

最近の判例から (15) – 中途解約特約 –

定期建物賃貸借契約の特約に基づく中途解約の申入れを受けた賃借人による損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平25・8・20 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

賃貸人から、定期建物賃貸借契約の特約に基づく中途解約の申入れを受けた賃借人が、賃貸人は立退料等の金銭支払いの条件提示をするなど誠実に対応すべきであるのにこれをせず、仲介業者は紛争の契機となった契約書及び特約を作成し、その後も十分な仲介をしなかったとして、賃貸人及び仲介業者に対して不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、仲介業者に対する請求のみが一部認容された事例（東京地裁 平成25年8月20日判決 一部認容 控訴後和解 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y1ら（夫婦：被告）は、平成18年11月14日、業者Y2（被告）の仲介で、X（原告）と、賃貸期間を平成19年1月21日から平成23年9月30日までとする定期建物賃貸借契約を締結し、Xは、平成19年1月ころ居住を開始した。

Y1らとXは、平成23年3月29日ころまでに、当初の契約の終了に当たり、再度、定期建物賃貸借契約を締結することを予定した。もっとも、Y1らは、同年12月以後、海外赴任の予定の任期を満了することになっていた。

Y1らとXは、同年9月25日、Y2の仲介で、本件建物について、賃貸期間を平成23年10月1日から平成25年9月30日まで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、「借主は本建物賃貸借契約において、貸主からの解約予告が3か月前予告であることを了承し、本契約を締結するものとす

る。」との解約に関する特約（以下「本件特約」という。）を契約書に定めた。

Y1らは、平成23年12月30日、Y2に対し、平成24年3月に帰国すること、Xへ本件契約の解約の連絡を依頼したいことを伝える電子メールを送信したが、Y2は、Xに連絡がつかなかったとして、Xの留守番電話に、Y1らが本件契約を平成24年3月末日で解約したいと申し入れた旨の伝言を残した。

Xは、平成24年1月6日、留守番電話の伝言を聞き、いったんは明渡しに応じることとしたが、新居を探す過程で、不動産業者から、定期建物賃貸借契約において中途解約を認める特約を付すことには問題があること、賃貸人が、やむを得ない事情により定期建物賃貸借を中途解約する場合には、仲介業者を通じて立退料等の条件を提示することが一般的であり、賃貸人が条件を明示しない場合には、賃借人が請求すべきであることを聞いた。

Xは、同月14日、Y2の担当者に対し、Y1らに立退料等の条件を提示させるように仲介を求め、また、本件契約締結時にY2に支払った仲介料の4分の3を返金するように求めた。

Y1らは、同年2月17日付けで、Xに対し、本件契約の解約申入れの経緯や謝罪等を記載した書面を送付し、同月19日、Xに解約申入れを撤回する旨記載したメールを送信した。

Xは、同年3月末ころ、本件建物から退去し、Y1ら及びY2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、慰謝料600万円等合計1000

万円を連帯して支払うよう求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、XのY2に対する請求のみを一部認容した。

(1) 定期建物賃貸借契約である本件契約において、賃貸人に中途解約権の留保を認める旨の特約を付しても、その特約は無効と解される（借地借家法30条）。

Y2の担当者は、本件特約が無効になり得るものであると認識していた旨述べるが、本件契約当時、X及びY1らに対してその旨を正確に理解できるように説明を尽くしたということとはできない。そして、Y2は、Xに対し、Y1らから本件契約の解約申入れがあったことを無条件に伝達し、その後も本件特約の意味及び効力について具体的に説明したとの事実も認められない。このようなY2の対応は、無効な本件特約に基づいてXに履行を求めるものであって、専門の仲介業者として慎重さを欠いたといわざるを得ず、違法な対応によって、Xに少なからぬ混乱を与えたことは否定できないから、その範囲で不法行為責任を免れない。

Y1らは、解約申入れに際して金銭給付の義務があるとの認識はなく、その後に解約申入れ自体を撤回したことから、Y2がY1らに対して、Xへの金銭給付に係る条件を提示するよう求めなかったことが、仲介業者としての義務に違反し、Xに対する不法行為を構成するとはいえない。

(2) Y1らは、本件特約が無効となり得ることについて、Y2から十分な説明を受けなかったために、そのことを認識し得なかったと認められる。したがって、Y1らの解約申入れは、Xに対する不法行為を構成するとはいえない。

本件特約に従った本件契約の解約申入れに

は法的な効力は生じないから、Y1らが、無効な解約申入れに当たって立退料等の条件を示さなければならない義務はない。また、相手方の解約条件の提示に対して対応しないことが当然に不法行為になるとはいえず、Y1らが、違法にXの利益を侵害したということとはできない。ほかにY1らのXに対する違法行為を認めるに足りる証拠はないから、Y1らは、Xに対して不法行為責任を負わない。

(3) Xが、本件特約が無効であることを正確に理解せずに解約の申入れを受け、平成24年1月6日から解約申入れが撤回された同年2月17日まで、不安定な地位に置かれたまま、転居の準備等にわずらわされたと認められること、本件契約の期間の4分の1を経過した時点での退去を余儀なくされたこと、その他の事情を考慮すれば、Xの心身の苦痛を慰謝する金額としては25万円が相当である。

(4) Xの請求は、Y2に対して25万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるからその範囲で認容し、Y1らに対する請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

定期建物賃貸借契約は、決められた期間賃貸借を続けることを前提としたものと解されるが、賃借人からの解約については、借地借家法38条5項に特則がある一方、賃貸人からの解約は、基本的に認められないと解され、本件においても、賃貸人に中途解約権の留保を認める旨の特約は、借地借家法30条（強行規定）により無効と判断されている。

本件のように、海外等に赴任中に一定期間建物を賃貸借することは、実務では見られるケースであり、本件では仲介業者の責任のみが認められている。契約の締結に当たっては、期間の設定や特約の内容等に十分に留意し、慎重に対応することが必要である。