

する交渉を開始し、同時期に、建設会社 A が本件ビル建築工事に着手した。

同年 8 月、Y は X に対し、具体的な医療機関名を挙げて、それらが入居の確約をし、又は入居が確約の見込みである旨を記した確認書を交付した。

同年 9 月、X と Y は、本件ビルについて賃貸借契約を締結することについての合意文書を締結した。同月、X は A に入居を前提とする内装工事を発注し、従前入居していたビルの賃貸借契約につき、敷金 216 万円を放棄して途中解約した。

平成 15 年 2 月までに、X は確認書で示された医療機関が本件ビルに入居しないことを確認して、Y に対し、本件賃貸借契約を締結しない旨の意思表示を行った。

X は、Y に対し、放棄した手付金及び A に支払った内装工事代金等として 1346 万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を 523 万円の限度で認容した。

本件ビルは、メディカルビルとして他科の医療機関が入居することが前提となっており、X は、本件ビルに入居するか否かの意思決定にあたって、本件ビルに他科の医療機関が入居することを重要な要素としていたことが認められる。

Y は、X に対し、本件ビルへの入居の意思を固めさせるため、本件ビルへ他科医療機関が入居する確実性がないにもかかわらず、確実であるかの如き虚偽の説明を繰り返し行っていたこと、及び、X が Y の虚偽説明を受けて本件ビルへ他科医療機関が入居することは確実であると誤認したことが認められる。

よって、Y は、契約当事者として、X が契約締結するか否かを決定するにあたり、重要な情報について、正確に説明する義務を怠ったというべきであり、信義誠実の原則に著しく違反していることから、契約締結上の故意又は過失により、不法行為責任を負う。

3 貸主と借主の家族との間に貸主と借主本人の間と同様の特別な人間関係が認められる場合には、借主の家族は、借主の死亡により、借主の使用賃貸借契約上の地位を承継するものとされた事例

横浜地判 平成 12 年 10 月 30 日

東京高判 平成 13 年 4 月 18 日 判時 1754-79、判タ 1088-211

<事案の概要>

X1 の亡夫甲は、本件建物の所有者であった A に認知され、A とその妻 B の間の子として届け出られ、AB 夫婦とともに本件建物で暮らしていた。A は昭和 34 年に死亡し、本件建物は B が相続したが、甲はいったん家を出た後、昭和 44 年から再び本件建物で生活するようになり、昭和 45 年甲が X1 と結婚した後は、所有者 B と甲 X1 一家が本件建物で生活するようになった。

平成 5 年に B は本件建物を離れ、B の娘である Y1 と同居するようになった。B は平成 8 年、甲は平成 9 年に死亡し、それ以降は本件建物に X1 及びその子 X2 が居住するようになった。なお、B の死亡により、本件建物の所有権は相続人 Y1 ~ Y6 が相続した。

Y1 らは、X1 らに対し本件建物の明渡しを請求する訴えを提起し、X1 らは、本件建物の所有権、賃借権、使用借権の確認を求める反訴を提起した。

<裁判所の判断>

第1審はY1らの請求を認容したが、控訴審は次のように述べて、X1らが使用借権に基づき本件建物を占有する権原を有すると認めた。

- ① X1と甲は昭和45年から長年本件建物を住居として使用し、その間平成5年まではBと同居し、その面倒を見ていたこと。
- ② Bが平成5年にY1の同居を開始した後も、Bが甲X1一家に本件建物の明渡しを求めたことがないこと。

から、BがY1との同居のため本件建物から出て行ったところに、Bと甲との間で本件建物の黙示の使用貸借契約が成立していたと認められる。

本件のように、貸主（B）と借主（甲）との間に実親子同様の関係があり、貸主が借主の家族と長年同居していたような場合、貸主と借主の家族の間には、貸主と借主本人の間と同様な特別の人的関係があるというべきであり、そのような場合には死亡による使用貸借契約の終了を定める民法第599条は適用されない。

よって、X1らは、本件建物の使用借権を甲から相続した地位に立つ。