

最近の裁判例から (11) – 賃貸借契約の成立 –

賃貸借契約は口頭で成立したとして、受領した鍵で建物を占有する賃借希望者に対する、建物明渡請求が認められた事例

(東京地判 令2・10・7 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

賃貸借契約書締結前に、諸費用を支払い、受領した鍵で、建物を占有する賃借希望者に対し、建物所有者が、建物の明渡等を求めた事案において、占有者主張の口頭での契約成立を否定し、その訴えを認めた事例（東京地裁 令和2年10月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は所有する建物（本件建物）について、仲介会社Aを介して、宝石等の販売を使用目的にするとしたY（被告）と、賃貸借契約締結に向けて交渉していた。

令和元年11月上旬、Yは本件建物の賃借の申入れをした。

令和元年12月中旬、Aは、「見本」との記載がある令和元年12月5日付けの請求書（本件請求書）と貸主欄に署名押印のない本件建物の賃貸借契約書（本件賃貸借契約書）を、Yに交付し、本件賃貸借契約書にYの捺印を求めた。本件請求書には、請求金額として1220万円（本件建物の令和2年1月分の賃料110万円、保証金及び仲介手数料1110万円）が記載されていた。

令和元年12月13日、Yは、本件請求書の記載に従い、Aを通じて、Xに対し1220万円を支払った。

またXは、Yの知人に内部を見せたいとの依頼により、本件建物の鍵をYに渡した。

その翌週、Xは鍵の返還を求めたが、Yは本件建物の内部の寸法を測る準備があるなど

として、これに応じず本件建物を占有し続けた。

ところが、その後、令和元年12月26日、Xは、Yが本件建物に神社を設営し宗教的な行為を行う旨のチラシを配っていることを知り、本件建物を宝石販売等に使用するとしたYの説明に不信感を持ったことから、Yに、本件建物の賃貸借契約を締結しない旨を伝え、令和2年1月9日、Xは、Yから受領していた前記の1220万円を返還した。

しかし、Yは鍵を返還せず、建物賃貸借契約は既に成立しているとして、建物の占有をし続けたことから、XはYに対し、所有権に基づく明渡し及びYの占有開始日である令和元年12月26日から本件建物の明渡しまで月110万円の損害金を求める本件訴訟を提起した。

また、令和2年7月29日、Xは予備的に賃貸借契約が口頭により成立していたとしても、Yは約7か月もの長期間にわたり賃料を全く支払っていないなど、Yの背信性が著しいとして、賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

これに対して、Yは、Aから賃貸借契約書（Xの署名押印のないもの）を受領し、請求に応じて賃料及び保証金等を、Aを通じてXに支払い、鍵を受領することにより本件建物の引渡しを受けたのであるから、本件建物につき賃貸借契約が口頭により成立し、この賃貸借契約に基づいて本件建物を占有しているとして、これを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

Yは、遅くとも令和元年12月14日までは、XとYとの間に本件建物につき賃料月額110万円、期間を令和2年1月1日から令和4年12月31日とする賃貸借契約が口頭により成立したと主張する。

そこで検討するに、認定事実によれば、令和元年11月にはXとYがAを介して本件建物の賃貸借契約の締結に向けて交渉していたこと、YがAから交付された本件請求書の記載に従い令和元年12月13日に1220万円を支払ったこと、12月半ば頃までにAが本件賃貸借契約書をYに交付し、その後Yが本件賃貸借契約書に記名押印して返送したこと、令和元年12月13日頃にYが本件建物の鍵を受領し令和元年12月26日以降本件建物を占有していることが認められ、これらの事実を総合すると、少なくとも令和元年11月半ば頃までは、AとYは、Yが本件建物をXから賃借することを前提に諸々の手続を進めていたことが認められる。

しかし他方、Yに交付された本件請求書には「見本」との記載があったこと、Xは、本件賃貸借契約書に署名押印しておらず、かえって令和元年12月26日には本件建物の賃貸借契約を締結しない旨を被告に伝えたこと、XはYが本件請求書の記載に従って支払った1220万円を令和2年1月9日に返還したことが認められる。

そうすると、XがYとの間で本件建物の賃貸借契約を締結する旨の意思表示をするに至ったと認めるには足りないといわざるを得ず、X Y間での賃貸借契約の成立は認められない。

仮に、令和元年12月14日までにXとYとの

間に本件建物につき賃貸借契約が成立した旨のYの主張を前提とするとしても、Yは、本件建物の占有を開始した令和元年12月26日から現在までの約7か月もの長期間にわたりXに対し本件建物の賃料を全く支払っていないのであるから、上記賃貸借契約は、Xによる解除の意思表示により令和2年7月29日に終了したと認められる。

よって、本件建物につき賃借権を有する旨のYの主張は採用することができないから、Xの本件建物の所有権に基づく本件建物の明渡請求は理由がある。

また、本件建物の賃料相当損害金は、前提事実のとおり、少なくとも1か月当たり110万円であることが認められるから、Yによる本件建物の占有開始の日である令和元年12月26日から同建物の明渡済みまで1か月110万円の割合による損害金の支払請求も理由がある。

以上によれば、Xの請求はいずれも理由があるからこれを認容する

3 まとめ

本件のように、契約締結前において、鍵を賃借希望者に渡し、建物を占有されてしまうと、貸主が契約をしていないとして、建物の明渡し、鍵の返還を求めても、賃借希望者が応じない場合、貸主は、本件のように裁判をせざるを得ないことになる。

このようなトラブルを避けるために、媒介業者や貸主としては、賃貸借契約書への署名押印→諸費用の授受→鍵の授受の手順を再確認し、契約の成立前には、鍵の引渡しを行うことがないように留意すべきと思われる。

(調査研究部調査役)