

最近の判例から (8) – 未払賃料等と建物明渡請求 –

賃借人側からの賃貸借契約の解除は可能であったとして、賃貸人の賃料支払請求等が認容された事例

(東京地判 平25・9・25 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物賃貸借契約において、賃借人が離婚により本物件を退去したにもかかわらず、同居人が占有を続けるとともに、両者とも賃料を支払わなかったことから、賃貸人が賃料不払い(25か月)を理由に賃貸借契約の解除を通知のうえ、賃借人と同居人に対しては建物明渡しを、また賃借人、連帯保証人、同居人に対しては未払賃料及び更新料と明渡完了までの賃料相当額の支払いを、それぞれ請求した事案において、賃借人側からも賃貸借契約の解除は可能であったことを踏まえ、賃借人らの抗弁を退け、同居人への更新料請求を除き賃貸人の請求を認容した事例(東京地裁 平成25年9月25日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 賃貸人X(原告)の父であるAは本件建物を所有していたところ、賃借人Y1(被告)に対し、平成21年8月25日、本件建物を、以下の約定で賃貸し、同年9月1日、本件賃貸借契約に基づき、本件建物を引き渡した。

期間 平成21年9月1日から平成23年8月31日

ただし、当事者間で協議の上、契約を更新することができる。また、当事者のいずれからも契約期間満了の1ヶ月前までに相手方に対して何らの申し出がない場合には期間満了の翌日から起算してさらに同一期間同一条件で契約を合意更新したものとみなす。

賃料 月額78,000円
管理・共益費 月額7,000円
賃料及び管理共益費は、翌月分を毎月末日までに支払う。

更新料 50,000円
(2) 連帯保証人Y2(被告)は、Aとの間で、平成21年8月12日、本件賃貸借契約により生じるY1の一切の債務についてY1と連帯して責任を負うとの連帯保証契約を締結した。
(3) Y1と妻Y3(被告)は、本件賃貸借契約締結当時婚姻しており、共に本件建物に入居していたが、Y1とY3は離婚し、平成22年11月頃、Y1のみが本件建物を退去した。

しかし、賃借人の名義変更はなされないまま本件賃貸借契約は継続し、Y3はそのまま本件建物の占有を継続したものの、平成23年1月分から、賃料の支払いをせず、本件建物を不法に占有している。

(4) また、Y1も、平成23年1月分からの賃料の支払いを怠っている。

(5) 平成23年10月11日、Aは死亡し、Xは、Aの本件建物を相続したことに伴い、本件賃貸借契約の賃貸人たる地位を相続した。

そこで、Xは、賃料不払い(25か月)を理由に賃貸借契約の解除を通知のうえ、Y1とY3に対しては建物明渡しを、またY1、Y2、Y3に対しては未払賃料及び更新料と明渡完了までの賃料相当額の支払いを求め、提訴した。

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。

(1) Y3は、本件契約の当初から、本件建物において、Y1と同居していた者と認められるところ、その後、Y3は、Y1と離婚し、同人は、平成22年11月頃、本件建物を退去して、その後は、Y3のみが本件建物に居住していたこと、Y1は、本件契約に基づく賃料の支払を平成23年1月分から滞納し始め、本件契約は平成25年2月3日に解除されたことが各認められる。これらの事実によれば、Y3は、少なくとも平成23年1月1日から、Xに対抗できる正当権限なく、本件建物を占有し、Xに対し本件建物の賃料相当額の損害を被らせたものといえることができる。

(2) ①Aは、平成22年12月前後頃、Y1から、本件契約の名義人をY1からY3に変更して欲しい旨の申出を受けたこと、②Aはこれに応じず、Y1に対し、賃借人をY1とするのが困難ならば、本件契約を終了する旨伝えたこと、③その後、Y1からAに対し、上記申出に係る新たな連絡はなかったこと、④本件契約においては、当事者のいずれからでも契約期間満了の1か月前までに相手方に対して書面で本件契約の存続に関して何らの申出がない場合には、当該期間の満了の翌日から更に同一期間賃料等同一条件で本件契約が合意更新されたものとみなす規定が存在するところ、本件契約の期間満了の1か月前である平成23年7月末日までに、Y1から上記申出はされなかったことが各認められる。これらの事実を照らせば、Y1は、Aに対し、上記期日までに、本件契約の終了又は更新拒絶の意思表示をしさえすれば、本件契約は終了したものと認められるところであり、滞納賃料又は損害金の額が多額に及ぶこともなかったも

のと考えられるから、上記事態の責をXに帰することはできない。

(3) よって、Xが請求しうる滞納賃料等は、信義則上、6か月分に制限されるべきとのY1及びY2の主張は、採用できない。

Xの請求は主文の限度で理由があるから同部分を認容し、その余(Y3の更新料支払)は理由がないから棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、賃借人は、賃貸人に対し、本件賃貸借契約の終了又は更新拒絶の意思表示をしさえすれば、本件契約は終了したものと認められるところであり、滞納賃料又は損害金の額が多額に及ぶこともなかったものと考えられるとして、賃借人、連帯保証人及び同居人に対する未払賃料及び更新料の支払請求等を認容した事例であり、肯定できる判断であると思われる。

ところで、賃借人が貸室を退去し、残された家族(妻)が賃借建物の独立の占有者となった場合は、賃借権の無断譲渡又は賃貸物の無断転貸とされている(東京地判昭和42年4月24日判例時報488号)。

つまり、離婚により賃借人ではなかった妻が独立の占有者となった場合は、賃借権の無断譲渡等を受けたものと解されることになり、賃貸人は、賃借人との賃貸借契約を解除することが出来ることになるが、その譲渡に背信行為と認めるに足る特段の事情がある場合を除いて、賃貸人は賃貸借契約を解除することはできない(最高裁昭和28年9月25日判決)とされている。

したがって、賃借人が退去した後、残された家族(妻)が占有者となった場合、賃貸人の承諾を得て、新たな賃貸借契約を締結することが望まれる。

(調査研究部主任調整役)