

## 最近の裁判例から (14)－更新拒絶の正当事由－

# 認められた相当賃料ではなく従前賃料しか支払わなかった借主に対する貸主の更新拒絶が正当事由として認められた事例

(東京地判 令元・5・20 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

店舗の貸主が、借主が店舗前部分を無断で使用したり、賃料等を不当に争い滞納したなどとして、賃貸借契約の解除等を求めた事案において、借主の相当賃料の一部未払いが正当事由に当たるとして貸主の契約更新拒絶が認められた事例（東京地裁 令元年5月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成27年3月、借主Y（被告）は、本件建物について、貸主Aとの間で下記の賃貸借契約（本件契約）を締結し、引渡しを受けた。

＜建物賃貸借契約の概要＞

- ・使用目的 鍼灸整骨院
- ・賃貸期間 平成27年4月～平成29年3月
- ・賃料等 月36万円及び水光熱費等
- ・特約 店舗前部分は共用部分で占有できない。ただし、Aが協議に応じる場合はこの限りでない。

平成28年11月に、本件建物を購入したX（原告・宅建業者）は貸主の地位を引き継いだ。賃料が周辺相場に比べて安いと考え、同月、Yに対し、平成29年4月以降、賃料を36万円から54万円に増額することを要請した。また、電気料も、固定単価ではなく、実際の電気使用量による単価で請求することとし、Yは従前より高額な電気料を請求されることとなった。

Yは、Xの賃料増額の要請を拒み、また、電気料の請求については、賃料増額の要求に応じないからXが不当に高く請求するように

なったと考え、平成29年2月に、電気料6万円の請求に対して4万円を支払うにとどめた。

平成29年2月、Xは、建物の上層部分を他に賃貸するため内外装工事を行うこととし、工事業者が騒音を出したり、前面道路にトラックを駐車したりするようになった。Xは、契約では店舗前部分の使用が禁止されているとして、電光看板や自転車の撤去を求めたが、Yは応じなかった。このため、Xは、店舗前面ガラスへの駐輪禁止ステッカーの貼付、駐輪禁止のカラーコーンの設置、駐輪中の自転車へのチェーン施錠を行うようになった。

平成29年4月、Yは、Xから電気料の計算資料の開示を受けたが、納得せず、賃料36万円と電気料3万円のみを支払うようになった。

Xは、平成29年12月、Yが無断で店舗前部分を使用し、賃料等を不当に争い滞納したとして、賃貸借契約の解除、もしくは、契約更新を拒絶したとして、本件建物の明渡しと未払い賃料等の支払いを求める訴訟を提起した。

これに対し、Yは、店舗前部分の使用は平成27年3月にAから了承を得ており、また、毎月相当と考える賃料等を支払ってきたので、本件契約には解除事由もなく、更新拒絶の正当事由もないと主張した。

なお、本件は訴訟提起後、調停に付され、①本件専有部分の相当賃料額は月額47万円余であること、②未払いの電気代は12万円余とする調停案が内示された。Yは、平成30年9

月に、Xに対し、①及び②の合計額の一部、51万円余を支払ったものの、結局、XとYの合意ができず、調停は不成立となった。

## 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。

(契約解除事由の有無)

Yは、平成27年3月、Aから「移動できるものであれば店舗前部分に物を置いてもよい。」と言われていたから、無断で店舗前部分にバイクや電光看板を置き、鍼灸整骨院の利用者の駐輪場所としていたとはいえず、この点に関して債務不履行があったとはいえない。

また、Yは、Xの賃料増額要請に応じなかったものの、毎月相当と認める36万円の賃料を支払い、いまだ増額を正当とする裁判が確定していないから、この点に関する債務不履行があったともいえない。

これに対し、Xは適正に電力量計を検針していたと認められ、YはXが検針値から相当な根拠のもとに算出した電気代を請求されていたにもかかわらず、平成29年2月以降、電気代の一部を支払わないようになり、電気代の一部を滞納していたから、この点に関する債務不履行があったとはいえる。しかし、Yが請求を受けていた電気代は、急増していった経緯や、Xが駐輪に対して厳格な措置をとるようになった経緯に照らせば、Yは、自分が賃料増額の要請に応じないから、Xが電気代を不当に高く請求し、Yの業務を妨害するようになったと考えたことには、やむを得ない事情があったものといえる。

したがって、本件契約には、平成29年2月当時、解除事由があったものとは言えず、Xがした解除の意思表示は無効である。

(更新拒絶の正当事由の有無)

Yは、本件契約の期間が満了した平成31年3月当時において、少なくとも平成29年5月請求分から平成31年2月請求分までの電気代の一部を滞納していたから、この点に関する債務不履行があったといえる。

また、本件専有部分の相当賃料額は、調停不成立後の訴訟の過程で、X及びYは、平成29年4月以降の賃料は、月額43万円（調停案の月額47万円から43万円に変更）として受け入れたものの、Yは、平成31年3月当時において、平成29年3月請求分から平成31年2月請求分までの賃料の一部が未払いであり、直ちに支払うことはなかった。

これらの事情を総合すると、Yは、平成31年3月当時において、電気代及び賃料・更新料の一部が未払いとなっており、これを直ちに支払うこともなかったから、本件契約には更新拒絶の正当事由があったものというべきである。

## 3 まとめ

本判決では、賃貸借契約の解除は認められなかったものの、賃貸借契約の更新拒絶に関して、電気料については一部が未払いになっていたこと、また、賃料については訴訟の過程でXとYが受け入れた相当賃料額の一部が未払いになっていたことを踏まえ、これを認めたものである。

調停や訴訟の過程で、借主が賃料等の増額を受け入れた場合において、支払いがなかったことから賃料等の不払いが認められたものであり、賃料増額をめぐる紛争防止にあたって、実務上参考となる事案である。

(調査研究部次長)