

最近の判例から (10) – 害虫の発生と中途解約 –

完全駆除に至らなかった貸室の害虫に関し、貸主の駆除努力は認められたが、借主の解約には理由があった事例

(東京地判 平25・12・25 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

ビルの貸室の建物賃貸借契約の解約に関し、賃貸人が、賃借人及び連帯保証人に解約予告金・解約負担金・原状回復費用等を求め(本訴請求)、これに対して、賃借人が、敷引後の敷金残額を返還することを求め(反訴請求1)、かつ、建物で発生した害虫の駆除を賃貸人が適切に行わなかったことが債務不履行に当たるとして損害賠償を求めた(反訴請求2)事案において、貸主の債務不履行を否定し、借主に解約負担金の支払義務はないとした事例(東京地裁 平25年12月25日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成20年8月20日、不動産斡旋及び賃貸業等を目的とする会社X(本訴原告・反訴被告)と、デコレーションアーティストの養成等を目的とする会社Y1(本訴被告・反訴原告)は、繁華街に存するビルの一室(約8.5坪、以下「貸室」という。)を、次の約定で賃貸借契約(以下「契約」という。)し、同日、Y1の取締役Y2(本訴被告)は、Xに対してY1が負担する一切の債務を連帯して保証する旨を書面で約した。なお、Xは貸室においてネイルサロン等の営業をしていた。

- ① 期間：平成20年9月1日より2年間
- ② 賃料：月額15万7160円(税抜)、別途共益費月額3万3840円(税抜)
- ③ 敷金：141万4440円、契約終了時賃料1か月分償却
- ④ 契約は、書面による解約申入れのとき

から6か月の期間が経過したときに終了する。ただし、借主は解約予告金(以下「予告金」という。)として賃料の6か月分を貸主に支払うことにより即時に解約することができる。

- ⑤ 借主都合により契約を期間途中で解約するときは、契約期間の始期から1年以内の場合には賃料3か月分、1年超2年に満たない場合には賃料2か月分を解約負担金(以下「負担金」という。)として貸主に支払う。
- ⑥ 借主は、原状回復工事として、壁・天井・カーペット等の張替え、塗装部分の再塗装、破損損傷部分の修繕、エアコンの化学洗浄、クリーニング他を行う。
- ⑦ 電気・水道料金は、XがYに対して当月分を支払う。

平成22年8月31日、契約は、期間を平成24年8月31日までの2年間とし、その他の条件は同一のままとして合意更新された。

平成22年12月9日、Y1は、翌年23年1月31日までに貸室を明け渡す旨通知し、平成23年1月31日には貸室をXに明け渡した。なお、平成23年1月31日までの賃料・共益費又は賃料相当損害額は支払い済みである。

平成23年7月、Xは、Y1及びY2に対し、予告金(解約予告日翌日から支払済賃料を控除した70万9577円)、負担金(賃料3か月分47万1480円)、原状回復費用立替金(91万3500円)、1月分の電気料・水道代の合計額から償却後の返還敷金を控除した86万9235円

の支払いを求め、東京簡裁に提訴した。(Y1は、本件はXの債務不履行に起因する紛争で、契約終了後の清算未了という事件ではないとして、地裁への移送の申立てを行い地裁審理事件となった。)

Y1の主張の要旨は次のとおりである。

- ① 平成21年1月頃、Y1は、貸室に「チヨウバエ(以下「害虫」という。))」が頻繁に出ることに気づき、Xに害虫駆除を申し出たが、Xは真剣に駆除しようとはせず、なんらの改善も見られなかった。
- ② Y1は、害虫駆除されれば営業したいと考え、Xに改めて駆除を申し出て、きちんとやる旨の回答を得たので契約を更新したが、その後も害虫は駆除されることなく、誠実な対応をしないXの態度から、Xとの信頼関係は維持できないと考え、契約を債務不履行解除した。
- ③ Y1は、Xが害虫駆除を引き受けたのを信じて営業を続けたのであるから、XがY1に対しネイルサロンの営業に支障のないように害虫駆除の義務を負うことが契約の内容となっていたことは明らかである。なお、害虫の発生原因はY1ではなく、本件ビル自体にあり、害虫駆除義務はXが負うものである。
- ④ Y1は、Xの害虫駆除義務違反を理由として契約を債務不履行解除したのであるから、Y1らに予告金及び負担金の支払義務はない。
- ⑤ Xの主張する原状回復工事の費用は過大である。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Xは、Y1の使用収益に支障がないように、一定の限度で害虫駆除の義務を負い、

完全駆除を達成することが望ましいが、当該義務は不可能を強いるものではない。

- (2) Xは、害虫駆除の専門業者に依頼して駆除を行わせ、賃貸人として必要かつ可能な対応を行っており、発生源の特定と除去に至らなかった結果をもって対応が不十分であるということもできない。そもそも害虫の発生源が本件建物自体の瑕疵であると認めるに足る証拠はない。
- (3) 結果的に害虫の完全駆除に至らなかったものの、そのことをもって、賃貸人の債務不履行と認めることはできず、Y1による解約通知は、約定による解約申入れと解するのが相当で、Y1らは連帯して予告金の支払い義務があると認められる。
- (4) Y1の解約は、やむなく申し入れたものと認められ、Y1の都合による中途解約とはいえず、負担金の発生原因に該当しない。
- (5) 原状回復費用は、Y1らが提出した見積書(3種類)の客観性が高いと認められ、概ね平均額である50万円が相当である。以上によれば、Xは、Y1に1万5745円を返還すべきで、他方、Xの債務不履行は認められないから、その余の点を判断するまでもなくY1の損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、貸室に発生した害虫に関し、貸主の駆除努力を認めて、完全駆除が望ましいが不可能を強いるものではないとして貸主の債務不履行を認めず、一方では、害虫により営業に支障が出た借主の解約には理由があると判示した極めて現実的な判決で、実務上の参考となる事例である。

害虫の日常的な発生が貸主の債務不履行に当たるとして損害賠償が命じられた事例(東京地判H24.6.26・RETIO90-152)もあるので併せて参照願いたい。