

最近の判例から (9)－耐震補強工事－

事業用貸ビルの耐震補強工事により営業が困難として退去した借主の貸主に対する損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平26・1・29 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

事業用賃貸借の貸主が耐震補強工事を行うため、飲食店経営の借主は営業が困難になったとして退去した上で、貸主が契約締結時に耐震補強工事の必要性があることやその予定について説明しなかったことは不法行為にあたり、当該工事により営業困難になったとして債務不履行を理由に、貸主に対して逸失営業利益等の損害賠償請求を行った事案において、借主の請求は棄却され、貸主の契約条項に基づく賃料及び原状回復費用請求が認められた事例（東京地裁 平成26年1月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告）（飲食店を経営する株式会社、以下「X」という。）は、平成20年6月30日貸主Y（被告）（以下「Y」という。）から、昭和48年築の鉄筋コンクリート9階建てビル（以下「本件ビル」という。）の1階部分を同年10月1日から平成23年9月30日まで賃料月額270万6480円で賃借する契約を締結した（以下、「本件賃貸借契約」という。）。本件賃貸借契約には以下の特約がある。

- ・期間内解約：解約しようとする日の6か月前までに書面で予告し、又は6か月の賃料相当額を支払って即時に解約できる。
- ・引渡し：YはXに対し、前賃借人が設置した造作物が残置された状態で引渡す。
- ・原状回復：Xは、本件賃貸借契約が終了した場合、自己の費用でYが指定する業者に依頼し、全て造作物等を撤去した状態（スケル

トン状態）にしなければならない。

・保証金：契約締結時に3093万1200円を差し入れ、契約終了時に649万5552円を償却する。

Xは、内外装工事を施した上、平成20年11月頃、飲食店（イタリア料理店）の営業を始めた（以下「本件店舗」という。）が、平成22年12月頃、Yから、本件ビルの耐震補強工事（以下「本件工事」という。）を行う旨の通知を受け、本件工事の工期が平成23年4月1日から同年12月頃まで約8か月間に及ぶ旨の説明を受けた。

Xは、平成23年3月、Yに対し、本件工事が行われた場合には賃貸借契約の目的が達せられないとして、本件賃貸借契約を解除する旨通知し、同年4月30日までに明け渡すとともに、Yに対し、①Yが賃貸借契約を結ぶ際に予め耐震補強工事を行う必要があることやその予定について説明しなかったことは不法行為を構成する、②耐震補強工事は飲食店の継続を困難にさせるから債務不履行又は不法行為を構成するとして、営業利益等の損害賠償金6874万円余の請求及び、差し入れた保証金全額の返還を求めて提訴した（甲事件）。

これに対して、Yは、Xが本件賃貸借契約における期間内解約権を行使したものとして、6か月分賃料相当額等から保証金を控除した1130万円余の支払いをX及びその保証人であるX代表者に求めて提訴した（乙事件）ものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して賃借人Xの請求を棄却した。

① 説明義務違反の有無

Xは、本件工事が本件ビルを新しい耐震基準に適合させることを目的としているものであるとすれば、耐震基準に係る政令が改正された昭和56年頃からその必要性があったはずであり、YはXに対して本件賃貸借契約締結の際に本件工事を行う必要性やその予定について説明すべきであった旨主張する。

確かに、Yにおいて平成9年9月から同年12月にかけて本件ビルの耐震診断を行っていた事実が認められる。もっとも、耐震診断の結果報告書に、総合的な判断として、平成9年当時に建築される建物と比して弾性範囲の耐震性は約25%劣るものの、震度5までの中小地震においてほとんど被害は発生せず、50年から100年に1度の頻度で発生する震度5以上の大規模な地震が生じた場合には建物には多大な損傷が生じるが、崩壊は免れる程度の耐震性を有している旨が記載されており、耐震性能の診断結果として、絶対的な補強の必要性はなく、差し迫った耐震補強工事の必要性が指摘されているわけではない。

そして、本件賃貸借契約を締結した平成20年6月の時点で、Yにおいて本件工事を行う予定があったとか、本件工事を行う差し迫った必要性が認識されていたという事実は認めることができない。

したがって、YがXに対し、本件工事の必要性やその予定について説明すべき義務を負っていたということはできない。

② 債務不履行又は不法行為の成否について

本件工事が着工されたのは平成23年4月29日であるところ、Xはこれに先立って本件賃貸借契約の解除を主張し同月21日には既に本件店舗の営業を終了させていたから、Yがその後本件工事を行ったことそれ自体が、既

に退去を終えたXに対して、賃貸借契約上の義務違反又は不法行為を構成するものとはいえない。

③保証金の返還請求及び乙事件に係る請求の当否について

認定事実からすれば、Xが本件賃貸借契約を終了させたことは、本件賃貸借契約において定められた期間内解約を行ったと認めるのが相当であり、Xは6か月分の賃料相当額の支払義務を負うべきである。また、XはYに対し、本件店舗部分の原状回復費用として1680万円の支払義務を負う。

以上によれば、X及びXの債務を保証したX代表者は、Yに対し、6か月分の賃料相当額1623万8880円、未払賃料（29日分）261万6264円及び原状回復費用1680万円の合計額から、一部償却後の保証金額2443万5648円を控除した1121万9496円の支払義務を負い、YがXに対して返還すべき保証金はない。

3 まとめ

本件は、耐震補強工事により営業が困難になることを理由として退去した借主が、貸主に対して損害賠償請求を行ったが認められなかった事案である。

予想される大地震に備え耐震補強工事の必要性に対する認識も高まり、今後も、本件のような耐震補強工事（あるいは大規模修繕）が行われるケースが増えていくと思われる。

本件では、借主は被害（損害）が発生する前に退去したためその損害は認められなかったが、借主が退去せずに、貸主に対し、賃貸物件を使用収益させる義務や賃貸物件の使用を妨害してはならないという不作為義務に違反するとして争った場合、建物の安全性の確保と借主が被る不利益の比較衡量となると思われるが、どのような結果となったか興味深いところである。

最近の判例から (10) - 害虫の発生と中途解約 -

完全駆除に至らなかった貸室の害虫に関し、貸主の駆除努力は認められたが、借主の解約には理由があった事例

(東京地判 平25・12・25 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

ビルの貸室の建物賃貸借契約の解約に関し、賃貸人が、賃借人及び連帯保証人に解約予告金・解約負担金・原状回復費用等を求め(本訴請求)、これに対して、賃借人が、敷引後の敷金残額を返還することを求め(反訴請求1)、かつ、建物で発生した害虫の駆除を賃貸人が適切に行わなかったことが債務不履行に当たるとして損害賠償を求めた(反訴請求2)事案において、貸主の債務不履行を否定し、借主に解約負担金の支払義務はないとした事例(東京地裁 平25年12月25日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成20年8月20日、不動産斡旋及び賃貸業等を目的とする会社X(本訴原告・反诉被告)と、デコレーションアーティストの養成等を目的とする会社Y1(本訴被告・反訴原告)は、繁華街に存するビルの一室(約8.5坪、以下「貸室」という。)を、次の約定で賃貸借契約(以下「契約」という。)し、同日、Y1の取締役Y2(本訴被告)は、Xに対してY1が負担する一切の債務を連帯して保証する旨を書面で約した。なお、Xは貸室においてネイルサロン等の営業をしていた。

- ① 期間：平成20年9月1日より2年間
- ② 賃料：月額15万7160円(税抜)、別途共益費月額3万3840円(税抜)
- ③ 敷金：141万4440円、契約終了時賃料1か月分償却
- ④ 契約は、書面による解約申入れのとき

から6か月の期間が経過したときに終了する。ただし、借主は解約予告金(以下「予告金」という。)として賃料の6か月分を貸主に支払うことにより即時に解約することができる。

- ⑤ 借主都合により契約を期間途中で解約するときは、契約期間の始期から1年以内の場合には賃料3か月分、1年超2年に満たない場合には賃料2か月分を解約負担金(以下「負担金」という。)として貸主に支払う。
- ⑥ 借主は、原状回復工事として、壁・天井・カーペット等の張替え、塗装部分の再塗装、破損損傷部分の修繕、エアコンの化学洗浄、クリーニング他を行う。
- ⑦ 電気・水道料金は、XがYに対して当月分を支払う。

平成22年8月31日、契約は、期間を平成24年8月31日までの2年間とし、その他の条件は同一のままとして合意更新された。

平成22年12月9日、Y1は、翌年23年1月31日までに貸室を明け渡す旨通知し、平成23年1月31日には貸室をXに明け渡した。なお、平成23年1月31日までの賃料・共益費又は賃料相当損害額は支払い済みである。

平成23年7月、Xは、Y1及びY2に対し、予告金(解約予告日翌日から支払済賃料を控除した70万9577円)、負担金(賃料3か月分47万1480円)、原状回復費用立替金(91万3500円)、1月分の電気料・水道代の合計額から償却後の返還敷金を控除した86万9235円

の支払いを求め、東京簡裁に提訴した。(Y1は、本件はXの債務不履行に起因する紛争で、契約終了後の清算未了という事件ではないとして、地裁への移送の申立てを行い地裁審理事件となった。)

Y1の主張の要旨は次のとおりである。

- ① 平成21年1月頃、Y1は、貸室に「チョウバエ(以下「害虫」という。)」が頻繁に出ることに気付き、Xに害虫駆除を申し出たが、Xは真剣に駆除しようとして、なんらの改善も見られなかった。
- ② Y1は、害虫駆除されれば営業したいと考え、Xに改めて駆除を申し出て、きちんとやる旨の回答を得たので契約を更新したが、その後も害虫は駆除されることなく、誠実な対応をしないXの態度から、Xとの信頼関係は維持できないと考え、契約を債務不履行解除した。
- ③ Y1は、Xが害虫駆除を引き受けたのを信じて営業を続けたのであるから、XがY1に対しネイルサロンの営業に支障のないように害虫駆除の義務を負うことが契約の内容となっていたことは明らかである。なお、害虫の発生原因はY1ではなく、本件ビル自体にあり、害虫駆除義務はXが負うものである。
- ④ Y1は、Xの害虫駆除義務違反を理由として契約を債務不履行解除したのであるから、Y1らに予告金及び負担金の支払義務はない。
- ⑤ Xの主張する原状回復工事の費用は過大である。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Xは、Y1の使用収益に支障がないように、一定の限度で害虫駆除の義務を負い、

完全駆除を達成することが望ましいが、当該義務は不可能を強いるものではない。

- (2) Xは、害虫駆除の専門業者に依頼して駆除を行わせ、賃貸人として必要かつ可能な対応を行っており、発生源の特定と除去に至らなかった結果をもって対応が不十分であるということもできない。そもそも害虫の発生源が本件建物自体の瑕疵であると認めるに足る証拠はない。
- (3) 結果的に害虫の完全駆除に至らなかったものの、そのことをもって、賃貸人の債務不履行と認めることはできず、Y1による解約通知は、約定による解約申入れと解するのが相当で、Y1らは連帯して予告金の支払い義務があると認められる。
- (4) Y1の解約は、やむなく申し入れたものと認められ、Y1の都合による中途解約とはいえず、負担金の発生原因に該当しない。
- (5) 原状回復費用は、Y1らが提出した見積書(3種類)の客観性が高いと認められ、概ね平均額である50万円が相当である。
以上によれば、Xは、Y1に1万5745円を返還すべきで、他方、Xの債務不履行は認められないから、その余の点を判断するまでもなくY1の損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、貸室に発生した害虫に関し、貸主の駆除努力を認めて、完全駆除が望ましいが不可能を強いるものではないとして貸主の債務不履行を認めず、一方では、害虫により営業に支障が出た借主の解約には理由があると判示した極めて現実的な判決で、実務上の参考となる事例である。

害虫の日常的な発生が貸主の債務不履行に当たるとして損害賠償が命じられた事例(東京地判H24.6.26・RETIO90-152)もあるので併せて参照願いたい。

最近の判例から (11)－代位弁済と契約解除－

賃料保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料の支払ではないとして、建物明渡請求を認容した事例

(大阪高判 平25・11・22 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

賃貸人が賃料滞納をしている賃借人に対し、契約の解除と建物の明渡しを求め、賃料を代位弁済した賃料保証会社が代位弁済額及び保証事務手数料の支払を求めた事案において、保証委託契約に基づく保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料の支払ではないとして、賃貸人の建物明渡し及び賃料保証会社の請求を認容した事例（大阪高裁平成25年11月22日判決 棄却 上告申立不受理（平成26年6月26日）ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

賃貸人Xは賃借人Y1と、平成23年12月15日、Y2を連帯保証人として、賃料月額7万1000円、共益費月額5000円、水道代2000円（以下「賃料等」という）とする賃貸借契約を締結した。また、同月25日、賃料保証会社Zは、Y1との間で、本件賃貸借契約に基づくY1の債務について保証することをZに委託する契約（以下「本件保証委託契約」という。）を締結し、Xとの間で、本件賃貸借契約に基づくY1の債務について保証する契約を締結した。

Y1は、平成24年2月以降、賃料等の滞納を繰り返し、賃料等の滞納が常態化した。

Xは、Y1が再三の催告にもかかわらず、平成24年4月分～同年8月分の賃料等を支払わないことから、同年9月13日送達の手紙をもって本件賃貸借契約を解除する旨の通知をした。その後も、Y1は、平成24年9月分～

平成25年3月分の7ヶ月分の賃料等を滞納し、支払催促に対しては、本件賃貸借契約の連帯保証人であるY2に請求するように求め、自ら賃料等を支払おうとしなかった。

Xは、Y1に対し、本件賃貸借契約の信頼関係は破壊されているとして、本件建物の明渡しを求めた。また、Zは、本件保証委託契約に基づき代位弁済した39万円（5回分）と保証事務手数料5000円の支払を求めた。

これに対し、Y1は、Zが本件保証委託契約に基づき、Xに対し、Y1の賃料等を代位弁済しているから、Y1には賃料等の不払はない。また、Y1はパニック障害に罹患し、Y2に対応を一任していたにもかかわらず、Y2が適切な対応をしなかったことが滞納した原因であり、Xは、Y1が訴訟に十分対応できないことを知りながら、一方的に本件賃貸借契約を解除し、本件建物の明渡しを請求しているものであり、Y1はパニック障害に罹患していなければ、控訴人は賃料等を支払っていたのであるから、信頼関係が破壊されてはいないなどと主張した。

原審は、X及びZの請求を認容した。

Y1はこれを不服として控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXらの請求を認容し、Y1の請求を棄却した。

(1) 本件賃貸借契約は解除されたか

本件賃貸借契約では、賃借人が賃料等の支払を2ヶ月以上滞納すれば、賃貸人は本件賃

貸借契約を解除することができる。控訴人は、平成24年4月分～平成25年3月分までの賃料等を支払っていないことが認められる。よって、被控訴人Xは本件貸借契約を解除することができる。これに対し、控訴人は、被控訴人Zがこれを代位弁済しているから、控訴人に賃料等の不払はないと主張する。

本件保証委託契約のような貸借保証委託契約は、保証会社が賃借人の貸借人に対する賃料支払債務を保証し、賃借人が賃料の支払を怠った場合に、保証会社が保証限度額内で貸借人にこれを支払うこととするものであり、これにより、貸借人にとっては安定確実な賃料収受を可能とし、賃借人にとっても容易に賃借が可能になるという利益をもたらすものであると考えられる。しかし、貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料の支払ではないから、貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁済の事実を考慮することは相当でない。なぜなら、保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、賃借人の賃料の不払という事実が消長を来すものではなく、ひいてはこれによる貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないことは明らかである。よって、控訴人の上記主張は理由がない。

被控訴人Xは、平成24年9月13日に、被控訴人Xから控訴人に対し、未払賃料等の支払催告がされたと解することができる。また、被控訴人Xは、平成25年3月4日の原審第2回口頭弁論期日において、本件貸借契約解除の意思表示をしたことが認められる。これによれば、被控訴人Xの控訴人による賃料等の不払を理由とする本件貸借契約解除の意思表示は有効であるから、本件貸借契約は平成25年3月4日に解除されたものと認める

ことができる

(2) 信頼関係破壊の有無

控訴人が被控訴人Xに対する賃料等の支払を怠っていることからすると、本件貸借契約について、被控訴人Xと控訴人との信頼関係は破壊されているものと認めるのが相当である。控訴人がパニック障害に罹患していることが認められるが、控訴人は、少なくとも平成24年4月分以降賃料等を支払っていないのであるから、被控訴人Xによる本件貸借契約の解除が一方的であるとは認められない。これと同旨の原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

なお、Y1は、Xに対する上告受理申立てをしたが、受理すべきものとは認められないとして却下された（最高裁 H26・6・26）。

3. まとめ

保証会社の代位弁済により、賃借人には貸借人に対する賃料不払はないといえるかについては、議論のあるところである。これまでも、保証会社が保証人として賃料を支払っていても信頼関係は破壊されたとして、解除を容認したものがある（東京地裁平22・8・6、同平23・1・25）。しかし、賃借人が、滞納賃料の代位弁済した保証会社への弁済を行っているような場合、信頼関係の破壊とは認められない可能性もあるのではないかとと思われる。本件賃借人は、自ら賃料の支払の意思がなく、保証会社に対しても弁済の意思が認められず悪質であることから、信頼関係の破壊を認めた可能性がある。賃借人や保証会社の求償怠慢、その他賃借人にやむを得ない特段の事情があるなどの場合には、信頼関係の破壊が認められない可能性もあると思われる。

（調査研究部上席主任研究員）

最近の判例から (12) – 連帯保証債務の承継 –

連帯保証人が転貸借契約についても連帯保証人となることを予め承諾していたと認めることはできないとして、転貸人の賃料支払請求を棄却した事例

(東京地判 平25・12・11 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建物所有者との間で賃貸借契約を締結し、元の賃借人との間で転貸借契約を締結した転貸人が、転貸借契約は原賃貸借契約を引き継いだうえで、新たに転貸人を貸主とするために締結したもので、実質的には契約内容の変更であり契約の解除ではないから、賃貸借契約における連帯保証人の連帯保証債務は消滅せず、転貸借契約に引き継がれるとして、転借人の賃料等の滞納について、連帯保証人の相続人に支払い等の履行請求を求めたが、請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成25年12月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成7年6月16日、ビルを所有する法人Aは、Bとビルの一室（以下「本件貸室」という。）の賃貸借契約（以下「平成7年契約」という）を締結し、また、Cとの間で、Bの賃貸借契約に基づく一切の債務を、Cが連帯保証する旨の連帯保証契約を締結した。

平成8年1月18日に、Cが死亡し、Cの妻Y（被控訴人）が相続した。

平成18年9月14日、法人Dは、Aからビルの所有権を取得し、平成7年契約における賃貸人の地位を承継した。

平成20年10月17日、サブリース事業を展開する法人X（控訴人）は、Dとの間で、ビルの賃貸借契約を同月31日付けで締結した。また、同日、Xは、Bとの間で、本件貸室につ

いて、Xを転貸人、Bを転借人とする転貸借契約を締結した。なお、契約書本紙に「Bは連帯保証人を立てることとする。」との記載があり、契約書別紙には、連帯保証人として、Cの住所、氏名及び連絡先電話番号が印字されていた。

平成24年9月4日、Bは退去したが、142万円余の賃料等の滞納があった。XはBに支払いを求めたが応じないため、Yに対して、同滞納金額のうち、60万円の支払いを求める少額訴訟をおこした。

XのYへの請求根拠は、①転貸借契約は、平成7年契約を引き継いだ上で、新たにXを貸主とするために締結したものであり、実質的には契約内容の変更であるから、平成7年締結の連帯保証契約に基づくCの連帯保証債務（以下「本件保証債務」という。）は転貸借契約に引き継がれる、②転貸借契約書には合意解除の文言があるが、賃借人が、転貸借契約が従来からの賃貸借契約を引き継いだものであると認識していなければ、長年維持されてきた価値のある賃借権を何ら利益なく放棄し合意解除に応じるはずはなく、実態的には、契約の内容変更と評価すべきである、③本件と極めて酷似した少額訴訟事案において請求が認められており準用すべきであるというものであったが、Y代理人弁護士の申出により、裁判に移行し、同裁判においてXの請求が棄却されたため、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の請求を全て棄却した。

Xは、転貸借契約は、実質的には賃貸人の地位のXへの譲渡にすぎず、連帯保証人であるCに不利益を与えることもないから、本件保証債務は本件転貸借契約に引き継がれる旨主張する。

しかしながら、転貸借契約書の冒頭には、DとX間の賃貸借契約締結に伴い、「従来の賃貸借契約を合意解除の上」、新たに、XとBは転貸借契約を締結した旨記載されていることが認められる。そして、推認される転貸借契約の締結に至る経緯、すなわち、①Dは、平成18年にビルの所有権を取得して以降、Bに対して平成7年契約に基づく賃貸人の地位を有していたが、その後、Dが自ら直接にBに対する賃貸人の地位に立つのではなく、Xを転貸人、Bを転借人とするサブリース契約に切り替えることとしたこと、②DとBとの間の平成7年契約を解除することなく存続させた場合、この契約と、Dを賃貸人、Xを転貸人、Bを転借人とするサブリース契約とが二重に存在してしまうこととなるから、サブリース契約への切替を実現するため、平成7年契約を解除するとともに、転貸借契約が締結されたことを踏まえれば、転貸借契約書は、その字義どおり、平成7年契約を合意解除し、新たに、Bとの間の転貸借契約の諸条件を定める趣旨と理解することが素直というべきである。

また、本件全証拠を総合しても、Cが連帯保証契約を締結した当時において、Cが、賃借人であるBの本件貸室の利用関係が、転貸借契約に基づくものに切り替わることを予測し得たことを認めるに足りない。

実質的にも、単純な賃貸借から転貸借へと法律関係が変更されると、賃借人兼転貸人で

あるXに賃料不払等の債務不履行があったときにまで、転借人Bは本件貸室の明渡し義務を負うこととなり、ひいてはその保証人であるYが当該義務に係る債務不履行についても保証債務を負うおそれがあるなど、保証人の立場からみて、賃貸借物件の所有権移転に伴い賃貸人の地位が承継された場合と同視することのできない差異が生じる点を踏まえると、平成7年契約の連帯保証人Cが、転貸借契約についても連帯保証人となることを予め承諾していたと認めることはできない。しかも、Cは、転貸借契約締結の10年以上も前に死亡しており、Cが転貸借契約に際して、連帯保証の意思を表示する余地はない。

これらに照らすと、転貸借契約は、平成7年契約の一部変更にとどまらず、別個の合意とみるほかなく、本件保証債務が転貸借契約に引き継がれるということとはできないので、Xの主張は採用することができず、Xの本件賃料等の支払請求は理由がない。

3 まとめ

本件では、原告が、賃借人が価値のある賃借権を手放すはずはないこと、少額訴訟でも酷似事案が認められたこと等主張しているが、不動産業務に精通していない賃借人の場合、新たに賃貸借契約を締結する法的意味や、賃借人と転借人の責任の差異等を一般的に理解しているとは言い難く、また、少額訴訟事案も根拠として不十分と言わざるをえない。

本件と同様に、サブリースにより、賃借人が転借人となり、更に、賃貸借契約の連帯保証人が、転貸借契約の連帯保証人となる場合も少なからずあると思うが、連帯保証人の責任範囲も異なるため、転貸借契約の連帯保証人の責任については、新たに説明したうえで、署名・押印をもらうことが肝要である。

最近の判例から (13)－正当事由－

建物老朽化（築後95年）を事由とした建物明渡請求が、原判決の立退料を増額した上で、控訴審でも認められた事例

（東京地判 平25.12.11 ウエストロー・ジャパン） 生田目 裕

建物老朽化を事由に賃貸人が賃借人に対して賃貸借契約の解除、建物明渡を求めた原審で、立退料の支払と引き換えに賃貸人の請求が認容されたため、それを不服として賃借人が控訴したところ、建物老朽化の程度は激しく倒壊により近隣被害が及ぶ恐れもある一方、賃借人は高齢であり移転先を探すのは容易でなく、転居が肉体的、精神的に負担になることが認められるものの、移転が全く不可能とは言えないとして、原判決の立退料を増額した上で、賃貸人の契約解除、明渡請求が認められた事例（東京地裁 平成25年12月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

賃貸人Y（被控訴人）は、平成4年12月8日、相続により建物（以下、「本件建物」という。）の所有権を取得した。

賃借人X（控訴人）は、大正5年生まれで、本件建物の一室（以下、「a室」という。）に居住し、これを占有している。

Xは、昭和27年2月頃、a室を賃借していたA又はその親族から、期間の定めなく、賃料月額800円の約定で転借することにより、a室の占有使用を開始した。

Xは、遅くとも平成16年頃には、Yから、期間を定めずに、賃料月額2万4960円で、a室を賃借していた（以下、XとYとの間の賃貸借契約を「本件賃貸借契約」という。）。

Yは、平成21年4月30日、Xに対し、本件建物が老朽化し建替えの必要があるとして、

本件賃貸借契約の解約申入れをした。

Yは、平成24年6月11日、Xに対し、a室の明渡しを求める本件訴訟を提起し、原審は、YのXに対する解約申入れ後、賃貸借契約は法定更新されているものの、本件訴訟の提起により黙示的に解約申入れがなされ、かつ同解約申入れには立退料の支払による補完がなされれば正当事由があるとして、立退料175万円の支払と引換えにa室の明渡請求について認容したことから、Xがこれを不服として控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 本件建物は築後95年以上が経過しており、a室は、内部の床、天井、壁及び外壁等についてXによる補修が行われているものの、本件建物の別のb及びc室部分の老朽化は著しい。また、耐震性の点でも危険性を否定することができない（1級建築士・東京都木造住宅耐震診断員による一般診断法により、倒壊寸前の建物であると判断されている。）。さらに、本件建物は、準防火地域に指定され、密集して建物が存在し、国土交通省から「地震時等に著しく危険な密集市街地」に該当するとされている区域内に存在するが、耐火性を欠いている。

(2) Yが本件建物の老朽化に対する補修や耐震性の補強を行うには、相当高額のコストを必要とすることが容易に推認されるとともに、

それによっても本件建物の機能の増加は限定的なものに留まるといわざるを得ない。加えてYは、本件建物の別のb及びc室部分が傾斜した状態にあることから、近隣への危険性があるとして対処を求められている上（墨田区は、本件建物の安全確認を行うよう文書で賃貸人に要望している。）、Yが本件建物を賃貸し、収益物件として利用してきていることからすると、Yが本件建物を取り壊し、本件敷地上に耐震性、耐火性を考慮した新たな共同住宅を建築しようとするには相当程度の合理性がある。

(3) Xは、昭和27年2月から本件建物を住居として利用しているところ、95歳と高齢となるまで親族の援助を得ながらも自ら家事を行って単身で生活することが出来たのは、a室が慣れ親しんだ居室であることが影響していると解される。もっとも、親族によるXの日常生活や通院の援助が可能な範囲で新たな賃貸物件を確保することが全く不可能であるとは認められず、新たな住環境を適切に整えることにより、転居に伴うXの心理的・肉体的負担は軽減することができる。

(4) 上述した双方の必要性を比較すると、Yの必要性の方が高いと認めるべきであるが、Xに生じる不利益も看過できないことから、Xがa室から退去することによる不利益を補う立退料の提供がされることにより、本件解約申入れに正当事由が具備されるというべきである。

(5) 立退料の額は、①引越業者に対する聴取からa室からの動産移転費用は、10万円と査定されること、②新たな賃貸契約の仲介手数料を含め移転雑費として10万円程度を要すると査定されること、③本件建物の周辺地域においてはa室と類似性の高い賃貸物件が存在せず、最も類似性の認められる賃貸物件の成約事例の賃料水準は、月額平均8万6500円で

あること、④本件建物の周辺地域における③の類似物件の礼金は不要か賃料の1か月分が、敷金については賃料の2か月分が標準的であること、⑤東京都収用委員会の裁決等では、差額賃料の補償期間を2年6か月とするものがあることが認められる。

これらに、Xは高齢であるうえ、親族による日常生活の援助等が可能な範囲で賃貸物件を確保する必要があることから、賃貸物件の確保自体や新しい住環境への適応が通常よりも困難であることが予想されること、Xは、長年、a室の補修をXの費用で行っており、平成21年には約8万円を支出して天井を張り替え、平成22年8月には21万円を支出してトイレの改装を行っていること等、本件に現われた事実を勘案すれば、本件解約申入れの正当事由を補完するための立退料は215万円とするのが相当である。

(6) したがって、Xは、Yから215万円の支払を受けるのと引換えに、a室をYに明け渡す義務がある。

3. まとめ

本件は、高齢の賃借人に配慮しつつも、行政から近隣への建物の危険性を指摘され、建築士から倒壊の危険性を判定されたことから、裁判所が立退料の支払いによって、解約申入れが正当事由を具備するとされた案件で、控訴審では、原判決の立退料175万円に40万円を増額して立退料215万円と判示した事例である。

なお、建物の老朽化を事由に賃貸人が賃借人に明渡しを求める事例は多く、本誌でも度々紹介している。直近では、RETIO-94号92-92頁、93号158-159頁、166-167頁を併せて参照願いたい。

最近の判例から (14) – 建替応諾特約 –

建替応諾条項は、借地借家法28条の規定に違反する特約であり、同法30条により無効とされた事例

(東京地判 平25・9・10 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃貸人が、賃借人の賃料支払遅延、建替応諾条項違反（過去、建物建替時には協力する旨を合意）、迷惑行為禁止条項違反、信義誠実義務違反による賃貸借契約解除、または老朽化による建替の必要性を正当事由とする契約解除を理由に建物明渡を請求した事案において、建替応諾条項は賃借人に不利な条項であり借地借家法30条により無効であるなどとして、賃貸人の解除通知は認められず、建物の状況から見て早期建替の必要性はなく正当事由はないと判断、賃借人への明渡し請求は棄却された事例（東京地裁 平成25年9月10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Y（被告）の賃貸人X（原告）に対する本件建物の建物賃借権確認請求の訴えに対する反訴として、Xが、Yに対し、(1)XY間の本件建物の賃貸借契約終了に基づき、①主位的な終了原因として、Yの債務不履行による解除を主張して、本件建物の明渡し及び明渡し猶予期限の翌日である平成22年1月11日から平成24年6月25日まで1か月34万円、同月26日から本件建物の明渡し済みまで1か月53万3600円の各割合による賃料相当損害金の支払を求め、②予備的な終了原因として、解約の申入れを主張して、300万円と引換えに本件建物の明渡し及び賃貸借契約終了の日の翌日である平成22年4月22日から平成24年6月25日まで1か月34万円、同月26日から本件建物の明渡し済みまで1か月53万3600円の

各割合による賃料相当損害金の支払を求め、(2)予備的に、本件建物の賃貸借契約の適正継続賃料は賃料増額請求の日の翌日である平成24年6月26日以降1か月26万6800円である旨主張して、その確認を求めた事案である。

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) 本件解除の効力について

Xは、本件解除の解除原因として建替応諾条項違反、賃料支払の遅滞、迷惑行為禁止条項違反、信義誠実義務違反を主張する。

① 本件建替応諾条項は、Xから本件建物の建替への通知を受けた賃借人が無償で速やかにこれに応じて本件建物の明渡し義務を負うというものであり、Yの保護のためにXからの解約申入れについて正当事由の存在を要求する借地借家法28条の規定に違反する特約であって、同法30条により無効である。

② 賃料支払の遅滞について見ると、いずれも賃料の未払が存在しなかったことは当事者間に争いがなく、未払遅滞について相当期間を定めた催告及びその催告期間の経過があったことを認めるに足りる証拠はない。

③ 迷惑行為禁止条項違反について見ても、YがXに対して賃貸借契約の解除原因となるような迷惑行為を行ったと認めるに足りる証拠はない。

④ Xは、XとYとの間で賃貸借契約書案について成案が得られなかったことがYの信義

誠実義務違反に当たる旨主張する。しかし、Yにおいて、Xが作成した賃貸借契約書案のとおり賃貸借契約を新たに締結しなければならない義務があったことを認めるに足りる証拠はない。

⑤ 以上の検討によれば、Xが本件解除の解除原因として主張するYの債務不履行は、いずれも本件賃貸借契約の解除原因となるものではないから、本件解除は理由がない。

(2) 解約申入れの正当事由の有無について

Yは、10年以上の長期間にわたって本件建物において本件店舗を経営し、継続的に一定の利益を計上しており、本件賃貸借契約の終了により本件建物から退去することとなれば、仮に、本件店舗と同等の店舗を確保することができたとしても、店舗の移転による客数の減少等により現在の売上げないし利益を維持することが困難となるのが容易に予想される。このような事情からすると、Yにおいて本件建物を利用する必要性は相当高いといえることができる。

また、本件建物は、経年劣化が認められ、一部にやや目立つ汚濁・汚損箇所はあるものの、補修済みの雨漏りを除いて特に大きく目立った損傷はなく、その維持管理の程度は通常であり、実際にも、Yは、本件建物を本件店舗の営業のためにほぼ年中無休で利用しているという状況にある。

このように、Yが本件建物を利用する必要性が相当高いことや、本件建物の利用状況からすると、Xにおける本件建物の取壊しの必要性や、本件賃貸借契約における従前の経過ないしXY間の関係、さらには、Xが本件建物の明渡しと引換えに300万円の給付を申し出ていることを考慮しても、なお、Xの解約申入れに借地借家法28条所定の正当事由があると認めることはできないといえるべきである。

(3) 本件賃貸借契約の適正継続賃料の額

鑑定においては、本件賃貸借契約の経緯、期間、内容等を総合的に勘案して、実証的な比準賃料を重視し、他の試算賃料も考慮した上で適正継続賃料額を算定しており、平成24年6月26日以降1か月の適正継続賃料が17万9000円であるとの鑑定の信用性に影響を及ぼすような事情は認められない。

(4) よって、Xの主位的請求①及び予備的請求②は、いずれも理由がないからこれらを棄却し、予備的請求(2)は、本件賃貸借契約の継続賃料が平成24年6月26日以降1か月17万9000円であることの確認を求める限度で理由があるからその限度でこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決は契約解除原因の一つである建替承諾条項は、賃貸人から本件建物の建替えの通知を受けた借借人が無償で速やかにこれに応じて本件建物の明渡し義務を負うというものであり、借借人の保護のために賃貸人からの解約申入れについて正当事由の存在を要求する借地借家法28条の規定に違反する特約であって、同法30条により無効であるとされた事例であり、当事者間の合意の上での特約であろうと、正当事由の必要性を妨げることはないとの判断であり、注目される。

また、解約申入れの正当事由の有無についての判例は多いが、建替え理由の解約・更新拒絶の正当事由の判断に当たって重視されたと思われる項目で参考となるものを掲げると、①老朽化の程度、耐震性の問題（東京地裁H25・6・14判決RETIO94-092）、②借借人の建物使用の必要性（東京地裁H25・12・24判決）などがあるので参考にされたい。

 最近の判例から (15) – 自力救済行為 –

賃料滞納を理由に貸主及び保証会社から追い出された借主による損害賠償請求が一部認容された事例

(大阪地判 平25・10・17 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

居住用賃貸マンションの借主が、家賃を滞納したところ、貸主及び保証会社から追出し行為を受けたため、貸主及び保証会社に対して財産的損害及び精神的損害を被ったとして、民法709条等に基づいて、損害賠償請求を行った事案において、損害賠償請求の一部が認容された事例（大阪地裁 平成25年10月17日判決 一部認容 一部棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告）は、平成22年3月6日、貸主Y1社（被告）との間で、本件物件について、下記内容の賃貸借契約（以下「本件契約」という）を締結した。

- ・賃料：月額8万2000円
- ・共益費：月額1万2000円
- ・Y3社（被告、保証会社）への事務手数料：月額4500円

Xは、平成22年3月6日、Y3社との間で、保証委託契約（以下「本件委託契約」という）を締結した。本件委託契約に基づく委託料は月額4500円（上記の事務手数料）であった。

その後、Xは、Y1社に対し、平成22年10月分の賃料等9万8500円を滞納し、同年11月26日までに分割で支払った。Xは、さらに、同年11月分以降の賃料等を支払わなかったため、Y3社の代表取締役Y4は、平成22年11月30日、Xに対して、本件契約を解除する旨の意思表示をし、鍵ロックを付けてXが本件物件に立ち入ることを不可能にした。

そこで、Xは、Y4及びY1社の従業員から追い出されたことにより、財産的損害及び精神的損害を被ったとして、民法709条等に基づき、損害相当額137万5000円の連帯支払を求めて提訴した（甲事件）。これに対して、Y1社は、Xに対し、賃料等合計9万8500円の支払いを求めるとともに、明渡債務の履行遅滞に基づく賃料等の損害金103万4000円などを求めて提訴した（乙事件）もの。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

争点①（Xに対する追出し行為等の内容及び加害行為該当性）について

- ・Y4及びY1社従業員による暴言について
Y4及びY1社従業員Aが、平成22年10月19日以降、Xに対して、「11月中に出て行け」、「必ず放り出します」、「荷物出して捨てるぞ」、「どこの組のもんや」等、X主張のような発言をしたことは当事者間に争いが無い。

Y4が、本件物件の玄関ドアの鍵穴に本件鍵ロックを取り付けたことにつき当事者間に争いが無いところ、Y4らは、本件鍵ロックは簡単に外れるものであったとして、Xを入居不可能にはしていないと主張するが、認定事実、供述等から、本件鍵ロックが容易に取り外しができるものであったとは認められず、本件鍵ロックによって、Xは本件物件内への立入りが不可能となったものと認められる。

以上のとおり、Y4及びY1社の従業員ら

によってなされた暴言行為、本件鍵ロックの取付け、本件物件内への立入行為及び鍵の付替えがXに対する加害行為に該当することは明らかである。

争点②（追出し行為等の違法性阻却事由）について

被告らは、本件物件への立入行為等は、本件物件の正当な管理権の行使として違法性を欠くと主張する。

しかし、自力救済にあたるようなかかる行為は、原則として法の禁止するところであり、ただ、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を越えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎない（最高裁昭和38年（オ）第1236号同40年12月7日第三小法廷判決・民集19巻9号2101頁参照）ところ、本件では、そのような特別の事情は何ら認められないから、自力救済は許されず、本件物件への立入行為等は本件契約の解除の効力の有無にかかわらず、違法な行為である。

争点③（過失相殺）について

法的手続によることなく、Xに対して本件物件からの退去を迫る一連の違法な行為は何ら正当化されず、Xによる賃料等の不払をもって過失相殺すべきものとはいえない。

争点④（損害の有無及び額）について

・財産的損害については、立証する客観的な証拠がないから認めることはできない。

・精神的損害については、Xは約8か月もの間、本件物件での居住を妨害されたものであり、これらによってXは生活に多大な不便を強いられ、名誉感情を傷つけられたものと認められるところ、これらによりXは多大な精神的苦痛を受けたものというべきであり、慰謝料額は80万円と認めるのが相当である。

・弁護士費用相当損害金

損害は8万円と認めるのが相当である。

争点⑤（Y1社のXに対する平成22年11月分の賃料等の請求の可否）について

XはY1社に対し、平成22年11月1日から同月29日までに相当する賃料及び共益費合計9万867円を支払う債務を負うものと認めるのが相当である。

争点⑥（本件契約は平成22年11月30日に解除されたか）について

Xが遅滞していた賃料等は1か月分にすぎなかったのであるから、これをもって本件契約におけるX及びY1社間の信頼関係が破壊されていたと評価することはできず、本件契約が解除されたとは認められない。

争点⑦（Y1社の請求できる賃料等）について

上記⑤以外に、Y1社の請求出来る賃料（計算省略）は、25万2385円となる。

以上を勘案すれば、Xの請求（甲事件）は、被告らに対し、連帯して、88万円の支払を求める限度で理由があり、Y1社の請求（乙事件）は、Xに対し、34万3252円の支払を求める限度で理由があるので認容する。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約において家賃を滞納した借主を、貸主／保証会社が、鍵交換によって強制的に追い出す行為が違法行為として認定され、借主からの損害賠償が認められた事例である。同種事案はこれまでもいくつか裁判事例がある（東京地判H24.9.7RETIO89-084など）ので参照されたい。借主の家賃滞納があった場合、貸主側からの契約解除は法的手続きによるべきことは言を俟たないものである。