

最近の判例から (1)

賃借人は、転借人が投棄した廃棄物について 撤去義務があるとした事例

(最高判 平17・3・10 判時1895-60) 能智 浩二

土地の賃借人が賃貸人に無断で転貸をしたところ、その転借人が同土地に大量の産業廃棄物等を不法に投棄したため、賃貸人が賃貸借契約を解除した上、賃借人及びその連帯保証人に対して原状回復義務の不履行による損害賠償を求めた事案について、賃借人は賃貸借契約の終了時に撤去すべき義務を負うとされた事例（最高裁 平成17年3月10日判決 破棄差戻 判例時報1895号60頁）

1 事案の概要

Xは、平成3年11月、土地（以下「本件土地」という。）を購入し、県の許可を得て、Xが経営する会社の産業廃棄物最終処理場として使用していたが、平成7年10月以降は使用を中止し、その売却先又は借受先をY及びZに依頼していた。

Xは、平成9年10月、賃借人となったAに対して、以下の約定で本件土地を賃貸（以下「本件賃貸借契約」という。）し、また、Yは、Aが本件賃貸借契約に基づき負担する債務につき連帯保証（以下「本件連帯保証契約」という。）した。

- ・ 契約期間 1年間
- ・ 賃料 年額150万円
- ・ 使用目的 資材置場
- ・ 禁止条項 賃貸人の作成した承諾書なしに本件土地の転貸又は賃借権を譲渡することを禁ずる。

しかし、Aは、本件賃貸借契約の3日後、Xに無断で本件土地をBに転貸し、Bは、本件土地を産業廃棄物の処理場として使用して、コンクリート魂や解体資材等の廃棄物を投棄し始めた。なお、AはBが本件土地に産業廃棄物を投棄するつもりであることを知らなかった。

本件土地に産業廃棄物が投棄されていることを知ったXは、平成9年11月、Aに対して、本件賃貸借契約を無断転貸及び用法違反を理由として契約解除し、本件土地の明渡しの催告をした。

その後、Aは本件土地を明け渡したものの、投棄された産業廃棄物を放置したため、Xは、Aの連帯保証人であるYに対して、本件連帯保証契約に基づき、本件賃貸借契約終了に基づく原状回復義務の不履行による損害賠償を求めて提訴した。

Xは、原審で請求が棄却されたため、上告に及んだ。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示して原判決を破棄し、原審に差し戻した。

- (1) 原審は、産業廃棄物の本件土地への投棄は、専らBが単独で行った犯罪行為であるから、賃借人であるAは、Bへ本件土地を無断転貸したものの、このような犯罪行為である産業廃棄物の投棄についてまで、賃貸借契約の解除に伴う原状回復義務として

責任を負うものではないと解するのが相当であり、Aの連帯保証人であるYが責任を負う余地はないとしてXの請求を棄却した。

- (2) しかしながら、原審の上記判断は是認することはできない。

不動産の賃借人は、賃貸借契約上の義務に違反する行為により生じた賃借目的物の毀損について、賃貸借契約終了時に原状回復義務を負うことは明らかである。

- (3) Aは、本件賃貸借契約上の義務に違反して、Bに対し本件土地を無断で転貸し、Bが本件土地に産業廃棄物を不法に投棄したというのであるから、Aは、本件土地の原状回復義務として、投棄された産業廃棄物を撤去すべき義務を免れることはできないというべきである。

- (4) 賃借人であるAが、Bにより投棄された産業廃棄物を撤去すべき義務を負わないことを理由に、Aの連帯保証人であるYの責任を否定し、XのYに対する請求を棄却した原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原判決を破棄し、更に審理を尽くさせるため、原審に差し戻す。

3 まとめ

一般的に、賃借人は、賃貸借契約の終了に伴う目的物の返還に際しては原状回復義務を負うとされており、また、賃借物が自然にまたは、使用収益の正常な過程において損傷した場合や、不可抗力により毀損した場合には、これを原状のまま返還すれば足りると解されている。

本判決は、賃借人の契約違反により生じた賃借目的物の毀損であり、賃借人における賃貸借契約終了時の原状回復義務は免れないと判示された。

転借人の行為と賃借人の責任範囲については、賃貸人の承諾を得た転貸借に関して従来から議論のあるところではあるが、大審院時代の判例は、転借人を賃借人の履行補助者類似の者として取り扱い、転借人の故意過失を賃借人の故意過失と同視し、①転借人の失火によってその目的物に損害が発生した場合（大判昭4年6月19日民集8巻10号675頁）や、②船舶の賃貸借における転借人の過失によって船舶が座礁難破した場合（大判昭4年3月30日民集8巻6号363頁）について、いずれも賃借人の損害賠償責任を認めている。

本件については、賃借人の契約違反である無断転貸でもあり、また、賃借人が負う原状回復の範囲について新たな判断を示したものではないが、参考になる事例と思われる。

（調査研究部研究員）