

最近の判例から (7)－仲介業者の誠実交渉義務－

賃借できると信じて支出した開店準備資金は、仲介業者が誤信させたためだとした損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・12・16 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

店舗の賃貸借契約ができなかった賃借希望者が、交渉過程において、仲介業者が、確実に賃借できると誤信させたために、賃借できると信じて開店準備費用を支出し、あるいは開店準備を取りやめる機会を逸したとして、業者に対して不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、訴えには理由がないとして請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年12月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年3月、A（訴外・貸主）は、建て替える前提で、各階の床面積が各303.45㎡の鉄骨造の4階建ビル（以下「本件ビル」という。）を購入した。

5月30日、AとB（訴外・1階借主）は、本件ビル1階（以下、各階とも階数のみを表示する。）を、使用目的を飲食店とし、賃料月額136万5000円、賃貸期間を6月1日からの2年間とする定期賃貸借契約を締結した。なお、契約締結の際、Bの代表者は、Y（被告・仲介業者）に対し、4階の賃借希望者がいるとしてBの実質的経営者である甲を紹介し、Yは甲に対し、賃借条件等を書面で提出を求めた。

甲は、4階でダンスホールを経営すれば、利用者が1階店舗を利用する相乗効果が期待できるとして、6月14日には、甲を代表取締役、乙を取締役としてX（原告・賃借申込人）を設立した。

6月21日、Aは、2階及び3階について、

C（訴外）との間で、使用目的を飲食店とし、賃貸期間を2年間とする定期賃貸借の契約を締結した。

同日、乙を代表者とする法人は、4階の賃借について、賃料月額40万円等との条件で、また、6月27日には、Xは、賃料月額45万円等との条件で、Yに対して賃借希望を書面で申し入れ、Yは、Aに対し、その旨を伝えたが、Aは、他からも話しが来ているとして明確な返事をしなかった。

7月10日頃、Yは、甲から、共同出資者に示すため、賃料月額50万円として賃借した場合の契約条件を明示した書面がほしいと言われ、7月12日に、日付を空欄とし、Yの社印を押印した「契約締結のご案内」を模した書面を甲に交付した。

7月13日、Xは、内装業者に椅子を発注し、代金のうち前金として50万円を支払った。

7月15日ないし16日、Yは、Aから賃料月額60万円の申込者D（訴外）がいると聞き、Aに賃料月額60万円であればXに賃貸することとよいと確認し、7月16日ないし17日、Xに面談し、同額以上の賃料を提示しないと同一テーブルには載らないと伝えたが、Xは、賃料額が当初の金額から増額したことが納得できないとした。

Yは、Aに対し、Xの回答を伝えたところ、Aは、Dとの賃貸借成立の準備をするよう指示した。

7月29日、Xは、Aの銀行口座に25万円を送金した。

8月1日、AとDは、4階について、使用目的をリラクゼーションマッサージ店舗とし、賃貸期間を2年間とする定期賃貸借の契約を締結した。

平成25年8月、Xは、仲介業者であるYは、交渉過程において他の候補者と交渉していることを秘して（他の候補者がXより高額賃料の申出をしていることを告げず）、賃料額を競わせ、結果的に賃借できなかったのに、賃借できると保証し、また、開店準備を始めてよいと述べて確実に賃借できると誤信させ、賃借できると信じて開店準備をして費用を支出し、あるいは開店準備を取りやめる機会を逸してしまったとして、不法行為に基づく損害賠償として860万円余を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Yは、仲介業者として、賃借の申込を賃貸人に取り次ぐ立場であったにすぎず、本件状況にあって、Xが賃料50万円で4階を賃借できる見通しが立っていたということは到底できず、仲介をしていたにすぎないYにおいて、貸主の了承もなく、貸主の意向も不明の状況で、Xに対して、賃貸借成立を保証することはできないし、仮に、賃貸借の見通しがなく貸主に無断で賃貸借の成立を保証しても、Yにとって何ら利益となることはないばかりか、後で紛争となることは明らかであるから、Yが敢えてそのような行動をとることは到底考えられない。
- (2) 賃貸借契約が成立していないにもかかわらず、7月10日頃にYから甲に書面が作成・交付された経緯は、Xが、共同経営者等に示すたに作成されたものと考えてのが自然であり、当該書類により賃貸借の成立が保証されたというXの主張は理由がない。

- (3) YがXに対して賃貸借を保証したと認めることはできないし、開店準備を始めてもらってよいと述べたことを認めるに足りる証拠はなく、賃貸借の成否にかかわらず勇み足で発注をしてしまった可能性がうかがわれる。
- (4) Yは、Xよりも好条件の賃借の申入れを知っていたにもかかわらず、故意にXに伝えなかったという事実を認めることはできず、Xが不法行為の前提として主張する事実があったことを認めることはできない。
- (5) よって、その余の点について判断するまでもなく、本件請求は、理由がないのでこれを棄却する。

3 まとめ

本事例では、仲介業者が、借主希望者からの依頼に基づいて、社印を押印した賃貸借条件等を記した書類を提出して、少なくとも共同出資者を誤認させようとした事実があったものの、原告の主張の根拠となる事実を認定せず、更には、原告の勇み足である可能性を示唆して請求を棄却した。

交渉過程で、取引の関係者間で書類が交付されることがあるが、不動産取引の専門家でない者の中には、書類の交付・提出をもって契約が成立すると誤認して準備作業に移行する者もあるので、業者には、その効果等に誤認が生じないように説明する信義則上の義務があると考えらるべきであろう。

賃貸借契約の折衝がされたが、賃借人予定者が契約をしないとした事案において、賃貸人が契約締結について強い期待を抱いたには相当の理由があるとして、賃借予定者の契約締結上の過失を認めて、貸主の損害賠償請求を認容した事例（東京高判平20・1・31 RETIO 73-190）もあるので参照されたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (8)－広告料名目の報酬－

本来支払う必要のない広告料名目の金員を請求、負担させることは違法行為にあたるなどとして、貸主の借主側媒介業者に対する不法行為に基づく損害賠償請求を認容した事例

(東京地判 平27・7・9 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

賃貸建物の貸主が、借主側媒介業者に対し、貸主側媒介業者に支払った広告料を、後日、貸主側媒介業者から広告料名目で受け取ったことは、不当利得または不法行為にあたるとして、不当利得返還請求権に基づき、予備的に不法行為に基づき支払った広告料と同額の損害賠償を求めた事案において、宅建業者が受け取ることのできる「広告料金に相当する額」とは関係なく、むしろ借主を紹介し成約したことの対価であるなどとして、賃貸人の不法行為に基づく損害賠償請求を認容した事例（東京地裁 平成27年7月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産の賃貸及び管理を業とするX（原告貸主）は、媒介業者Aに委託して、自社の所有する賃貸建物の入居者募集を行っていたが、1年を経過しても借主が決まらなかった。そこでAは、Xと相談して、年内フリーレント（フリーレント期間2か月）の条件を付けて、チラシを作成し、再度募集を強化するとともに、借主側の不動産業者に向けた条件として、契約時に借主が貸主に礼金1か月を支払った場合、広告料という名目で礼金1か月の金員を支払うという趣旨で、「礼金1か月付けた場合AD（広告費）100パーセント」とした。

チラシを見た媒介業者Y（被告 借主側媒

介業者）は、Aの作成したチラシからフリーレント期間2か月を削除したチラシを作成し、借主Bに紹介して入居申込書を取得した。YはAとの契約交渉において、「借主はフリーレントを付けなくてもよいから、フリーレント2か月分と元から付いていた広告料1か月分の合計3か月分の賃料を広告料名目で支払ってほしい」と申入れ、支払方法は、XがAに広告料として賃料3か月分を支払い、その後、AからYに支払うことの条件を示した。

Xは、Yからの条件を拒めば成約に至らないと考えこれを承諾した。Xは、平成24年11月1日、AとYの立会いのもと、Bとの間で賃貸借契約を締結し、Aに対し、賃料1か月に相当する87万円余の報酬とともに、広告料として242万円余を支払った。同月30日、AはYに対し、広告料名目で242万円余を支払い、Yはこれを受領のうえ、広告料名目での同額の領収書をAに発行した。

Xは、Yに対し、Aに広告を依頼した事実もYに対し特段の広告を依頼した事実もないとして、Yに対する報酬は、宅建業法違反の報酬契約に基づいて支払われているから、Yの利得には、法律上の原因がないなどとして、返還（損害賠償）を求めた。これに対し、Yは、Aから受領した金員の対価である広告業務を行っており、利得はない。XはAに広告を依頼し、賃貸借契約に至っているのだから、何ら損失はないなどとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

事実を総合すれば、Yは、長期間本件不動産の借主が決まっていなかったことを知った上で、当初から、Xに、宅建業法の報酬規制に抵触しないようAを介して賃料3か月分の金銭を支払わせる意図で、借主Bにフリーレントなしで本件不動産を紹介し、Bが本件不動産の賃借を申し込むと、賃料3か月分の支払いが本件不動産の成約の条件であるように従業員をしてAに話して原告に対しこれを伝えさせ、Xが拒めば成約に至らないと考えて受け入れると、Aとの間で覚書を作成し、Bに本来フリーレントがあったことを伝えないまま本件賃貸借契約を成約させ、当初意図したとおり、XからA、AからYに対し、賃料3か月分を支払わせたものと認められるから、YのAに対する申入れは、Xに対し本来支払う必要のない金員を請求し、負担させるものといえ、違法行為にあたる。

そして、Xには賃料3か月分の242万円余という損害が生じており、かかる損害とYの違法行為との間には因果関係が認められる。Yには、Xに賃料3か月分を負担させる意図があった以上、故意も認められる。

本件では、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額第7①ただし書の「広告の料金に相当する額」とは関係がなく、むしろ、借主を紹介し成約させたことの対価であると認められる。

また、覚書や領収書は、上記のとおり、YがXから直接金銭を受け取ると、宅建業法上の報酬規制に抵触するおそれがあることから、金銭の流れの面でも、法律行為の主体の面でも、YとXとの間にAを介在させようと

して、XからA、AからYへというお金の流れを取ることを持ちかけ、X及びAがこれを受け入れたために、その流れに沿って作成されたものと認められるから、Yの主張する、YとAとの間の広告料支払合意を裏付けるものとはいえない。

その余の争点につき検討するまでもなく、XのYに対する不法行為に基づく損害賠償請求は理由があるので認容する。

3 まとめ

建物賃貸借市場は借手市場といわれて久しく、賃貸建物は供給過剰の状態にあり、交通・生活利便性等の立地環境が劣るもの、老朽化が進んだ建物等は空室率が高く、賃貸経営に苦戦しているオーナーは少なくない。加えて、相続税対策としての賃貸住宅の建設が続いており、競争はますます厳しさを増している。

そのような市場の中で、個人オーナーの場合、入居者の募集は宅建業者に頼らざるを得ないのが現状であるが、客付けの難易度が高い物件は、媒介業者から見ると魅力がなく敬遠されるのが現実である。ところが、逆に本事案の媒介業者のように客付け難易度が高く、入居者を早期に決めたいという貸主事情から、広告費名目の金銭やバックマージンが支払われる物件を狙う業者が存在し、貸主が不要の支出を強いられている。

このような不法行為が多いのは、媒介報酬が少なすぎるのが大きな原因であり、報酬告示を改正すべきとの議論がある。しかし、現状のまま、仮に報酬限度額を2倍にしても、これらの不法行為は減少しないと思われる。まずは、不法行為の撲滅に真剣に取り組むことが必要ではないか。

最近の判例から (9)－契約発生後に行った重要事項説明の責任－

賃貸借発生後に締結した賃貸借契約時に行われた重説は、借主の賃貸借決定の判断には影響していないとした事例

(東京地判 平25・6・25 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

店舗の賃貸借契約を締結した賃借人が、業者が行った重要事項の説明の誤りにより多大な金銭的、精神的損害を被ったとして損害賠償を求めた事案において、重要事項説明書の内容に不備ないし誤りがあると認められるものの、賃借することを決断したことに重要事項説明書等は何ら関与していないから、重要事項説明書の不備等と賃借との間に因果関係はなく、賃借人が仲介業者の欺罔行為により賃貸借契約を締結させられたとはいえないなどとして、仲介業者の債務不履行ないし不法行為を否定し、請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年6月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

AとB（いずれも訴外・貸主）が共有する借地上のビル（以下「本件ビル」という。）には、根抵当権設定登記がなされている他、A持分に税務署の差押え登記がされていた。

平成23年4月、X（原告）は、従前にAの依頼業務を行った内装業者C（訴外）からAを紹介され、同年6月から、本件ビル1階の一部（以下「本件店舗」という。）を仮店舗として物品販売を開始し、同年10月に融資が実行されることとなったため本格営業の開始を決定した。

同年11月6日、AとXは、本件店舗について、宅建業者Y（被告）の立会いの下で、賃料月額7万円、保証金56万円、賃貸借期間を平成24年1月1日から2年間とする店舗賃貸

借契約を締結した。

契約に先立ち、宅地建物取引主任者であるYの従業者は、Xに対し、重要事項説明書（以下「重説」という。）を読み上げたうえで交付したが、重説には、「本件ビルの名義人をA」、「所有権以外の権利は無」、「敷地は借地の場合に該当しない」と記載される等、いくつかの不備・誤りがあった。

また、契約書は、YがAの依頼により作成（契約書作成料7万円）したもので、Yは、契約書に仲介業者として記名押印していなかった。

同年9月、地代を滞納していたAは、敷地所有者から、12月25日までに引き渡すこと等を条件として本件ビルと借地権を2,560万円余で買い受ける旨の申し出を受けたため、Xに対し、立退料70万円の支払いを条件に、12月15日までの立ち退きを申し入れ、また、Yは、立退きに関する合意書を作成してXに提示したが合意には至らなかった。

その後、Yは、Aと相談のうえ、Xに対し、立退料を134万円に増額すること提示したが、Xが最低でも350万円であるとの要求をしたため、合意には至らず、同年11月初旬、立ち退き請求は撤回された。

平成25年1月、Xは、このような問題物件であれば契約することはなく、Yの欺罔行為によって締結させられるので、Yは、Xに対し、債務不履行ないし不法行為に基づき、Xが被った損害を賠償する義務があり、また、本件店舗が重説に記載物件とは全く異なっていた

事実が、Xに多大な精神的動揺、将来への不安を与え、精神的苦痛には耐えがたいものがあるとして、礼金・借入金・仕入用自動車購入費・営業補償金等の722万円余の損害と慰謝料150万円の合計872万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対し、Yは、「重説は、店舗を居住用として使用することを禁止するために急ごしらえで便宜上作成したものにすぎない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を棄却した。

(1) 重説に不備ないし誤りはあるが、Xは、重説の約5か月前から本件店舗を飯店舗として物品販売を開始し、同年10月中に金融機関からの融資実行が決まったことから本格営業を開始することを決断し、同年11月に店舗賃貸借契約書を取り交わすに至ったものであり、Xの決断に、Yの作成した契約書や重説は何ら関与していないから、重説に不備ないし誤りがあることとXが本件店舗を賃借したこととの間に因果関係は認められず、XがYの欺罔行為によって本件店舗の賃貸借契約を締結させられたということとはできない。

(2) Xは、平成23年4月当時、Aが経済的に厳しい状況であることを知っていたというのであるから、本件ビルに抵当権等が設定されている可能性を当初から知っていたということができ、重説にその旨記載がされていたとしても、既に飯店舗での営業を行い、事業資金の融資を受けていたXが店舗営業取消の決断をしたとは考えにくい。また、敷地が借地であることが重説に明記されていたとしても、Aが地代を滞納しているかどうかまで重説に記載されるものではないから、借地であることが記載されていたとしても、Xが店舗

営業取消の決断をしたと認めるのは困難である。

(3) Xが、立ち退き請求がなされるなどした結果、精神的動揺や将来への不安等を被ったとしても、それは、Xが本件店舗を賃借する以前の時点において、Aが既に経済的に厳しい状況にあったことによるものと考えられ、同年11月以降に本件に関与することになったYに債務不履行ないし不法行為責任を認めるのは困難で、Xとしても、本件店舗において本格営業を開始することを決断した同年10月までに、本件店舗において本格営業することに問題がないかどうかを自ら調査しておくべきであったといわざるを得ない。

(4) XのYに対する債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

本件では、誤った重説内容と借主が被ったとする損害の間に因果関係がないとして損害賠償請求は棄却されたが、業者が宅地建物取引業法に準拠した方法・形式で重説を行ったことは、業法で定める「貸借の媒介を業として行う」行為とされる可能性が極めて高く、この場合には、業者は、業法35条（重要事項の説明等）や37条（書面の交付）等の違反が指摘されることになる。

既に契約が成立している事案において、依頼により宅建業者が媒介業務を行う場合に、業務を簡略的に行うことができるものではなく、またその責任が軽減されるものではないことに留意されたい。

最近の判例から (10)－数量指示賃貸－

貸室の賃貸借契約が床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借であるとした、賃借人の賃貸人に対する不当利得返還請求が棄却された事例

(東京地判 平27・9・17 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃借人が、契約更新時に、貸室実測による契約床面積の変更により賃料改定が行われたことから、本件賃貸借契約は床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借に当たるとして、賃貸人に対し、実際床面積に不足する面積対応分の賃料・更新料相当額等を不当利得として返還を求めた事案において、床面積当たりの賃料額を合意し、床面積を乗じて賃料額を定めた事情、賃貸人が貸室を測量した事実等が認められないことなどから数量指示賃貸には当たらないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年9月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 昭和55年12月、X（原告・賃借人）と亡B（賃貸人）は、本件貸室につき、「賃料月額14,000円、敷金78,000円、賃貸借期間3年間、貸室床面積40㎡」とした、本件賃貸借契約を締結し、本件貸室はXに引き渡された。

(2) 昭和58年8月、Y1及びY2（被告・賃貸人）は、亡Bの死亡・相続により、本件賃貸借契約における貸主の地位を承継した。

(3) 昭和58年11月、Yら及びXは、賃料を月額159,000円に増額し、本件賃貸借契約を3年間継続するとした合意更新（以下「第1回更新」という。）を行ない、1か月分賃料相当額の更新料を授受した。なお、第1回更新の際に作成された契約書においては、本件貸

室の床面積は46.283㎡とされた。

(4) Yら及びXは、その後の昭和61年12月ころから平成22年12月ころまで、3年毎に本件賃貸借契約の合意更新を行い、1か月分賃料相当額の更新料を授受した。この間、月額賃料は、175,000円、191,000円、207,800円に順次引き上げられた。

(5) Xは、本件貸室の賃料を平成25年11月末日まで支払っていたが、その後未払いとなったため、平成26年2月、YらはXに対し、平成25年12月以降の賃料及び更新料の不払いを理由として、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をし、このころ本件賃貸借契約は契約解除により終了した。Xは平成26年3月、Yらに対し本件貸室を明け渡した。

(6) その後XはYらに対し、「①第1回更新の賃料改定はYらが測量した床面積を基礎として行われており、本件賃貸借契約は数量指示賃貸借に当たる、②Yらには、正確な床面積を明らかにして賃料を減額する義務に違反した不法行為がある、③Xは本件貸室の床面積を誤信して賃貸借契約を締結したもので、同契約は錯誤により無効である」などと主張して、第1回更新における表示床面積と実際床面積37.63㎡との面積差に対する賃料・更新料相当額等の不当利得返還請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、第1回更新にて、Yらが本件貸室の床面積を測量して契約床面積を46.283㎡に変更し、賃料を増額したことから、後の本件賃貸借契約が、床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借に当たると主張する。

しかし、XがYらとの間で単位床面積当たりの賃料額を合意し、これに床面積を乗じて賃料額を定めたなどの事情はうかがわれなし、Yらが床面積につき46.283㎡あることを保証した事実も認められない。

また、第1回更新において「消費者物価指数における東京の家賃指数を基準にして賃貸借期間更新時に賃料を改定する」との約定が新たに盛り込まれたことから、第1回更新時の賃料改定は、当時の近隣の家賃の水準や消費者物価指数の動向等の諸事情を勘案して値上げ幅が定められたものと推認できる。

以上によれば、第1回更新後の賃貸借契約は、床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借に当たるとはいえず、Xの主張には理由がない。

(2) 本件全証拠によっても、Yらが第1回更新に際し、本件貸室の測量を行った事実、本件貸室の正確な床面積を知っていた事実は認められない。よって、Yに注意義務違反があるとするXの主張は、その前提を欠くものと言わざるを得ない。

(3) 前述(1)のとおり、第1回更新における賃料の値上げ幅は、当時の近隣の家賃の水準や消費者物価指数の動向等の諸事情を勘案して定められたものと推認できるから、本件貸室の床面積のいかんは契約の要素とはいえず、Xの錯誤の主張は理由がない。

3 まとめ

数量を指示して売買した物に不足があった場合、買主には、代金減額請求権、損害賠償請求権が認められ（民法565条）、そして、この規定は賃貸借契約の場合にも準用されている（民法559条）。

いわゆる数量指示売買とは、「当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量、員数または尺度あることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた売買をいう」とされている（最三判昭43・8・20 昭41(オ)770号）。

実務において、数量指示賃貸借契約が結ばれる事例はあまり見受けられないが、「単位床面積当たりの賃料額を合意し、これに床面積を乗じて賃料額を定めた事情、当該床面積があることを保証した事実等が見られないことから、数量指示賃貸借にはあたらない。」とした本件判示は参考になると思われる。

類似の事例としては、「実際の専有面積が契約面積82㎡より約21㎡少ないことを理由とした、店舗借主の貸主に対する賃貸借契約の錯誤無効の主張、仲介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例」（東京地判 平21・6・22 ウエストロー・ジャパン）が見られる。

しかし、契約面積と実際面積との開きが著しい場合は、貸主・借主間でトラブルに発展する可能性があり、また、「不動産の表示に関する公正競争規約 第23条(8)」においては、物件の面積について、実際のものよりも広いと誤認されるおそれのある表示は不当表示とされることから、建賃貸借仲介においては、媒介業者は貸主提示の表示床面積の根拠について、その面積が壁芯か内法かの別も含め確認しておくことが必要であると思われる。

（調査研究部主任調整役）

最近の判例から (11)－賃借人の自殺と心理的瑕疵－

賃貸物件内での自殺による貸主の損害賠償請求につき、約2年分の賃料相当額を認めた事例

(東京地判 平27・9・28 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

貸主が、連帯保証人に対し、借主の自殺によって被った損害の支払を求めた事案において、貸主の請求した原状回復費は逸失利益において評価されるべきとして、また、賃貸物件の用途・立地等考慮すれば、逸失利益は当初の1年を賃貸不能期間、2・3年は賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当であるとして、請求額が大幅に減額されたうえで、認容された事例（東京地裁 平成27年9月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年8月24日、X（原告・貸主）は、A（借主）との間で、所有する総戸数4戸の建物の一室202号室について、賃貸期間2年、賃料月額7万2000円とする賃貸借契約を締結した。また、同日、Xは、Aの配偶者で同居人のBの実父Y（被告・Aの保証人）との間で、Aが同契約に基づき負う債務につき連帯保証契約を締結した。

同月27日、Xは、Aに同室を引き渡した。

平成22年9月8日、Aは、Bと離婚した。AとBは、離婚に伴い202号室を退去することとなり、Bは、同年9月下旬に別のアパートの賃貸借契約を締結し、Aも、同月29日に別のアパートの賃貸借契約を締結した。

平成22年10月26日、Aは、202号室内で自殺した。

Xは、Yに対し原状回復費分449万円余、遺失利益分374万円余の支払いを求め提訴し

た。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を大幅に減額したうえで認容した。

賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてから、これを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。

そして、賃貸借の目的物である建物の内部において賃借人が自殺をした場合、かかる事情が知られば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかったり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなることになるものといえるから、当該賃借人が当該建物内において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為に当たることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

Yは、Aの自殺は賃貸借契約終了後に生じているから、その責任を負わない旨主張するが、Aは202号室の室内に入って自殺していることから、Xに対する202号室の明渡しはいまだされていないことが認められ、賃借人は、賃貸借の目的物を返還するまでは善管注意義務を負うのであるから、賃貸借契約の終了の有無にかかわらず、Aは善管注意義務の違反を免れないものと解すべきであり、Yの主張は採用できない。

Yは、消費者契約法10条との整合性を踏まえた合理的解釈によれば、Aが室内で自殺し

たことによって生じる損害についてまで保証するものではないと解すべきであると主張するが、Yは、連帯保証人引受承諾書において、賃貸借契約に基きAが負担する一切の債務について連帯保証人としてその責めを負う旨合意していることが認められるから、Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償責任についても含まれるものと解するのが相当であり、この解釈が消費者契約法10条に直ちに違反するものと解することはできない。

Xは、損害金のうち原状回復費について、Aの血痕が室内全体に付着した結果、心理的嫌悪感ないし嫌忌感の発生という心理的損耗が室内全体に発生しており、全面的改装が必要である旨主張するが、Xが主張する心理的損耗は、逸失利益において評価されるべきで、これと重複して原状回復費用相当損害金を認めることはできず、室内の血痕のほとんどが拭き取られているのであるから、全面的な改装が必要であると認めることはできないが、台所床面の一部が、少し赤みがかっている状態にあり、この原因はAの自殺という故意による行為によって生じたものであることに照らせば、8万円余の限度で原状回復費用相当損害金を認めるのが相当である。

Xは、逸失利益については、202号室を賃貸するに当たって、自殺があった事実を賃借人に説明しなければならず、自殺があった物件には心理的嫌悪感ないし嫌忌感が生じるのが通常であるから、賃借人となる者が現れないという期間が少なくとも5年間は生じることは明らかであり、ライフニッツ係数を考慮し374万円余となると主張する。

しかし、心理的嫌悪感は、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであること、また、202号室は、単身者ないし2人向けの1Kのアパートであり、その立地は、交通の便も比較的良く利便性も比較的高い物

件であることが認められることを考慮すれば、Xの逸失利益については、当初の1年は賃貸不能期間とし、202号室において通常設定されるであろう賃貸借期間である2年間は、賃貸借契約の賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当である。以上によれば、Xの逸失利益は、158万円余となる。

3 まとめ

RETIO判例検索システムで、賃貸借に関する紛争のうち「心理瑕疵」を検索すると、11件中10件は、自殺等を原因とする貸主から逸失利益等を求めた裁判例であるが、これらにおいては、「借主等の賃貸物件内での自殺は、賃貸目的物を毀損する行為にあたり、借主（その相続人）又は連帯保証人は、貸主の損害につき賠償責任を負う」と判断されている。

また、貸主の逸失利益の認定については、建物の種類、用途、周辺環境等を総合的に考慮し決められることとなるが、都心ワンルームでの事例では、逸失利益を本件のように当初1年を賃貸不能期間、その後の2年間の賃料半額程度とする判例が数件見受けられる。

ところで、宅建業者が実務上最も確認したいことは、自殺等があったから、何年間、または何人目の賃借人まで説明する必要があるかということであるが、心理的嫌悪感の消滅する期間は、目的物の用途、構造、周辺環境等により総合的に判断されることから、一律で決められるものではなく、類似の裁判例を勘案しながら対応していく必要がある。

なお、自殺等のあった隣接住戸については、告知義務を否定した裁判例RETIO73-196があるので参考とされたい。

最近の判例から (12)－貸主のサブリース契約解除請求－

サブリース会社に対する建物のオーナーの賃貸借契約解除及び建物明渡し請求が認容された事例

(東京地判 平27・8・5 ウエストロージャパン) 新井 勇次

サブリース会社との間で賃貸借契約を締結して、家賃保証及び満室保証を受けていた建物のオーナーが、老朽化した自宅の補修改築のためにまとまった資金を必要とし当該建物を空き家状態で売却することを望んで、サブリース会社に対して賃貸借契約の解除及び明渡しを求めた事案において、正当事由を補完するものとして50万円の立退料支払いを条件に認容された事例（東京地裁 平成27年 8月 5日判決 認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件建物の所有者であったAは、平成15年11月18日、Y（被告・賃借人兼転貸人）との間で、賃貸借契約及び満室保証契約（以下「本件契約」という。）を締結した。Aは、平成16年11月26日に死亡し、その父であるX（原告・賃貸人）が本件建物を単独で相続した。

Xは、平成21年12月15日、Yとの間で下記約定のとおり、本件契約を合意更新した。

- ・期間：平成22年1月5日～同26年1月4日
- ・家賃：月額10万円
- ・満室保証：Yは、Xに対し、転借人に有無、若しくは転借人の家賃滞納のいかに拘らず、上記の賃料を支払うものとする。
- ・契約の解除及び解約：本件契約を期間満了にて終了する場合は、相手側に対し期間満了の6か月前までに書面にてその旨通知し、双方合意の上、執り行うものとする。
- ・地位の承継：本件契約が終了又は解除した場合は、Xは転借人に対するYの地位を引

き継ぐものとする。

Xは、平成25年5月、本件建物の転借人Bが同年6月24日に退去することになった旨の報告をYから受け、Yに対し、同年5月28日付書面及び同年6月18日付書面をもって、平成26年1月4日の期間満了後、本件契約を更新しない旨を通知するとともに、Bの退去後、入居者を募集しないように求めた。

平成25年6月24日頃、Bが本件建物から退去したが、Yは、同年7月15日、新たにC（訴外・転借人）との間で、賃料12万6千円で本件建物を賃貸する賃貸借契約を締結した。

Yは、Xの更新拒絶には正当な理由がないとして、本件契約は約定に基づき平成26年1月4日に自動更新された旨主張したため、Xが賃借人兼転借人であるYに対し、本件契約の解除及び本件建物の明渡しを求めて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の請求を立退料50万円の支払いを条件に認容した。

1. 借地借家法28条の適用の有無について

本件契約は、Xから本件建物を賃借したYが第三者に転貸することを目的としている点、満室保証契約が一体化している点に特徴があるが、本件契約で合意されていた中核的な内容は、XがYに対して本件建物を使用収益させ、YがXに対してその対価として賃料を支払うというものであるから、建物の賃貸借契約であることは明らかである。

2. 正当事由の有無について

(1) Xの居住する自宅は築60年を超える老朽化した木造草ぶき平家建の建物であり、その補修改築のためにまとまった資金を必要としているところ、その資金を捻出するためには、本件建物を可能な限り高額で売却する必要があること、このような理由から、Xとしては、占有者（賃借人、転借人）のいない空き家の状態で本件建物を売却することを望んでいるものの、本件契約上、本件契約が終了した場合でもXは転借人の賃借権を引き受ける旨の条項があり、本件建物を売却する時期及び条件については難しい判断を迫られていたこと、このような中、Xは、本件契約の期間満了日である平成26年1月4日の約6か月前の平成27年6月24日に転借人（D）が退去することとなった旨の連絡をYから受け、このタイミングで本件契約を終了させるのが極めて好都合であったことから、Yに対し、本件契約の約定に従って、更新拒絶の通知をするとともに次の入居者の募集を停止するよう求めたことが認められる。

これによれば、Xは、本件建物につき、本来の意味での自己使用の必要性があるわけではないものの、占有負担のない形での売却を可能にするため、平成26年1月4日の期間満了日をもって本件契約を終了させるべき強い必要性があったといえることができる。

(2) 他方、Yは、本件建物を賃貸（転貸）して賃料を得ているにすぎないものであるから、本件建物を使用する必要性としては、本件建物を転貸して経済的利益を得ることに尽きるところ、その経済的利益は月額3万3000円（13万3000円－10万円）にすぎず、本件契約の終了によってYの経営に影響を及ぼすような重大な不利益が生ずるものとは認められない。

(3) 以上のとおり、X側の事情は、本来的な

意味での自己使用の必要性をいうものではなく、それだけで正当事由を充足するということはできないが、他方、Y側にとっても本件建物を使用する強い必要性があるわけではなく、これらの事情を総合すれば、相当額の立退料を支払わせることで、正当事由を補完することができるというべきである。その立退料の額は、これまでに認定した一切の事情及び賃料相当損害金の支払義務の状況等を総合勘案して、50万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件は、建物のオーナーが別途所有する古い自宅の補修改築の費用捻出のため、賃借人であるサブリース会社に建物明渡しを求めたところ、相応の立退料支払いを正当事由補完条件として、賃貸借契約の解除が認められた事例であり、同種の裁判例一般における判断基準に沿ったものと言えよう。

本件判決では、転借人との契約解除は争点になっていないため、転借人との契約関係存続の可否については言及されていない。

一般的には、転借権は賃借権の上に成立しているものであり、賃借権が消滅すれば、転借権はその存在の基礎を失うとされているが、サブリース契約に関連する最高裁判例で、「賃借人の更新拒絶により賃貸借契約が終了しても、賃貸人は信義則上その終了を再転借人に対抗できない」とされた事例（最一判平14・3・28 RETIO 53-78）があり、転借人の利益を保護する方向性が示されているので併せて参考にされたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の判例から (13)ーレンタルオフィス契約と借地借家法ー

レンタルオフィス入会契約に基づくフロアーの一区画の賃貸借が、建物賃貸借契約に該当するとされた事例

(東京地判 平成26・11・11 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

いわゆるレンタルオフィスの利用を目的とした入会契約につき、借地借家法という建物の賃貸借に該当するか否かが争われた事案において、契約目的である使用区画の構造、同契約の法的性格の検討から、建物賃貸借契約に該当するとして、オフィス利用者の賃借権を有することの確認請求を認容した事例（東京地裁 平成26年11月11日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年3月、X（オフィス利用者・弁護士）は、本件ビルの1階から3階にて、面積3.4㎡～12.1㎡のレンタルオフィス15部屋を運営するY（レンタルオフィス運営者）と、オープンオフィス入会契約（本件契約）を交わし、入会金15万7500円を支払い、本件区画（面積3.5㎡）に入室した。

＜本件契約の主な概要＞

- ・オープンオフィスの各サービスについて、Xは、Yが別途定める利用料金を支払うことにより利用することができる。
- ・本件契約は本件区画利用についての契約も兼ねている。利用料金等は以下の通り。
利用料金：6万900円/月
共 益 費：1万8900円/月
起業家支援プログラム費：1万500円/月
- ・YのXに対する本件区画の提供は、Yによるオープンオフィスサービスの一つを意味するものであり、一般の賃貸借契約とは異なる。それゆえ、法令上可能な限り借地借

家法の適用は受けず、賃借権や法定地上権は発生しないものとする。

- ・契約期間：2年（期間満了3カ月前までに、X・Yより申出がなければ1年間自動継続）
- ・契約解除：X・Yは3カ月前の解約申入れにより、Xはオフィス利用料金3ヵ月分の支払いにより、本件契約を解約できる。

平成25年11月、YはXに対し、平成26年3月の本件契約期間満了において、契約更新するためには新契約書による必要がある旨の通知をした。また、平成26年2月、新契約書でなければ契約更新には応じない、同年3月をもって本件契約は終了する旨の通知をした。

Xは、「本件区画は借地借家法という建物に該当し、本件契約は建物の賃貸借である。Yは契約期間満了日の1年から6カ月前までに更新しない旨の通知等をしていないことから、借地借家法26条1項により本件契約は従前の契約と同一条件で更新されている」として、Yに対し、本件区画につき賃借権を有していることの本件確認訴訟を提起した。

これに対しYは、「本件契約は典型契約である賃貸借契約とは異なり、総合的なオフィスサービスの利用を目的とした非典型契約であり賃借権は発生しない、本件契約には借地借家法の適用ない旨の特約がある」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xが賃借権を有することの確認請求を認容した。

(1) 建物の一部であっても、障壁その他によって他の部分と区画され、独占的・排他的支配が可能な構造・規模を有するものは、借地借家法にいう「建物」と解される（最二判昭和42年6月2日 昭41(オ)1426号）ところ、本件区画は、面積3.5㎡と狭小とはいえ、四方を天井まで隙間のない障壁で囲まれ、共用スペースとは鍵付きのドアによって区画されていることから、本件区画は借地借家法にいう「建物」に該当するといえる。

(2) 本件契約の規定に照らすと、その中核的な内容は、Yが本件区画をXに使用収益させ、Xがその対価である利用料金をYに支払うというものであり、しかもXによる本件区画の使用収益は、建物の独占的排他的な使用を内容とするものと認められるから、その法的性格は、建物の賃貸借契約にほかならない。

本件契約には「賃借権は発生しないものとする」との定めがあるが、借地借家法の強行法規定の適用を合意によって排斥することができないことはいうまでもない。

(3) 本件契約によれば、Xは、別途の書面による申込みをし、別途定める利用料金を支払うことで、各種のサービスを受けることができるものとされているが、この部分は法的には本件契約と別個独立の契約か、そうでないとしても建物賃貸借契約としての本件契約に付加された付帯サービスにすぎないものであって、本件契約の基本的な法的性格の判断に影響を及ぼすものとはいえない。

また、本件契約に係る利用者に対するサービスの一環として、室内でのインターネット回線の利用、共用の会議室の利用が可能で、これらの費用は共益費に含まれていること、共用部に置かれたコピー機、プリンター（有料）、シュレッダー（無料）、掃除用具等の使用サービスが付帯していることが認められるが、共用施設・設備の利用が可能とされてい

る賃貸物件は少なくなく、これらの事情も上記(2)の認定判断を左右するものではない。

(4) 以上により、本件契約は「建物の賃貸借」に該当し、少なくとも本件区画の利用に関する限り、借地借家法26条1項、28条の適用があることから、Xの請求には理由がある。

3 まとめ

建物一部の利用契約で、またその面積が狭小であるとしても、対象区画が独占的・排他的支配が可能な構造・規模を有していること、当該契約の規定内容から、借地借家法の適用のある建物の賃貸借であるとされた本件事例は、レンタルオフィス契約が宅建業法の対象となる取引か否かを判断するに於いての判断材料になるのではないと思われる。

宅建業者においては、本件のように入会契約と称した契約であるとしても、実質的に建物の賃貸借である場合には、宅建業法の適用があることに注意する必要がある。

他に建物一部の利用契約につき、借地借家法の適用が否定された事例として、「賃借建物のフロアの一部につき、若干の什器備品を置くことにより間仕切りした一部分の転貸借につき、物理的境界がなく、独占的・排他的支配がないことから借地借家法1条にいう建物に該当しないとされた事例」（東京地判 平成21年4月27日 ウエストロー・ジャパン）が見られる。また、建物の一部の賃貸借につき、借地借家法の適用が判断された判例として、積極事例として「鉄道高架を屋根とし周壁を有する施設」（最一判 平成4年2月6日 平元(オ)1378号）が、消極事例として「デパート売場のケース貸し」（最二判 昭和30年2月18日 昭28(オ)188号）がみられるので、併せて参考としていただきたい。

（調査研究部主任研究員）