が生じない限り、再契約がされることは確実にあったといえる。そう

すると、Y2の上記説明をもって、説明義務違反ということはできない。

(3) 本件賃貸借契約は、その後、再契約が不可能な状況に陥ったところ、これは、本件ビルの所有者であるTが、東日本大震災の発生を踏まえ、震災によって倒壊するおそれのある本件ビルの賃貸を続けることはできないと考え、Aに対しマスターリース契約を平成23年10月31日の契約期間満了により終了させる旨の通知を送付したことによるものであること、そして、本件ビルが耐震性に問題があり、このことにつきAが責任を負わないことは、本件賃貸借契約及び重要事項説明書に明記され、本件賃貸借契約の締結の際に、Xに説明されていたのであるから、この点についても、Yらに説明義務違反があったということとはできない。

したがって、Yらに説明義務違反があったとのXの主張を採用することはできない。

3 まとめ

本判決は、定期建物賃貸借契約当初、仲介業者は、再契約の支障となると考えられていた再開発が直ぐには進展しないと予測されたことから、再契約となる見通しを述べたが、契約締結後、これとは全く異なる理由で再契約できずにトラブルとなった事案であり、仲介業者の説明は契約時点では問題があるものではなかったとして、借借人の請求を棄却した事例であり、注目される。

しかしながら、仲介業者は、定期建物賃貸借契約について、更新のない契約であることを十分説明するとともに、仮に再契約についての可能性を打診された場合、断定的な回答は避けるべきであろう。