

最近の判例から (9) – 違約金特約 –

フリーレント期間がある定期借家契約の違約金特約の効力が争われた事案において、特約が公序良俗に反するとはいえないなどとして、賃貸人の違約金請求等を認めた事例

(東京地判 平25・6・25 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

3か月間のフリーレントがある定期建物賃貸借契約を締結した賃貸人が、賃料等を支払わない賃借人に対し、契約の解除を通知し約定の違約金等を請求したが、賃借人が敷金償却特約、違約金特約等は公序良俗に反し無効であると主張して争われた事案において、違約金等に関する合意を不合理ということではできず、公序良俗に反するとはいえないとして、賃貸人の請求を認めた事例（東京地裁 平成25年6月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告）は、平成24年8月7日、賃借人Y（被告）との間で、賃料発生日を平成24年11月1日として、約3か月のフリーレントを認め、①契約期間：平成24年8月7日から平成27年8月6日までの3年間、②賃料：月額45万円（別途消費税22,500円）、③諸費用：貸室及び共用部分の電気・水道・光熱費（以下、これらの費用を賃料と併せて「賃料等」ということもある。）④遅延損害金：年14.6%、⑤利用目的：飲食店（バー）とする定期建物賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結した。

XとYは、本件契約に際し、次の事項について合意した。

ア 敷金

賃借人は、賃貸人に対し、敷金として135万円を交付する。賃貸人は、本件契約

の解約時に賃料1か月分を償却する。ただし、本件契約を開始後1年以内に解約した場合には、賃貸人は、違約金として賃料3か月分を償却する。

イ 本件契約の解除

賃貸人は、賃借人が賃料その他の債務の支払を怠り、その遅滞額が賃料の2か月分に達し、本件契約を継続しがたい事態に陥った場合には、書面による通知により本件契約を直ちに解除することができる。

ウ 違約金

① 賃借人は、上記イの事実により本件契約が解除された場合、賃貸人に対し、本件契約の終期までの賃料等相当額を違約金として支払う。賃貸人は、賃借人の違約金の支払によって、賃借人に対する損害賠償請求権の行使を妨げられない。

② 違約金の支払期日は、賃貸人が本件契約を解除した日から5日以内とし、賃借人が違約金の支払を怠った場合には、これに対する年14.6%の割合による遅延損害金を支払う。

エ 賃料相当損害金

賃借人は、本件契約の終了後、賃貸人に対して本件建物の明渡しを遅延した場合、賃料等の倍額（1月を30日として算出する）の賃料相当損害金を支払う。

Xは、Yが賃料等を本件契約後一度も支払わないことから、催告の上、平成25年1

月16日付で契約を解除して、約定に基づき違約金等の請求を行った。これに対し、Yは、「平成25年1月16日の時点では、3か月分の賃料等の支払を怠ったにすぎない。この程度の債務不履行で信頼関係が破壊されたとはいえず、本件契約は解除されていない。また、違約金の合意は、Yに対して著しく不利益を与える内容であって公序良俗に違反するから、無効である」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、賃貸人の請求をいずれも認容した。

(1) 本件契約の解除の有無について

本件契約は、被告の債務不履行を理由として、平成25年1月16日の経過により解除されたと認められる。被告は、本件契約上の信頼関係が破壊されていないというが、これを認めるに足りる特段の事情はない。

(2) 違約金支払義務の有無について

原告と被告は、本件契約の締結に当たり、本件契約が少なくとも3年間は継続し、その間、被告が原告に対して約定の賃料等を継続的に支払うことを前提に、その終期前に本件契約を解除する場合には、原告の逸失賃料相当額を損害賠償の内容とすることを合意したものと理解することができる。

上記の合意を不合理ということではできず、それ自体、公序良俗に反するとはいえない。

被告は、原告と被告が、上記違約金合意のほかに、敷金から賃料3か月分を償却する合意、賃料相当損害金の合意、遅延損害金の合意をしていることから、損害金の二重取りである旨主張する。

しかしながら、原告が、被告に対し、本件契約において3か月間のフリーレントを認めていることに鑑みれば、契約開始後1年以内

の解除がされた場合には、フリーレント期間に相当する3か月分の賃料額を敷金から控除することに理由がないとはいえない。また、賃料相当損害金の支払義務については、被告が本件建物を明け渡さないことによって生ずるものであって違約金と性格を異にする上、その合意内容に不合理なところもない。したがって、本件契約における他の損害金に係る合意を考慮しても、違約金の合意が損害金の二重取りであるとか、公序良俗に違反するということはできない。

(3) 賃料相当損害金の支払義務について

本件契約解除後、本件建物明渡しまでの賃料相当損害金を月額賃料の2倍とする合意は、一般的な賃貸借契約においてもされるものであって、それ自体、不合理であるとまではいえない。

原告の請求はいずれも理由がある。

3 まとめ

フリーレントのある賃貸物件も珍しくないが、フリーレントを悪用する賃借人も見られる。本事例では、早期解除された場合のリスク担保のために「本件契約を開始後1年以内に解約した場合には、賃貸人は、違約金として賃料3か月分を償却する」旨の敷金の償却特約を付けている。裁判所は、この敷金の償却特約について、契約開始後1年以内の解除がされた場合には、フリーレント期間に相当する3か月分の賃料額を敷金から控除することに理由がないとはいえないとして、本特約の効力を認めている。フリーレントのある賃貸を行う場合、参考となる事例である。

(調査研究部 上席主任研究員)