
最近の判例から (9)－信頼関係破壊の有無－

事業用賃貸物件の賃貸人からの信頼関係破壊を理由とする建物明渡し請求が棄却された事例

(東京地判 平24・9・28 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

事業用賃貸借において、賃借人が賃料減額の意思表示をした後、借地借家法32条3項の「相当と認める額」を支払わないこと及び約定の更新料を払わないことを理由として、賃貸人が、賃貸借契約の解除、建物明渡しを求めた事案において、賃借人には賃貸人との信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があると認めるのが相当であるとして、賃貸人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成24年9月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

合資会社N商店は、平成16年3月25日に、Cとの間で、所有していた建物及び敷地を売却する契約（売買代金：3億4495万円）を締結した。Cは、同年5月18日、賃貸人である原告Xに買主の地位を譲渡した。

Xは、同日、N商店に対して、以下約定により賃貸した（以下「平成16年契約」という）。

賃料 月額100万円

期間 平成16年6月1日から3年間

敷金 1000万円

N商店は、被告Y（N商店が合資会社から株式会社に転換）に対して、平成19年5月29日までに、平成16年契約における借主の地位を移転した。

Xは、同日、Yとの間で、平成16年契約を以下の約定で更新する合意をし（更新後の契約を「平成19年契約」という）、更に、Xは、平成21年5月28日、Yとの間で平成19年契約を以下の約定で更新する旨合意した（更新後

の契約を「平成21年契約」という）。

賃料 120万円

期間 平成21年6月1日から2年間

敷金 520万円（累積負債480万円を敷金1000万円と相殺し、本契約時の敷金を520万円とする。）

更新 Yより期間満了2か月前までに、Xより期間満了6か月前までに通知がないときは、2年間更新されるものとし、以後この例による（以下「本件自動更新特約」という）。

賃料改定 XとYは、協議の上、更新時に賃料等を改定することができる。

更新料 新賃料の1か月分

平成21年契約に係る特約事項には「2年後の更新時には別紙『覚書』を前提として、交渉を行うものとする」旨の記載があり、上記覚書（以下「本件覚書」という）には、「今回の120万円の賃料は今後2年間に限定したものであり、次回の更新時には賃料を140万円以上にすること、及び当初契約の敷金1000万円に戻すため不足分を追加補充することを努力目標と」する旨の記載がある。

平成21年契約は、平成23年6月1日、更新された（更新後の契約を「平成23年契約」という）。

Yは、同月26日、Xに対し、本件建物部分の賃料を同年7月分から月額105万6000円に減額する旨意思表示をし、同年6月から同年8月までの間、上記減額賃料を払った。

Xは、同年7月27日ころ、Yに対し、Yの

賃料減額請求には応じられない旨告げるとともに、同月分の未払賃料14万4000円、同年8月以降の賃料として月額140万円、更新料として140万円の支払を催告したが、Yから支払がなかったため、同年9月20日、Yに対し、本件建物部分に係る賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、明渡し請求を提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの賃貸借契約解除及び明渡し請求を棄却した。

(1) Yが賃料減額の意思表示後に支払うべき賃料の額について

前提事実によれば、Yが賃料減額の意思表示をした平成23年6月26日の時点において、平成21年契約はすでに更新されていたのであるから、Yが支払うべき従前どおりの賃料額とは、更新後の平成23年契約における賃料額となる。

平成21年契約が更新された平成23年6月1日の時点で賃料改定の合意が調っていない以上、平成23年契約は、平成21年契約と同一の賃料額で更新されたものと解すべきであり、Yが支払うべき従前どおりの賃料額は、月額120万円となる。

Xは、月額140万円は社会通念上著しく合理性を欠く金額ではない旨、従前の賃料額が月額120万円であったとしても、本件においては、月額140万円を「相当と認める額」と解すべき特段の事情がある旨主張するが、上記主張は、賃料増額請求が認められた場合と同様の結果を容認するものであり、「相当と認める額」が従前の賃料額を上回るものとは解されない。したがって、Yが賃料減額の意思表示後に支払うべき賃料の額は、月額120万円となる。

(2) Yに賃料及び更新料の不払があったとし

ても、信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があるか否かについて

本件建物部分に係る賃貸借契約につき解除の意思表示がなされた平成23年9月20日までの賃料不払額は、同年7月分につき14万4000円、同年8月分につき14万4000円、同年9月分（同月20日までの日割計算）につき9万6000円、以上38万4000円であり、更新料の不払額120万円を併せても月額賃料の約1.3か月分にすぎない。

前提事実によれば、Yの平成24年1月分までの支払額は月額105万6000円であり、賃料の一部不払が継続していたものの、同年2月分以降は月額120万円を支払うようになり、同年4月24日には、賃料不払を解消する趣旨で、7か月分の賃料不払額に相当する100万8000円を支払っている。

これらの事情によれば、Yには、Xとの信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があると認めるのが相当であり、X主張の事情を考慮しても、XとYとの信頼関係が既に破壊されていたものと評価するのは困難である。

3 まとめ

事業用賃貸物件の賃料をめぐるトラブルは少なくない。本件では、賃料の改定について賃貸人・賃借人間で合意ができず、賃貸人は賃借人の一方的な賃料減額を理由に賃貸借契約の解除を求めたが、裁判所は不払賃料額が家賃の1.3か月分に過ぎず、信頼関係が破壊されているとまでは言えないとして賃貸人の請求を斥けた。事例判決として参考になると思われる。