

最近の判例から (7)－不当な勧誘－

賃貸マンションの建て主が、建物の建築等を勧誘した会社に対して行った損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平28・10・14 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

賃貸マンションの建て主が、建物建築請負契約及び建築後の管理委託契約を締結した会社に対して、同社は、虚偽・不当な勧誘を行い、説明義務も怠ったなどとして、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、同社が、建物建築請負契約の締結に先立ち、賃貸事業に係る事業収支、特に修繕費について不正確な説明を行ったことは、信義則上の義務に違反し不法行為を構成するとして、その請求が一部認められた事例（東京地裁 平成28年10月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（昭和20年生まれ的女性：原告）と建物建築請負、不動産の管理の受託、賃貸借等を業として行う事業者Y（被告）は、平成9年10月16日、建物（6階建て50戸のマンション）建築工事に係る請負契約を締結し、Xは、本件請負契約の支払いに充てるため、銀行から3億6000万円を借り入れた。なお、Xはそれまで、本件建物の敷地部分で貸し駐車場を経営し、年500万円程度の収益を得ていた。

本件建物は、平成12年3月に完成し、XとYは、同月23日、管理委託契約を締結した。

本件建物の各室は、Y作成の提案書において、5万2千円で賃貸することが予想されていたが、当初は1部屋につき月額4万8千円ないし5万円の賃料額で賃貸され、平成19年中盤頃は各室5万2千円で賃貸されたものの、その後賃料額は低下し、賃料月額5万円

未満の部屋が多くなっていった。

なお、本件建物は、平成20年以降、YがXから一括して借り上げる方法がとられた。

Xは、平成20年頃、Y担当者から、建築後8年が経ったら水道メーターを交換するのが市の決まりであり、取換え費用は300万円程度である旨の連絡を受けたが、知人を通じて、130万円での業者を取換えを依頼した。そのころ、Xは、Y担当者から、建築後10年が経ったら、大規模修繕をする必要がある旨を言われ、その負担をXがすることについて、話が違うのではないかなどと思った。

Xは、本件賃貸事業による収入状況がYから説明を受けていた状況と異なっていたことや、これから先も高額のコストがかかることにつき不安を抱いたことなどから、本件建物の売却を決意し、平成23年4月、本件建物及びその敷地を2億4500万円（うち、建物価格は1億7115万円）で訴外A工務店に売却した。

Xは、Yは虚偽・不当な勧誘を行い、説明義務を怠るなどの不法行為に及んだと主張し、Yに対し、建物建築等に要した費用（3億6000万円）と売却価額（1億7115万円）の差額1億8885万円及び弁護士費用の一部115万円の合計1億9000万円の損害金並びにこれに対する遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) XY双方の属性や利益状況によれば、Y

には、本件請負契約の勧誘や説明に際し、Xに対し、契約を締結するか否かについての的確な判断ができるよう正確な情報を提供した上で、適切な説明を行うべき信義則上の義務があったというべきである。また、Yが前記義務に違反した結果、Xにおいて的確な判断ができないまま、本件請負契約を締結し、本件賃貸事業を実施した場合には、Yは、Xに対して、同義務違反の不法行為に基づき、損害を賠償すべき義務を負うものである。

(2) Y作成の提案書には、本件建物に係る「修繕費」の見積りとして、1年目から40年目までの間、それぞれ年額32万5千円と記載されている。一般に、大規模建物については、建築後、一定期間を経過すると、大規模修繕を実施することが必要となり、国土交通省が発表したマンション修繕積立金の目安を参考とすると、本件建物については大規模修繕に係る費用として、年平均で年360万円程度を要することが見込まれるところ、本件各提案書における修繕費のシミュレーションは、極めて過小であったというべきである。

Xにとって、いかなる程度の修繕費用の支出が見込まれるかは、重要な事項であったというべきであり、駐車場経営に係る負担は、本件建物のような大規模建物の建築及び管理に伴う負担に比して相当程度軽度であることがうかがわれるところ、Xは、Yから修繕費について正確な説明がなされていた場合は、多額のローン債務を負担してまでして本件賃貸事業を実施するとの選択に至らなかった可能性が高い。

以上によれば、Yは、本件請負契約の締結に先立ち、本件賃貸事業に係る事業収支、特に、修繕費についての説明において、信義則上の義務に違反したところ、同違反はXに対する不法行為を構成するというべきである。

(3) Xは、本件建物の建築に際し、3億6000

万円を出捐したにもかかわらず、本件建物の売却価格は1億7115万円であったところ、Yの不法行為により差額である1億8885万円の損害を被ったことが認められる。

Xは、本件賃貸事業を開始してから本件建物を売却するまでの約11年2か月間に、ローン債務の返済等に充てた分を除いても、合計8561万円余程度の収益を得ていた。他方、Xは、従前の駐車場経営を継続していた場合に得られていた収入（合計5583万円余程度）を得ることができなかったという損失を被っており、8561万円余から5583万円余を差し引いた2978万円余を損益相殺することが相当である。

以上によれば、Yが賠償すべき損害額は、1億8885万円の損害から、1億602万円余（ローンの返済元本）及び上記2978万円余を控除した5304万円余となり、弁護士費用115万円は、相当因果関係がある損害というべきである。

3 まとめ

本件では、建物の建築工事等を請け負った会社には、特に修繕費についての説明において信義則上の義務違反があり、その違反が不法行為を構成するとされた。

建て主は他に、会社側は、家賃の9割を保証すると強調した、周辺に同様の建物は建たないと説明したなどと主張したが、それらは採用されなかった。

国土交通省は、この程「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」改訂版を公表したところであるが、建て主（建物所有者）は、長期に渡る事業計画を踏まえ、一定の事業リスクを負うことも認識した上で、また、賃貸住宅管理業者（サブリース業者）等はそれらを十分に説明した上で、契約を締結し、後のトラブル回避を図ることが大切といえよう。

(調査研究部 次長)

最近の判例から (8)－私書箱営業と信頼破壊－

私書箱業を営む賃借人の私書箱が振り込め詐欺に利用され、有効な対策を採らなかったことが信頼関係の破壊にあたりとされた事例

(東京地判 平27・10・15 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

賃貸ビルの賃借人が貸室内で私設私書箱業を営んでいたところ、振り込め詐欺の送金先に利用されたことから、賃貸人が賃貸借契約上の用法義務違反により無催告解除を行い建物の明渡等を請求した事案において、有効な対策をとらず振り込め詐欺の送金先に利用され、警察庁のホームページにビル名や所在が公表されたことは、信頼関係の破壊にあたり無催告解除事由に該当するとして、賃貸人の請求を認容した事例。(東京地裁 平成27年10月15日 判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成10年ごろ、賃借人Y（被告・法人）は、本件ビルの1階に位置する本件貸室を賃貸人Aより賃借し、平成24年3月、YとAは、下記内容にて本件貸室の賃貸借契約を更新した。

- ①用途：事務所（私書箱センター）
 - ②期間：更新日より2年間
 - ③賃料：月額16万円
 - ④無催告解除事由
 - ・賃借人又はその使用人が本物件内の共同生活の秩序を著しく乱すものと認められる場合
 - ・賃借人又はその使用人に警察の介入を生じさせる行為があった場合
 - ・賃借人又はその使用人に、近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合
- Yは、平成10年頃から私書箱営業を営んでいたところ、警察による振り込め詐欺事件の捜査過程において、被害者の現金送付先とし

て本件貸室における私書箱が利用されていることが判明、Yについて犯罪収益移転防止法に定める本人確認等の義務違反が認められた。平成23年3月付の国家公安委員会からの意見陳述を受け、経済産業省が立入検査を行った結果、Yについて次の犯罪収益移転防止法違反行為が認められた。

- ①犯罪収益移転防止法施行後に法人及び個人との間で締結した郵便物受取サービスに係る契約の一部について、同法が定める本人確認を行っていない。
 - ②犯罪収益移転防止法施行後に法人及び個人との間で締結した郵便物受取サービスに係る契約の一部について、同法が定める本人確認記録の作成及び保存を行っていない。
- 経済産業省は、平成24年1月付で、Yに対し以下の措置を講じる旨の是正命令を行った。
- ①Yにおける関係法令に対する理解及び遵守の徹底
 - ②本人確認並びに本人確認記録の作成及び保存義務違反に係る再発防止策の策定
 - ③犯罪収益移転防止法施行時以後に契約を締結した顧客についての本人確認並びに本人確認記録の作成及び保存の実施
- 本件貸室は、本件是正命令後も振り込め詐欺の送金先として利用されていたため、警察庁は、平成25年12月、振り込め詐欺等で使用された住所一覧の中で本件貸室の住所をインターネット上で公表した。(平成27年5月時点においても、本件貸室は掲示されている。)

平成26年2月、X（原告・法人）はAより本件ビルを買い受け、AのYに対する賃貸人の地位を承継した。平成26年3月、本件賃貸借契約は法定更新された。

平成26年9月、Xは、本件貸室で営む私書箱が振り込め詐欺の送金先として利用されていることが本件賃貸借契約上の用法義務違反及び無催告解除事由に該当するとして、Yに対し賃貸借契約の解除及び本件貸室の明渡しを求めた。しかしYがこれに応じなかったことから、平成26年11月に本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用されることが本件建物の賃貸用建物としての信用を失墜させるものであることに照らすと、Yにおいては、自らの犯罪収益移転防止法上の義務違反がその一因となった上記結果を除去するための有効な方策を実施することが求められるというべきところ、Yは、私書箱利用者の身分確認の徹底、ホームページ上での申込用紙の非公表等、各種の方策を実施している旨主張するが、上記のとおり、本件貸室が送金先として利用され続けたことに照らすと、Yの上記対応をもって、Yにおいて、本件貸室を振り込め詐欺の送金先として利用されなくするための有効な方策が採られたと認めるに足りない。

そうすると、本件是正命令後、Xが最初に本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした平成26年9月までの間、本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用されたことは、Yにおいて犯罪収益移転防止法に対する遵守意識が低く、その後も有効な方策が採られなかったことが原因であるといえることができる。

(2) 本件建物が賃貸用の収益不動産であるこ

とに照らすと、本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用され、そのことが平成25年12月以降、平成26年9月の公表分まで警察庁のホームページで公表されていることは、本件建物の信用、価値を著しく低下させるものであり、XとY間の信頼関係は破壊されていたといえることができる。

(3) 以上によれば、本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用されたことは、本件建物内の共同生活の秩序を著しく乱すものであり、催告をせずに本件賃貸借契約を解除することが不合理であるとは認められないから、無催告解除事由に該当するものと認められる。

したがって、平成26年9月の時点で、Yについては、本件賃貸借契約上の無催告解除事由が存したと認められるから、Xがした本件賃貸借契約の解除は有効であり、本件賃貸借契約は、同日をもって終了したものと認められる。

よって、Xの請求は理由があるから、これを認容することとする。

3 まとめ

本件は、建物賃貸借契約の直接の契約当事者たる賃借人ではない貸室内の利用者の公序良俗違反を起因として、賃貸人と賃借人間における信頼関係が破壊されたとされ賃貸人による無催告解除が認められた事例である。

賃借人の私書箱営業は、本件のように「振り込め詐欺」の金員送付先として悪用されるおそれがあることから、売買・賃貸借の仲介を行う媒介業者においては、賃借人において適切な運営がなされているかヒアリングをしておく必要があるであろう。

(元調査研究部調査役)

 最近の判例から (9)－シェアハウスと信頼破壊－

無断で部屋を細分化しシェアハウスとして転貸する行為は明らかな信頼関係の破壊にあたるとして賃貸人の契約解除が認められた事例

(東京地判 平28・12・19 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件建物（6部屋）につき、賃貸借契約を締結したところ、賃借人が無断で本件建物を16部屋に細分化し、シェアハウスとして不特定多数人に転貸したことから、賃貸人が当該行為は信頼関係の破壊にあたるとして、契約を解除するとともに本件建物の明渡し等を求めた事案において、賃借人の当該行為は賃貸人との間の信頼関係を破壊するものであることは明らかであるとして、その請求を認容した事例（東京地裁 平成28年12月19日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年12月25日、賃貸人X（原告）は、所有する本件建物（1階：2部屋、2階：4部屋、各階50㎡程度）につき、賃借人Y（被告会社）との間で、賃料月額25万8000円、契約期間2年とする本件賃貸借契約を締結し、本件建物を引き渡した。その後、本件契約は平成23年11月29日に更新された。

＜主な契約条件＞

- ・入居者は、Yの代表者、その妻及びYの社員の6名とし、同居人が入れ替わるときは、Yは速やかにXに通知する。（平成23年11月の更新において、「入居者については、Yが転貸する賃貸借契約を交わした者のみとし、入居者が入れ替わるときは、速やかにXに通知し、賃貸借契約書の控えをXに提出する。」と変更された。）

- ・本件賃貸借契約が終了（解除された場合を含む）にもかかわらず、Yが本件建物の明渡しを遅延した場合は、賃料の倍額に相当する損害金をYはXに支払う。

Yは、平成21年12月25日の本件賃貸借契約締結後まもなく、本件建物を16部屋（1階6部屋、2階10部屋）に細分化する工事を行い、本件建物の各部屋をシェアハウスとして広告し、不特定多数の者に転貸した。

XはYに対し、Yのかかる利用状況は明らかな用法違反であり、XとYとの間の信頼関係は破壊されたとして、平成26年6月20日到達の書面により、同月末日をもって本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

しかし、Yが本件建物を明け渡さないことから、Xは、Y及びYの転借人に対して、本件建物の明渡し、契約解除の翌日以降の賃料倍額相当の損害金、366万円余の慰謝料等の支払いを求める訴訟を提起した。平成26年12月25日、A（原告承継参加人）は、本件建物をXより買受け、本件訴訟に参加承継した。

Yは、Xの弟を窓口に交渉し、「本件契約の当初から、本件建物をシェアハウスとして利用することがXとYとの間で合意されていた、Yの間仕切り等の設置工事においてXより抗議等は一切なかった、Xはその使用形態を承諾して平成23年11月の更新契約の締結に応じており、Yには本件賃貸借契約上の用法違反はない。」など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らの請求を一部認容した。

(1) Yは、本件契約締結当初から、本件建物をシェアハウスとして利用することがXとYとの間で合意されていた旨主張するが、契約の内容、Y提出の各証拠において、その事実を認めることはできない。

(2) 次に、Yは、平成23年11月29日に本件建物の使用形態を承諾してXは本件更新契約の締結に応じた旨主張する。

更新時において、本件賃貸借契約において存在した転貸借禁止の規定が削除されたことが認められるが、本件賃貸借契約の規定の変更内容から見て、Xが本件建物の転貸を許容したとはいえるものの、本件建物を細分化した上シェアハウスとして不特定多数人に転貸することまで許容したとはいえない。

(3) 以上によれば、Yは本件賃貸借契約に違反し、契約締結後まもなく、本件建物を細分化する工事を行った上、シェアハウスとして不特定多数人に本件建物の各部屋を転貸したことが認められ、その時期及び態様に照らせば、Yの上記行為がXとYとの間の信頼関係を破壊するものであることは明らかとすべきである。

(4) 以上により、XはYに対し、本件賃貸借契約に基づき、本件契約の終了日から本件建物を譲渡した前日までの約定の月51万6000円の割合による損害金、不法行為に基づき仮処分申立費用・弁護士費用等36万円余の支払を求めることができる。

Aは、Y及び転借人らに対し、本件建物の明渡しを、また、Yに対し、本件建物を取得した日より本件建物明渡済まで、月25万8000円の割合による賃料相当損害金の支払を求めることができる。

3 まとめ

最高裁昭和27年4月25日判決では、「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つて、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ない」として、賃貸借の解除には当事者間における信頼関係が問題となることを示唆しており、本判決は、当然の帰結としての判断であり、実務上参考になると思われる。

借主の無断改築及びシェアハウスとしての転貸使用は、本件判示のとおり、貸主との信頼関係の破壊に明らかに該当するものであるが、これを放置していると貸主が黙示の承諾を与えたとされる可能性もある。また、間仕切りの設置が建築基準法・消防法等に抵触するなど防災上の問題も懸念されることから、借主の当該違反行為があった場合には、貸主は速やかに対処する必要があると思われる。

所有する専有面積48㎡のマンションを10区画に区切り、不特定多数人に使用させている区分所有者に対して、マンションの管理組合が各間仕切りの撤去及びシェアハウスとしての使用の差し止めを求めた事案において、「全く見知らぬ同士を含む最大10名の者が、多くは窓もない僅か2畳程度のスペースで寝起きするという使用態様は、管理規約にいう『住宅』用途の使用には当たらない」として、間仕切りの撤去及び間仕切りを設置して複数の使用契約の契約者らに使用させる行為の差し止めを認めた事例（東京地判平27・9・18）もあるので、併せて参考にしていきたい。

(元調査研究部主任調整役)

最近の判例から (10)－原状回復費用－

耐用年数を経過する壁クロス張替費用等の原状回復義務はないとした賃借人の主張が否定された事例

(東京地判 平28・12・20 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

賃貸アパートを退去した賃借人が賃貸人に敷金返還を求めて提訴した事案において、賃借人は善管注意義務に反して物件を使用し、その使用状態のまま物件を明け渡したと認められ、賃借人には敷金額以上の原状回復費用負担義務があるとして、敷金返還請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年12月20日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成19年12月、賃貸人Yからアパートの1室を借り受け、8年間居住後の平成28年1月8日に本件物件を退去した。

＜本件契約の主な概要＞

貸室：40㎡

賃料：105,000円／月

敷金：105,000円

Yが、原状回復費用186,015円（税込）及び未払日割家賃28,000円の計214,015円と敷金との差額（不足額）109,015円の支払をXに請求したが、Xは、敷金から控除できる金額は6,902円しかないとして、差額98,098円の敷金返還を求めて本件訴えを提起した。

[賃借人Xの主張]

- (1) ハウスクリーニング費用は賃貸人が通常負担すべきものであり、本件賃貸借契約において賃借人負担の特約も存在しない。
- (2) 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、壁クロスの耐用年数は6年であり、本件物件明渡しの時点での価値は0円または1円である。

(3) Yが主張する各種傷破れや雑誌の張り付きは存在しないか、通常損耗である。

(4) Y側の都合で退去日が翌月8日に越月したものであり、日割家賃は発生しない。

[賃貸人Yの請求内容]

(1) ハウスクリーニング費用48,000円

Xによる本件物件の使用態様は劣悪で、原状回復に要した費用は20万円相当であり、少なくとも約4分の1に当たる48,000円を負担すべきである。

(2) 壁クロス張替費用 計34,637円

居室・トイレに多数の傷破れ・汚れがあり、少なくとも修繕費用の半額を負担すべきである。

(3) 床クッション材張替費用 計35,000円

長年放置されて剥がすのが困難な雑誌の張り付きや焼け焦げが広く多数あり、修繕費用の10分の1を負担すべきである。

(4) その他 計54,600円

流し台引出し・浴室ドアの破損による交換代の一部、エアコン残置物撤去費用等

(5) 退去日までの未払い日割り家賃 28,000円（1/1～1/8の8日間）

2 判決の要旨

裁判所は、Xには少なくとも敷金額以上の原状回復費用負担義務があると判示して、Xの敷金返還請求を棄却した。

(1) ハウスクリーニング費用について

証拠写真によれば、居室内は著しく汚れが目立ち、Xは賃借人としての善管注意義務に

反して本件物件を使用しており、その使用状態のまま本件物件を明け渡したと認められる。

Xが善管注意義務を尽くしていればハウスクリーニングが必須だったとは解されないところ、新たな賃借人に賃借するためにYとしてはハウスクリーニングを実施せざるを得ず、少なくとも7万円程度の費用がかかることが認められ、ハウスクリーニングの実施によって、Xが善管注意義務を尽くしていた場合よりも良い状態になる部分があり得ること、及び、ワックス仕上げの費用まで含まれていることを考慮しても、上記費用の内4万8000円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

(2) 壁クロス張替費用

Xは、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、壁クロスの耐用年数は6年とされ、本物件における残存価値は最大で1円であると主張するが、仮に耐用年数を経過していても賃借人が善管注意義務を尽くしていれば、張替えは必須ではなかった。

当該ガイドラインによっても「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得る」とされている。

台所の壁クロスの張替えには、少なくとも1万7000円程度の費用が掛かり、その半額である8500円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

(3) その他の費用

床の雑誌の張り付きや汚れ、流し台引出しや浴室ドアの破損についても賃借人としての善管注意義務違反が認められ、通常損耗であるとのXの主張は採用できない。ハウスクリ

ーニング及び壁クロスの張替えと同様に、仮にこれらが耐用年数を経過していたとしても、賃借人が善管注意義務を尽くしていれば交換を行う必要はなかったものであり、これらに対する費用総額9万6000円の内、5万2000円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

(4) 結論

以上によれば、XはYに対し、原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として少なくとも11万7180円(10万8500円×1.08)の支払義務を負い、その他の原状回復費用及び日割家賃を検討するまでもなく、Yに本件賃貸借契約の終了に伴う敷金返還義務はない。

3 まとめ

本事案は、室内の壁や床、設備の汚損・破損が著しく、その使用状態のまま物件を明け渡したことが賃借人としての善管注意義務を果たしていなかったと判断された事案である。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)P12」では、法定耐用年数を基にした経過年数による減価割合の考え方を示す一方で、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用(工事費や人件費等)などについては、賃借人の負担になることがある」としている。

本裁判例はこの点に直接的に言及したものとして実務上の参考になる。

(調査研究部主任調整役)