

最近の判例から (18)

一方的な賃料一部不払 5 ヶ月は信頼関係を破壊する事由に当たるとされた事例

(東京地判 平21・1・28 ウエストロージャパン) 新井 勇次

料理店を経営する賃借人が、本件貸室は契約当初からネズミが出没し、設備を破損するなどし、飲食店としての使用収益に阻害が生じ損害を被ったとして、賃貸人の同意を得ず、一方的に賃料を減額支払（5 ヶ月間合計で82万円余不足）した事案において、賃借人の賃料の一部不払いであり、信頼関係を破壊する事由に当たるとして、賃貸人の建物明渡し請求等が認められた事例（東京地裁 平成21年1月28日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

原告Xは、被告Y1との間で、平成15年12月9日、物件目録1記載の建物（以下「本件ビル」という。）のうち同目録2記載の建物（以下「本件貸室」という。）を、次の約定で賃貸するとの合意をし（以下「本件賃貸借契約」という。）、本件貸室をY1に引き渡した。

- ・期間 平成15年12月9日から3年
- ・賃料 47万2500円/月
- ・更新料 新賃料1か月分相当額
- ・特約 賃貸人は、賃借人が賃料の支払を2回以上怠ったとき又は本契約に違反したときは催告をしないで本契約を解除することができる。

被告Y2は、Xとの間で、本件賃貸借契約による被告Y1の債務を連帯保証するとの合意をした。

本件貸室で中華料理店を経営する者はBである。

Xは、被告Y1に対し、本件賃貸借契約の締結に際し、本件貸室における店舗の経営者が被告Y1とは別にいる場合は契約しないことを黙示に表示していたとし、本件賃貸借契約締結当時、店舗の経営者は被告Y1であると信じていたと主張した。

被告Y1は、Xに対し、本件賃貸借契約締結の際、本件貸室における店舗の経営者が被告Y1以外の者であることを説明する信義則上の義務を負っていたにも拘らず、経営者が被告Y1以外の者であることを秘匿してXを欺いたため、Xは、経営者は被告Y1であると信じて、本件賃貸借契約を締結した。

Xは、被告Y1に対し、平成19年10月15日、本件賃貸借契約を取消すとの意思表示をした。

被告Y1は、Xに対し、約定の更新料を支払わず、平成18年12月から勝手に賃料を減額し、同月分から平成19年2月分までは各月36万2250円、同年3月分以降は22万5000円を支払ったのみで、その余の賃料を支払わなかった。

Xは、被告Y1に対し、同年5月22日、本件賃貸借契約を解除する旨意思表示をした。

よって、Xは、被告Y1に対し、本件賃貸借契約の無効、取消し又は終了に基づき、本件貸室の明渡し、並びに本件貸室明渡し義務の履行遅滞に基づく損害賠償金の支払いを、被告Y2に対し、連帯保証契約に基づき、賃料又は損害金の支払をそれぞれ提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、原告Xの請求を認容した。

- (1) 被告Y1は5か月分の賃料につき一部不払を継続していたという経過があり、被告Y1の賃料の一部不払は、正当な理由及び手続に基づくものとはいえず、一方的な賃料の一部不払の継続であったから、被告Y1には、無催告であっても解除が有効となる信頼関係を破壊する事由があるというべきである。
- (2) 被告Y1は、本件貸室の賃貸借の開始当初からネズミの被害によりその使用収益が著しく阻害されてきた旨主張するが、ネズミが侵入しているとしても、被告Y1は、本件貸室を中華料理店として、その使用収益を継続しているのであり、ネズミの侵入により被告Y1の本件貸室の使用収益自体が妨げられているわけではないから、賃料の一部が当然減額される旨の被告らの主張は理由がない。
- (3) 建物の賃貸借契約において賃貸人が賃借人に対し負う義務は、賃借人がその使用目的にしたがって建物を使用収益できる状態にして引き渡せば足りるもので、その後、ネズミ等の建物内への侵入自体は、当該生物と建物を使用する賃借人の使用状況との相関関係により生じる事態であって、賃貸人の管理の及ばない事項である。被告らが主張する高度な環境衛生準備義務をXが負う旨の主張は採用できない。
- (4) 被告Y1が、ネズミが侵入することを阻止するためにXがとるべき本件貸室の修繕義務があること、その具体的内容についてXに対して主張したのは、本件訴訟提訴後の平成20年2月28日付準備書面においてであり、被告Y1は、それまでは、ネズミの侵入防止の為の建物の修繕に関わる具体的対策をXに要求したことはなかったことが認められる。

(5) Xが本件賃貸借契約の更新に当たり賃料増額の告知をしたことに対し、被告Y1が賃料減額を申し入れ、Xがこの申し入れを拒絶したことから、被告Y1が自ら一方的に減額した賃料額に限りXに弁済する対応をしたため、被告Y1には5か月間で合計82万5750円の賃料一部不払が生じたことになる。

平成19年4月書面が被告Y1のXに対する賃料減額請求権行使の意思表示であるとしても、上記説示のとおり、賃料の当然減額が認められない以上、自ら一方的に減額した後の金額の弁済をしても、債務の一部不履行を免れることにはならないから、被告Y1の賃料減額請求権行使による賃料支払履行の主張も失当である。

(6) Xから本件賃貸借契約を解除される前に、被告Y1のXに対する損害賠償請求権が発生しているとして、その具体的債権額、発生原因事実及び賃料の一部との相殺の意思表示をしていたわけではないことに照らしても、被告Y1の対応は、一方的な賃料の一部不払と見ざるを得ず、被告Y1に信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があるとはいえない。

3 まとめ

本件は、賃借人の一方的な賃料減額支払が、信頼関係を破壊する事由に当たると判決された事例である。

賃料の不払いは重大な契約違反であり、たびたび支払が遅延したり、長期に滞納することがあると信頼関係の破壊につながる。本件は5か月間の賃料減額支払いが信頼関係の破壊に当たるとされた事例として紹介するものである。