
最近の判例から (9)－賃料減額請求と賃料不払－

賃貸人が賃料減額に応じないことをもって賃借人の賃料不払を正当化することはできず、信頼関係破壊となり得るとして、契約解除が認められた事例

(東京地判 平23・8・26 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件建物部分の賃貸人が、賃借人に対し、賃料未払等を理由に賃貸借契約を解除したとして、同賃貸借契約の終了に基づく目的物返還請求権として本件建物部分の明渡しを求めるとともに、同賃貸借契約に基づき、未払賃料及び賃料相当損害金の支払を求めた事案において、当初解除意思表示がなされた以降も賃借人は賃料の不払を続けたなどの事情に鑑みると、賃貸人らと賃借人との信頼関係は破壊されていたなどとして、契約解除の意思表示による解除を有効とし、請求を全部認容した事例（東京地裁 平成23年8月26日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 賃貸人Xらは、平成19年8月30日、賃借人Yとの間で、以下の約定により、本件建物部分に係る本件賃貸借契約を更新する旨合意した。

①賃貸借期間

平成19年9月1日から平成22年8月30日まで

②賃料 月額25万円

③支払方法 毎月末日限り翌月分を支払う。

④特約 本件賃貸借契約締結時に預託した保証金（500万円）につき3年間で1割相当額が償却されるものとし、更新契約締結時に償却分（50万円）を支払う（以下「保証金償却条項」という。）。

(2) Yは、平成22年8月3日、Xらから本件賃貸借契約の更新条件（賃料月額25万円、保証金償却条項に基づく償却分50万円）を提示された。しかし、Yは経営難を理由に今後3年間は賃料月額18万円とするよう求めたが、Xらがこれを拒絶した。

(3) 本件賃貸借契約は、平成22年9月1日に法定更新された。

(4) Yは、同年8月31日限り支払うべき同年9月分の賃料及び同月30日限り支払うべき同年10月分の賃料の支払をせず、また、法定更新の際に支払うべき保証金償却分50万円の支払をしない。

(5) そこで、Xらは、Yに対し、平成22年10月25日、上記未払賃料及び保証金償却分合計100万円を同月31日までに支払うよう催告するとともに、上記期限までに支払わないときは本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示（以下「本件第1解除」という。）をした。

(6) Yは、上記期限までに上記未払賃料及び保証金償却分の支払をせず、また、その後現在に至るまで一切の賃料の支払をしない。

(7) Xらは、Yに対し、仮に本件第1解除が無効であるとしても、平成23年4月6日の本件訴状の送達をもって本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示（以下「本件第2解除」という。）をした。

(8) よって、Xらは、Yに対し、本件賃貸借契約の終了に基づく目的物返還請求権として

本件建物部分の明渡しを求めるとともに、未払賃料等及び賃料相当損害金の支払を求めた。

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。

(1) 本件第1解除の時点では、いまだ賃料不払は平成22年9月分及び同年10月分の2か月分にとどまっていることに加え、同年8月から同年9月までの間は、XY間において、Yが具体的な金額を示して賃料の減額交渉が行われていたこと、そして、上記賃料減額交渉が妥結しなかったために平成22年9月1日までに合意更新の手続を採ることができなかったことに鑑みれば、本件第1解除に至るまでのYの行為に背信性を認めることはできない。よって、本件第1解除はその要件を欠くものとして無効である。

(2) しかしながら、Yは、本件第1解除後も賃料の不払を続け、本件訴状送達時点における不払は8か月分に及んでいたこと、Yは、その間に自らが適正賃料と判断する額を供託することもしなかったところ、その理由として、XらがYの賃料減額の求めに応じなかったことに対する感情的理由を挙げていること、Yの賃料不払状態はXらによって引き起こされたものである旨主張したり悪人である旨を繰り返し主張したりしていることに鑑みると、遅くとも本件訴状送達時には、XY間の信頼関係は破壊され、Yの行為が背信性を帯びるに至っていたものというべきであるから、本件第2解除は有効である。

(3) 賃借人としては、賃貸人が賃料減額交渉に応じない場合であっても、賃料減額を求めて調停を申し立て、それが不調となれば賃料減額確認訴訟を提起するなどの手続を採ることが可能なのであるから、賃貸人が賃料減額

交渉に応じないことをもって賃料不払を正当化することができないことは明らかであり、むしろかかる手続を採ることなく長期間にわたって賃料不払を続けることが、信頼関係破壊の重大な根拠となり得るものというべきである。

(4) 以上によると、Xらの主位的請求のうち本件第1解除の有効性を前提としない部分（保証金償却分50万円及び平成22年9月1日から同年10月31日までの未払賃料の支払請求）は理由があるが、その余は理由がなく、予備的請求のうち本件第2解除の有効性を前提とする部分（本件建物部分の明渡請求、平成22年11月1日から平成23年4月6日までの未払賃料及び同月7日から上記明渡済みまでの賃料相当損害金の支払請求）は理由がある。

3 まとめ

本判決は、「およそ、賃貸借は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃貸借の継続中に、当事者の一方に、その信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合には、相手方は、賃貸借を将来に向って、解除することができるものと解しなければならぬ、そうして、この場合には民法541条所定の催告は、これを必要としないものと解すべきである」（最判昭和27年4月25日民集6巻4号451頁）と判示するとおり、賃貸人が賃料減額交渉に応じないことをもって賃料不払を正当化することができないことは明らかであり、むしろ長期間にわたって賃料不払を続けることが、信頼関係破壊の重大な根拠となり得るものとした事案であり、同種事案の参考になると思われる。

(調査研究部主任調整役)