
最近の判例から (9) – 賃貸借予約契約の解除 –

賃貸人の違約により建物賃貸借予約契約を解除したとする賃借人による予約金返還及び違約金支払い請求が棄却された事例

(名古屋地判 平29・5・30 裁判所ウェブサイト) 葉山 隆

建築中の複合ビルの商業区画について、賃貸借予約契約が締結された後、事前調査の不備等による建設工事中の事故により竣工・開業が大幅に遅延することとなり、かつ遅延について賃貸人が真摯な対応をしなかった等から契約を解除したとして、賃借人が賃貸人に対して、既払い予約金の返還と違約金の支払いを求めた事案において、その請求が全て棄却された事例（名古屋地裁 平成29年5月30日判決 棄却 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

不動産賃貸・管理業者Y（被告）は、親会社とA県内で平成27年末を竣工予定として複合ビル（以下「本件ビル」という）の建設に着手。平成25年1月に本件ビルの商業区画の一部について、小売業者X（原告）と「現時点での本件ビルの開業予定は平成28年春」との記載がある定期建物賃貸借予約契約（以下「本件予約契約」という）を締結し、XはYに対して予約金（8億3099万円余）を支払った。

平成25年11月、本件ビルの基礎工事中に杭孔内の内壁の一部が杭孔内に崩落した（以下「本件崩落」という）。施工業者は、本件崩落の原因を明確に特定することはできなかったものの、その対応として杭の追加や工法の変更等を行うこととし、工期が約半年間（その後約1年強に変更）延伸することとなった。これを受けてYは、工法変更や工事遅延等についてXに対し説明したところ、当初X

は遅延期間が約1年間であることに特段異議を述べなかったものの、その後、税制控除の関係から平成29年3月までの開業確約や逸失利益の補償等をYに求めた。これに対してYは、出店準備金名目での一定の金銭支払いや一定期間のフリーレントであれば検討の余地がある旨回答した。

平成26年8月、Xは代理人弁護士を通じてYに対して、本件ビルの竣工・開業時期が遅延した原因の明確な説明や責任の所在を明らかにするよう求める書面を送付した。同年9月、YはXに、工事遅延はより丁寧に工事を進めることとしたことや工程の見直しによるもので、事前調査・工法及び作業手順に問題はなく、Yや親会社が責任を負うものではない旨回答した。これを受けて同年10月、XはYに対して、Yの説明・回答が不十分であり、開業遅延の帰責事由がYにあると考えざるを得ず、賃貸借契約の関係を維持・発展させていくためには、誠意ある対応をしてほしい旨の書面を送付したが、Yは既に回答済であると考え、特に回答しなかった。

その後、XとYの間で数次の交渉がなされたが、平成27年2月に、XがYに対して、平成28年春開業の建物の賃貸借契約（以下「本件本契約」という）を締結するという目的達成が不能になったとして、本件予約契約を解除する旨の書面を送付した。これに対してYは、Xの申出が契約解釈の誤りである旨指摘するとともに遺憾である旨の書面を送付した後、X代表者への面会を再三にわたり求めた

ものの、これが受け入れなかったため、同年3月にXに対して、本件本契約締結の協議に応じないことを理由に本件予約契約を解除する旨の通知を送付した。これを受けてXは、Yの責めに帰すべき工事遅延により本件ビルの開業が本件予約契約締結時点の前提であった平成28年春から遅延し、本件本契約の開始・継続するための信頼関係構築は著しく困難になったことにより本件予約契約を解除する旨の書面をYに対して送付し、その後、支払済予約金の返還とその同額の違約金支払いを求めて、本訴を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件ビルの開業遅延がYの違約となるか
Xは、本件ビルが平成28年春に開業できないことが明らかになった後においても、本件ビルに出店する方向でYらとの交渉を継続しており、平成28年春の本件ビル開業が本件予約契約上のYの義務とされていたとは認められない。

確かに、本件予約契約締結に向けた話合いの中で、Xが本件ビルの開業遅延を承諾する条項が削除されたものの、本件予約契約に本件本契約書案を添付することとなり、そこにはその条項が存在していることから、本件ビルの開業時期が両者の合意事項であったとは言えない。また、YがXに対する金銭支払いを提案していたものの、これはあくまでも本件予約契約に基づく補償義務を負わない前提での申出であり、かかる申出が平成28年春に開業させる義務を負っていたことによるものとは認められない。

(2) 本件本契約締結が困難となったか

Xは、本件ビルの開業遅延や本件崩落発生後にYが真摯な対応をしなかったことが、本

件予約契約で定める「本件本契約の締結が困難になったとき」に該当する旨主張するが、Yから開業遅延を伝えられた後もXは出店に向けたYとの協議を継続していたこと等からすると、かかる主張は認められない。

(3) Xの債務不履行に基づくYの解除の効力
本件崩落の後、Xの要請を受けてYは、本件ビルの開業時期を平成29年3月までに前倒しするよう全力を尽くす旨回答するとともに、Xに対してその検討に必要なYの資材搬入量等の資料提示を求める等していたところ、平成27年2月に突然、Xが本件予約契約の解除を通知し、さらにYからのX代表者との面談要請も拒絶していたことからすると、その翌月になされたYの解除権行使を制限する正当な理由はない。

(4) 以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

本件は、建物建築工事の遅延に伴い、賃借人が行った賃貸借予約契約の解除が、賃貸人の義務違反によるものにあたるかが主要な争点となったが、賃借人の主張は認められず、賃貸人からの賃借人の違約による契約解除が認められ、賃借人の支払済予約金の返還、違約金支払いの請求はともに棄却された事例である。

契約締結時点で想定していなかった事態がその後には生じることはあり得るだろうが、当事者の契約内容に対する認識を一致させておくことの重要性を改めて認識させられた事案でもある。賃貸借予約契約の解除に関する紛争事例として、東京地判 平22・1・28 (RETIO 100-126) 等があるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (10) – 契約締結義務違反 –

賃貸借契約書への調印を契約直前に断われた借主の、契約成立・貸主の契約締結義務違反の主張が棄却された事例

(東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

店舗賃貸借契約の締結を契約直前に貸主に断われたことから、交渉を行っていた借主が、主位的に成立した契約を貸主が不当に破棄したとして、予備的に貸主に契約締結義務違反があるとして、損害賠償を求めた事案において、その主張に理由がないとして全部棄却された事例（東京地裁 平成28年1月21日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年7月ころ、本件店舗の貸主Y（被告）は、仲介業者Aに本件店舗の仲介を依頼した。ところがAは、賃貸条件が礼金2か月のところ誤って1か月として募集を開始した。

平成26年4月、整復院店舗を探していた借主X（原告）は、本件店舗について、借主側仲介業者Bを通じて店舗賃貸借契約の締結に向けた交渉を開始した。

平成26年5月26日、AはBに対して、本件賃貸借契約にかかる賃貸精算書を送付するとともに、同月29日に契約締結を行いたい旨を伝えた。しかし同日、AはYより、賃貸精算書記載の礼金が、2か月のところ1か月と誤って記載されていると指摘を受け、Bを通じてXにその旨を伝えた。

平成26年5月29日、XはAに340万円余（保証金・礼金等）を振り込んだ（本件振込）。

同日、AはYに、「借主：整復院院長X、連帯保証人：X」と署名された本件賃貸借契約書を持参したところ、Yは、借主と連帯保証人が同一人物になる契約には応じられない

として、X以外の者を連帯保証人に立てるよう要求した。そこで、CがXの連帯保証人になることとなったが、Cの確定申告書はYに提出されなかった。

Yは、礼金や連帯保証人を巡る交渉が円滑に進まなかったことから、このままXと賃貸借契約を締結すれば、締結後もトラブルになることが危惧されるし、契約締結前からめめる相手とは契約したくないと考え、YはAに対してXとの契約締結を拒絶する旨を伝えた。

Aは、本件賃貸借契約を成立させることは困難と判断し、本件店舗の仲介人を辞任した。

その後、XからYに対し、Bを通じて本件店舗の賃借について打診があったが、Yは、別途依頼している仲介業者を通してほしいと伝え直接の交渉は拒絶した。

平成27年1月、Yは、別の不動産仲介業者の仲介のもとで、別の賃借人との間で本件店舗について賃貸借契約を締結した。

そこで、XはYに対し、①主位的に、平成26年5月29日の本件振込により、X・Yとの間で本件店舗を賃貸する旨の賃貸借契約が締結したにもかかわらず、Yは一方的な理由により、成立した本件賃貸借契約を破棄したとして、②予備的に、Xに対して本件賃貸借契約の締結がほぼ確実であるとの印象を与え、契約締結について強い信頼を与えたにもかかわらず、契約締結交渉を一方的に打ち切ったYには、交渉打ち切りによりXが被った損害を賠償する責任を負うとして、Xが内装工事会社に支払った工事費用97万円余、営業損害

として本件店舗で見込まれた11か月分の収入184万円余、弁護士費用28万円余、計309万円余の賠償を求める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の請求を全て棄却した。

(1) 賃貸借契約の成立について

本件賃貸借契約の契約書面には、借主欄にXの署名押印はあるが、貸主欄は白紙であり、Yの署名押印はなされていないし、仲介人欄に押捺されたAの社印にはバツ印がつけられている。

また、Xが主張する本件振込をもって契約成立の条件とすることを裏付ける契約条項も認められない。

Yは、Xとの契約締結を承諾したことを強く否定するし、仲介業者もYが署名押印を拒絶した旨供述しており、本件賃貸借契約が締結されたことを認めていない。

よって、Xの主位的請求は、理由がない。

(2) 契約締結義務違反について

本件賃貸借契約を締結するに際し、Yが礼金2か月分を要求したのは、当初からの提示条件であって契約直前に条件変更をしたものではないこと、Yは連帯保証人の資力要件を裏付ける資料を当初より要求していたこと、ところが、YがAから見せられた本件契約書面には、Xが借主かつ連帯保証人となる記載があったことから、Yは、仲介業者に対して連帯保証人を別の人物に差し替えるように指示したこと、しかし、その人物の資力証明は、Aが予定した契約締結日までに提出されなかったことが認められる。

これらによれば、Xとの契約締結交渉の経過において、Yの提示条件が満たされないことで、YがXに対して不安感を抱き、Xとの契約締結自体を白紙に戻したいと考えたとし

てもやむを得ないところである。

加えて、YがXに本件店舗の内装工事に着手することを承認したことを認める証拠はない。なお、Yが本件店舗の内覧を許したことをもって、ただちにXの内装工事着手を承認することにはならない。

これらをもとに検討すると、本件の契約準備段階を通じて、YがXに対して、本件賃貸借契約が確実に締結されるとする強い信頼を与えたとは認められないし、Yによる契約の締結拒絶が、信義則上の注意義務に違反するとは認められない。

よって、Xの予備的請求も理由がない。

3 まとめ

本件同様、賃貸借契約書の締結の前に、保証金等が振込まれたとしても、賃貸借契約が成立するものではないとした事例として、東京地判 平22・2・26 RETIO84-112（借主が保証金等を振込んだが、借主が契約締結を取り止めた）がある。

また、契約締結義務違反につき、認められた事例としては、東京高判 平20・1・31（RETIO 73-190）などが、否定された事例としては、東京地判 平7・9・7（RETIO35-35）などがある。

これらの裁判例からすれば、契約が確実に締結されるとまでの強い信頼が与えられていないにもかかわらず、契約が成立しているとか、貸主に契約締結義務違反があるとする、借主（あるいは借主側訴訟代理人弁護士）の主張に対し、その請求には理由がないとして棄却した本件判決は、当然の帰結であるように思われる。

（調査研究部主任研究員）

最近の判例から (11)－給湯の不備と損害賠償請求－

集中方式による給湯がされない不備について、水道代給湯代の8割相当額をアパート賃借人の損害と認めた事例

(東京地判 平29・9・22 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

給湯が集中方式である居室を賃借したが、たびたび給湯されない不備があり、改善要請にも応じてもらえないことから退去した賃借人が、賃貸人に対し給湯不備による損害、引越費用、敷金の返還等を求めた事案において、引越費用等は因果関係がないとして認められなかったが、水道代給湯代の8割相当額等について損害を認めた事例（東京地裁 平成29年9月22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26年8月11日、アパート全体に給湯を行う集中方式のボイラーで給湯を行っている本件居室について、X（原告：賃借人）は、Y（被告：賃貸人）と下記条件にて賃貸借契約を締結し、同月25日引き渡しを受けた。

- ・賃料：月額6万円
- ・敷金：6万円
- ・礼金：12万円
- ・水道代給湯代：月額5千円

ところが、本件居室に入居当初から、たびたび給湯がされない不備があった。XはYに改善を求めたが、改善はされず、YはXに対し開き直るような態度を取り続けた。

平成28年5月25日、Xは本件賃貸借契約を解約し、本件居室を退去した。

XはYに対し、下記損害等につき、計145万円余の賠償を求める本件訴訟を提起した。

- ① 給湯されなかったことによる損害：28万円余（銭湯入浴料460円×630日）

- ② 引越費用：28万円余
- ③ 現在の居室との賃料等の差額（3か月分）：5万円余
- ④ 本件居室トラブルによる精神科専門クリニック病院の通院費用：16万円余
- ⑤ 慰謝料：59万円
- ⑥ 過払い賃料及び敷金：7万円

これに対しYは、Xの主張はいずれも否認しないし争うとし、また敷金については、Xの原状回復に下記の費用を要したことから返還義務はないと主張した。

- ① ハウスクリーニング代：2万8000円
- ② 消毒代：1万8000円
- ③ クロス直し：11万円
- ④ ベランダ波板修理代：8000円

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 給湯の不備による損害

Xは、水道代給湯代として毎月Yに支払っており、Yは、本件アパートの居室について、適切に給湯をすべき義務を負い、その履行のために給湯設備を管理、整備及び保全する債務を負っていたところ、証拠等によれば、本件居室において、割合にして10回のうち8回程度、湯が出ず水しか出ない給湯の不備の債務不履行（本件債務不履行）の事実を認めることができる。

このためにXは風呂やシャワーの使用ができず、月額5000円の水道代給湯代のうち、そ

の8割に相当する分（月額4000円）の損害を受けたというべきである。よって、本件債務不履行により、8万4000円（4000円×21か月）が損害と認められる。

(2) 引越費用・現在の居室との賃料差額

Xは、給湯の不備がありながら約21か月間本件居室に居住し、引越は管理会社から提案されたことからすれば、Xの引越は余儀なくされたものとはいえず、引越費用及び現在の居室との賃料差額は、本件債務不履行と相当因果関係ある損害とは認められない。

(3) 通院費用・慰謝料

Xは、本件居室に入居する前から精神科に通院していたこと、Xは診断書を提出するのみであって、診療録等の提出はなく、従前からの病状の経過等は不明であり、本件債務不履行により病状が悪化し、Xが主張するような通院等が必要になったかは不明であり、また、本件債務不履行が病状を悪化にどの程度寄与したかも不明である。したがって、通院費用及び慰謝料は、本件債務不履行と相当因果関係ある損害と認めることはできない。

(4) 過払い賃料及び敷金

本件賃貸借契約の終了により、Xが支払った平成28年5月26日以降の賃料については過払いとなっていることが認められる。

Yが主張する原状回復費用であるが、Y提出の証拠写真は、同年7月ごろ撮影されたものであることから、本件居室明渡し時の状況のものと認めるには足りない。そしてYは、主張を裏付ける客観的な書証（原状回復行為を行ったとする契約書、発注書、代金の領収書等）を提出しない。したがって、Yは費用をかけて原状回復を行ったと認めるに足りない。

また、仮に、一定程度本件居室が原告の退去時に汚れており、被告が主張するような行為がされていたとしても、証拠及び弁論の全

趣旨によっても、それが、原状回復のために上記のような行為を必要とするものであったこと、さらに、上記のような行為が原状回復として相当な範囲で行われたことを認めるに足りない。よって、Xの請求する過払い賃料1万円及び敷金返還の6万円は理由がある。

(5) 結論

以上により、Xの請求につき、15万4000円及びその遅延損害金について認容する。

3 まとめ

本件は、賃貸人がアパートの給湯設備の不備に対する改善要請に応じず、賃借人が賃貸借契約を解約・退去した事案について、賃借人からの給湯不備による損害（水道代給湯代の8割相当額）賠償等が認められたものである。

本件のような賃借人の解約・退去という手段に至るまでの手法としては、賃借人が修繕してその費用を賃貸人に請求する方法（民法608条の賃借人による費用の償還請求）があり、各行政庁で行っている無料の弁護士相談でアドバイスを受けることも考えられる。

また、本件は、賃貸人が主張する原状回復費用が認められなかったものであるが、引越しに伴う原状回復費用については、過去の判例をもとに国土交通省で作成された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版平成23年8月）」の考え方に沿って、契約当事者双方で十分な調整を図ることが望ましい。

なお、本件は、その後、賃貸人が敗訴部分の取り消しの控訴をしたが、平成30年3月8日に棄却されている。

（調査研究部上席主任調整役）

最近の判例から (12) – 保証会社の代位弁済 –

保証会社が代位弁済した滞納家賃と原状回復費につき、賃借人への請求が認められた事例

(東京地判 平26・10・30 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

賃貸借契約締結にあたり、賃借人との間で保証委託契約を締結した保証会社が、賃貸人に対して滞納賃料及び原状回復費を代位弁済したとして、賃借人に対し、代位弁済した滞納賃料及び原状回復費の支払を求めたことに対し、保証会社には損害軽減義務違反ないし保証債務の拡大防止義務違反があるなどと賃借人が主張した事案において、法的手続に則って本件建物の明渡しを求めることは正当であって、損害軽減義務や保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえないとして、その請求を認めた事例（東京地裁 平成26年10月30日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（賃借人）は、平成20年11月、賃貸人との間で、賃貸マンション（以下「本件建物」という）を対象とする賃貸借契約を締結し、併せてX（賃貸保証会社）との間で賃貸借契約に基づき発生する債務について、保証委託契約（以下「保証契約」という）を締結した。

保証契約には、①Xは、Yが賃料等の債務の履行を遅延したとき、Yに通知なくして保証債務を履行した上、Yに請求することができる、②Xが保証債務を履行したとき、Yは、Xに対し、Xの貸主に対する保証履行額を償還しなくてはならない、などの内容が含まれていた。

Yは平成21年9月から賃料を滞納し、Xが架電しても連絡がつかない状態になり、本件建物の明渡しの意思も明確でなかったため

に、任意の明渡しもできなかった。そのため賃貸人は、平成22年6月、Yに対し、本件建物の明渡しを求める別件訴訟を提起し、同年10月に賃貸人の請求を認容する旨の判決がなされ、平成23年2月、強制執行申立てを行い、その執行がなされた。

Xは、賃貸人に対し、保証契約に基づき、平成23年1月に滞納賃料等（平成21年9月分から平成23年1月末まで）149万円余及び原状回復費用12万円余を支払い、Yに対しては代位弁済したとして、上記金額の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

(1) Yは、平成21年10月、本件建物から荷物を搬出し、賃貸人に架電して本件契約の解除を申し入れ、鍵をドアポストに返却しているから、本件建物の明渡しはなされている旨主張する。

しかし、鍵の返却に関して客観的証拠はなく、そもそもドアポストに投函したことをもって、賃貸人に鍵を返却したともいえない。また強制執行がなされた平成23年2月時点で、本件建物内にはテレビ等の動産が存在していたことも認められる。

Yが平成21年10月に、賃貸人に解約の申し入れをしたことは認められるが、上記のとおり、鍵を賃貸人に返却したと認めることはできず、本件建物内に動産が残置されていたこ

となどからすると、Yが主張する時点で、賃貸人に対して、本件建物の明渡しがなされたと認めることはできず、強制執行がなされた平成23年2月になされたと認めるのが相当である。

(2) Yは、保証契約において、Xに、本件建物への立入権や本件契約の解除権が与えられるなどしており、これらの権利を行使して保証債務の拡大を防止することができたにもかかわらず、Xはこれを怠ったなどと主張する。

しかし、Xは、Yと連絡を取ろうとしていたにもかかわらず、Yがこれに対応していなかったものであり、そのような状況下において、法的手続に則って本件建物の明渡しを求めることは正当であって、立入権等の不行使が損害軽減義務や信義則上の保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえない。

また、相当の期間が経過していることは認められるが、上記のとおり、YがXからの連絡に対応しなかったことや、別件訴訟（本件建物の明渡し請求）において公示送達によるYの呼び出しをしていることから、Yの住所等の調査にも期間を要したことなどの事情からすると、損害軽減義務や信義則上の保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえない。

(3) 本件建物のクロスの変色は、煙草のヤニが原因であることが認められ、煙草のヤニによるクロスの張替えはYの負担とする旨が賃貸借契約に定められていることから、Yが支払義務を負うものと認められる。

また、クッションフロアは、トイレ床に3か所にシミが認められ、通常のクリーニングでは除去できない床の補修については、Yが原状回復費用を負担する旨の定めが賃貸借契約にあることから、Yが負担すべきものといえることができる。

Yは、部分補修が原則であると主張するが、シミのある部分を含む一定範囲の張替えはや

むを得ないものといえ、張り替えたクッションフロアが1㎡に過ぎないことからすると、その費用はYが負担すべきものといえることができる。

なお、Yは、クロス、クッションフロアとも、経過年数による減額もなされるべきと主張するが、Y入居時において、いずれも経年劣化はうかがわれぬし、費用のうち、約3分の1は賃貸人が負担しており、Y入居時において、それを超える経過年数による損耗があったとは認め難い。

エアコンのフィルターが変色していたことは、煙草のヤニによるものと認められる。そしてヤニによる汚れは、通常の使用により生ずる損耗とはいえず、エアコン内部洗浄に要した費用は、Yが支払義務を負うものと認められることができる。

(4) 以上によれば、Xの請求は理由があるから認容することとし、Xは、Yに対し、滞納賃料等149万円余及び原状回復費用12万円余の支払を求めることができる。

3 まとめ

最近では賃貸借契約を締結する際、従来の保証人ではなく、保証会社を利用することが増えてきていることから、本件を紹介する次第である。

保証会社には、立入権や契約の解除権が与えられているものの、賃借人の協力が得られなければ法的手続もやむを得ないと判示されており、結果として、本件建物の明渡時期は強制執行がなされたときとされ、賃借人には、長期間に渡る滞納賃料の支払義務があると判示されている。

なお、煙草による損耗の原状回復について明確に判示されており、退去時の原状回復費用負担についても参考になるとと思われる。

最近の判例から (13)－電気料金－

支払済み電気料金について管理会社による請求が過大であったとする区分所有者による過払金相当額の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・12・27 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

ビルの区分所有者らが、管理業務の一環として電気料金の計算・請求を行っていた管理会社に対し、その請求内容に誤りがあり過大な電気料金を支払ったとして、過払金相当額の支払いを求めたものの、その請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成28年12月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

昭和61年3月に竣工した東京都千代田区内に所在する区分所有建物（以下「本件ビル」という）において、竣工当時の区分所有者であったA・B（ともに個人）・C（法人）らは、竣工直後にY（被告・法人）に本件ビルの管理を委託する契約（以下「本件委託契約」という）を締結した。本件ビルの電力会社からの回線は1本のみであったため、Cが電力会社と電気供給契約を締結し、本件ビル全体の電気料金を一括して支払い、各区分所有者はYの計算に基づくCからの請求に従い、電気料金を支払うこととなった。また、基本料金はトランス容量の比率により按分し、従量制電気料金単価は電力会社のものより割高な単価が使用された（以下「本件計算方法」という）。

その後、平成2年にBの死去によりX2（原告・個人）が、平成7年にAの死去によりX1（原告・個人）が、それぞれ区分所有者となった。

平成25年9月に、Xらを含むC以外の区分所有者が、過去の電気料金に過払いがあった

として、Cに対して過払分の返還を求めたところ、翌年7月に和解契約が締結され、CはXらを含む他の区分所有者に対し、過去10年分の過払金相当額とする金額を支払った。

Xらはこの支払いのみでは納得できず、①電気料金の計算方法について合意はなかった、②計算方法が不合理であった、③Yが計算方法に合意があったと信じて請求を続けたことは善管注意義務違反にあたる、等と主張し、竣工時からの過払金総額であるとする1,510万円余からCより支払いを受けた分を差し引いた711万円余の支払いをYに求めて、平成27年7月に本訴を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を全て棄却した。

(1) 電気料金計算方法の合意の有無について

①Cは、本件ビルの新築当時に他の区分所有者との間で、本件ビルの電気料金の精算にあたり、本件計算方法を用いる旨の合意があり、それを前提として、Yとの間で本件委託契約を締結したと認識していること、②X2は、本件ビルの建築時の打ち合わせにおいて、各区分所有者はCからの請求に基づいてCに電気料金を支払う旨の説明を受け、本件ビルの竣工時に、本件ビルの施工業者から、本件ビルの電気料金のうち基本料金についてはトランス容量で按分する旨の説明を受けたことを認めていること、③Yは、本件ビルの新築当初から、各区分所有者及びCとの本件委託

契約において、電気料金に関する事務を受託していたに過ぎないから、新築当初に電気メーターの検針結果の集計及び請求書の作成を行うに際し、各区分所有者とCの間の合意がないのにYが独自に本件計算方法を用いることを決定したことは考え難いこと、④Yは、本件委託契約締結直後の実情は不明であるが、最近はコンピューターの画面上で、既に設定されている基本料金の按分比率と従量制電力料金の単価に基づいて機械的に各区分所有者の電気料金を計算し、各区分所有者に対する請求書を発行していること、⑤A・B・Xらを含む各区分所有者は、本件委託契約の締結当初から平成25年9月頃まで計27年にわたり、本件計算方法にしたがって行われたCからの電気料金の請求について異議を述べることなく電気料金を支払ってきたこと、以上の事実を総合すると、各区分所有者とCとの間で、合意したことを示す書面はないが、C及び各区分所有者がYと本件委託契約を締結した当時から、Cと各区分所有者の間には、本件計算方法を用いる旨の合意があり、Yは、それに基づいて各区分所有者の電気料金を計算してきたと認めるのが相当である。

(2) 計算方法が不合理であったかについて

Yが電力会社に確認したところ、1棟の建物の中の基本料金の配分の方法については、使用量、トランス容量、面積等により按分する方法があり、それぞれ長短がある旨、基本料金は容量により支払うものなので、トランス容量により基本料金を按分するのは不適切ではない旨回答したことが認められるから、基本料金をトランス容量で按分したのは不合理であったとはいえない。Cは、電気供給契約を締結し、電気料金の支払いに関する事務を行うとともに、受変電設備を所有し、その維持管理を行っていたことが認められるから、各区分所有者に対して請求する際の単価

を電力会社の単価より高く設定したことが不合理とまではいえない。

(3) Yに善管注意義務違反があるかについて

Cと各区分所有者の間には、本件計算方法を用いる旨の合意があったのであるから、Yに善管注意義務違反があったとはいえない。

仮に、その合意がなかったとしても、Yは、本件委託契約において、電気メーターの検針、集計及び請求書作成の事務の代行を受託していたに過ぎず、その合意内容は不合理とはいえないこと、Yの作成した電気料金の請求書について、各区分所有者からは長年にわたって異議が出ることはなかったことからすると、Yに善管注意義務違反があったとはいえない。

3 まとめ

本件は、各区分所有建物の負担する電気料金が、電力会社の料金より割高であったとしても、これについて合意があったと窺えることから、請求等の事務を担った管理会社の責任は認められなかった事例である。

電気・水道料金について、区分所有建物においては、管理組合等が一括して供給者に支払い、これを各区分所有者に按分して請求する、また、賃貸ビル等では、所有者等が一括して供給者に支払い、これを賃借人に請求する、という方法は、一般的に行われていることかと思われる。供給会社の料金と区分所有者や賃借人に請求する料金に差異があってはならないというわけではないが、賃貸借の媒介においては、これが「借賃以外に授受される金銭」にあたる可能性があり、これについて争われた事例（東京地裁 平26・7・15 RETIO 98-142）も見られることから、トラブル回避のためにも、賃借予定者に対する説明の必要はあると言えよう。

最近の判例から (14)－心理瑕疵－

貸室内での囑託殺人が疑われる事件の発生により、 心理的瑕疵が生じたとして、賃料の10年間の2分の1 を損害として請求したが、棄却された事例

(山口地判 平29・11・28 判例集未登載) 高橋 兼生

法人が賃借する共同住宅の貸室の一室で、その従業員と、知人と思われる遺体が発見された状況から囑託殺人ないし同意殺人(心中)が疑われたことから、賃貸人が賃借人に対して、賃貸借契約上の債務としての善管注意義務に違反するとして、損害賠償等を求めた事案において、その請求が棄却された事例(山口地裁 平成29年11月28日判決 棄却 判例集未登載)

1 事案の概要

賃貸人X(原告)は、法人である賃借人Y(被告)との間で、平成24年12月3日、共同住宅の一室を次の約定で賃貸する旨の契約を締結し、本件貸室を引き渡した。

○期間：2012年12月5日から2014年12月4日

○更新後：2014年12月5日から2016年12月4日

○契約対象面積：28.45㎡(1R)

○駐車スペース：有、指定場所

○賃料：44,000円

○共益費：3,500円

○敷金：132,000円

○礼金：44,000円

○特約：入居者はAとする。

Aは、平成27年5月19日、本件貸室内で死亡した状態で発見された。死亡推定日時はその前日であり、状況からは同じ室内で縊死していたAの知人と思われるBにより、窒息させられたものと推認された。

Xは、以下を主張して、Yに対し賠償を求めて提訴した。

(1) 室内に連名の遺書、AとBを結ぶ糸があったこと、Aが死亡することにより部屋が汚損しないように配慮をしたと解される痕跡があること、Bの使用車両が本件貸室のある建物付近に駐車され、頻繁に本件貸室を訪れていたことが窺われること、AとBは親密であったと考えられ、遺体に防御創がないなど抵抗した痕跡がないことなどから、A及びBの両名は一緒に死ぬことを了承し、心中したものである。Yの履行補助者であるAが、Bに本件貸室内で囑託殺人ないし同意殺人を行わせたことで、本件貸室内で公序良俗に反することを行わない債務、及び本件貸室について通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させない義務に違反した。

(2) 本件貸室建物が存するような比較的小さなコミュニティでは、事件後10年間は、賃貸借契約の締結が困難となり、締結できても賃料を半額程度にせざるを得ない。よってXが被った損害額は、月額47,500円の120か月分の2分の1である285万円である。

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) Aの遺体には、顕著な抵抗の痕跡は見受けられないこと、糸の存在、部屋を汚損しな

いよう配慮した痕跡、A及びBの連名の遺書があるが、この遺書には、Aが自身で記載した部分はなく、また、Aの指紋も残っていないこと、Bの使用する自動車の鍵の付いた鍵束に、本件貸室の合鍵も付いていたこと、本件貸室のある建物の近くに、同日以前にもBの使用車両が駐車されていたことが目撃されたことが認められる。状況からは、一定程度AとBは親しかったことが窺われ、心中を疑わせる方向の事情であるとはいえる。

(2) しかし、遺書を書くのであれば、署名すら自身で行わないというのは不自然である。本人自身が書いていない以上、Bの意思のみによっても作成しうることになるし、その他の点もAの協力がなくても可能であり、Aが、上記のような行動をしたことを認めるに足りる証拠があるとはいえない。

(3) 抵抗の痕跡がない点については、ある程度親しい人間から、いきなり殺害されることで、生じなかったということもあり得る。

(4) 原告は、Bに偽装工作の動機がないことを指摘するが、Aと愛し合っていて心中したという世界を作出するために行動することは、思い込みのみにより行動するストーカーなどの存在からいって十分考えられるところであり、この点に関する原告の主張する事情は、上記認定を覆すには足りない。

(5) したがって、Aの死が、同人の嘱託ないし同意に基づくものであることについて認めるに足りる証拠があるとはいえず、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

(6) Aの死について、Aの嘱託ないし同意によるものといえないことから、AがYの履行補助者であることから、債務不履行を構成するとの原告主張を採用することができないことは明らかである。

(7) Bが、Aの家族ないし同居者と同視できるとし、BもYの履行補助者に当たるとのX

の主張であるが、合鍵を渡していたとしても、家族や同居者と同視できるほどの事情があったといえるわけではなく、具体的な生活状況によるといふべきところ、本件貸室において、Bがどの程度の生活を送っていたかについてはBの使用車両が駐車されていることが見られることがあったという程度であり、その程度では、到底、Aの家族ないし同居者と同視できるほどの事情とはいえず、その他、そのような事情があったことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、Yに債務不履行があったとみとめることはできない。

結論

Xの損害の点を検討するまでもなく、Xの請求には理由がない。

3 まとめ

本件と同様に、建物内での賃借人や履行補助者の死亡が「自殺ではなかった」という理由から、賃貸人に対する善管注意義務違反には該当しないとした裁判例に、東京高判 平29・1・25 (RETIO108-144) があり、売買における裁判例では、売主の買主に対する告知義務違反に該当するか否かとして、元居住者の死因が自殺であるかどうかを争ったものに東京地判 平22・1・15 (ウエストロー・ジャパン) がある。あわせて参考にされたい。

また本件では、同室内で縊死していた殺人被疑者について、合鍵を所有するなど、一定程度履行補助者と親しい関係にあったと推測されることにつき「賃借人の履行補助者と同視できる」と賃貸人が主張したことに対し、「具体的な生活状況によるといふべき」とし、「Aの家族ないし同居者と同視できるほどの事情とはいえない」と判断したことは、一つの参考になると思われる。

(調査研究部調査役)