

最近の判例から (10) – 借借人の協力義務 –

借主が貸室内の補修工事への協力を行わないことについて、借主に信頼関係の破壊があるとして、賃貸借契約解除が認められた事例

(東京地判 平30・4・5 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

借主が、貸室内の配管補修工事への協力を行わないことについて、借主に信頼関係の破壊があるとして、賃貸借契約解除が認められた事例（東京地裁 平成30年4月5日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年8月、賃貸人X（原告）と、賃借人Y（被告）は、7階建てのビルの1階部分（本件建物）につき、賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、Yは、本件建物を事務所として使用していた。なお、本件建物の天井部分には、上階の貸室の排水管がむき出しで配置されており、また、本件賃貸借契約には、本件建物の天井部分の配管点検、修理を行う場合は、借主は無条件にて協力（室内の立ち入り及び工事の協力等）するという特約（本件特約）が付されていた。

平成28年8月頃から10月頃にかけて、XやXが依頼した工事業者がYのもとを複数回訪れ、本件建物の天井部分に存する排水管の入替工事（本件工事）への協力を依頼したが、Yは承諾しなかった。

Xは、内容証明郵便により、Yに対し、本件工事を行うために本件建物への立ち入りが可能な日程の連絡を依頼し、同郵便到達後5日以内に連絡がない場合には、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示（本件解除1）をしたが、Yはこれに対する回答をしなかったため、Xは、本件建物の明け渡し等を求めて訴訟を提起した。

訴訟開始後にYが最終的に本件工事に求める条件は、①本件工事は土日に行く、②本件工事にX代表者が立ち会う、③本件工事によってYに損害が生じた場合にXが責任を負う旨を書面で明確にする、④Y代表者が本件工事に立ち会うことの日当として3万円を支払う、⑤Yの従業員が備品類や書類等を移動させることの日当として20万円を支払う、であった。これに対するXの回答は、①本件工事は土日に行く、②X代表者の立会いは行わないが、事故が起きた場合には不動産業者が対応できるようにする、③本件工事の責任をXが負うことを明確にする内容の和解については検討可能、④、⑤の日当を支払うことはできないというものであった。

Xは、Yに対し、本件訴訟の第3回口頭弁論期日において、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした（本件解除2）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、本件解除2の効力を認めた。

(1) 本件解除1の可否について

本件工事は借主が賃借使用している建物で工事を行うのであり、借主において相応の負担を伴うものである以上、本件特約において、借主は無条件に排水管の工事に協力する旨が定められているとしても、借主が貸主に対して社会通念上相当な範囲で工事の内容や条件につき協議を求めることが直ちに否定されるべきものとは解されない。

Yは、本件工事によって事故が発生した場合の責任の所在を明確にすることや、Yの代表者が立会いを行うことへの費用補償を求めていたものであり、過去の排水管の工事の際に本件建物に汚れたことや、事故が起きた場合にはデータが消失して営業に支障が生じるおそれがあることなどを踏まえると、これらの要求は必ずしも不合理と評価できるものではない。

また、仮にこのようなYの対応をもって本件工事を拒絶したと評価するとしても、上記経緯からすれば、いまだXとYの間で協議の余地は残されているというべきであり、その信頼関係は破壊されるに至っていないと認めるのが相当である。

よって、本件解除1の効力を認めることはできない。

(2) 本件解除2の可否について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Yが最終的に本件工事に求める条件は、①Yの営業日外である土日に行く、②本件工事にX代表者が立ち会う、③本件工事によってYに損害が生じた場合にXが責任を負う旨を書面で明確にする、④Y代表者が本件工事に立ち会うことの日当として3万円（1日1万5000円×2日）を支払う、⑤Yの従業員が机やパソコンといった備品類や床に置いてある書類等を移動させることの日当として20万円（1日10万円×2日）を支払う、であると認められる。また、これに対するXの回答は、①本件工事は土日に行く、②X代表者が本件工事に立ち会う必要はないため立会いは行わないが、事故が起きた場合には不動産業者が対応できるようにしておく、③本件工事の責任をXが負うことを明確にする内容の和解について検討可能である、④、⑤日当を支払うことはできないというものであることが認められる。

そうすると、③、④及び⑤の点が問題とな

るところ、③につき、X代表者が本件工事に立ち会わなければならない理由はないし、④、⑤につき、Y代表者は、工事業者がこれらを動かすことは許さず、従業員に指示して行う必要があるため上記日当を要求する旨明言しているが、脚立を置くために必要な範囲で床に置かれた書類等を一時的に動かすことによって、Yに金銭補償を要するほどの損害や負担が生じるとは考え難く、もはや合理的な範囲を超えた要求であると言わざるを得ない。

したがって、Yは、本件工事への協力を拒み、本件特約1に違反したと評価すべきであり、XとYの間の信頼関係は破壊されたというべきである。

よって、本件解除2は有効であり、本件賃貸借契約は、同解除によって、終了したというべきである。

3 まとめ

不動産の賃貸借契約は、高い信頼関係が必要な継続的契約であるので、その信頼関係を壊したといえるような債務不履行があった場合に限り、契約を解除できる（信頼関係破壊の法理）が、本判決は、借主が貸室内の配管補修工事への協力を行わなかったことについて、借主に信頼関係が破壊されたと判断されたものである。

類似判例としては、マンション漏水事故で借主が室内調査を正当な理由なく拒絶したことで貸主の契約解除が認められた事例（東京地判平26.10.20、RETIO100-140）があるので、参考にされたい。

(調査研究部調査役)