

最近の判例から

- 未払賃料等と賃貸人の地位移転 -

建物を譲り受けた建物賃貸人による未払更新料および差額賃料の支払い、償却済保証金の補填等の請求が棄却された事例

(東京地判 平30・1・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

建物を譲り受けた建物賃貸人が、賃借人に対し、契約更新時に支払うべき更新料が未払いであり、また、賃料が増額されたにもかかわらず従前の賃料しか支払われていないとして、これらの支払いを求めるとともに、契約更新時に償却された保証金の補填がなされていないとして、その償却済の保証金相当額の預託を求めた事案において、その請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成30年 1月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成18年7月、建物所有者Aと賃借人Y（被告：個人）は、概要以下の内容で事業用建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。 期間：平成18年7月8日から平成20年7月7日まで。 月額賃料：202,776円（税込）。 保証金：1,931,200円、保証金の償却：契約更新時ごとに20%。なお、保証金が償却された場合は、償却時から10日以内に償却分を補填しなければならない。 更新料：賃貸人と賃借人は、協議のうえ本契約を更新することができ、本契約が更新される場合には、賃借人は賃貸人に対し、新賃料の1か月分の更新料を支払う。 賃料改定：租税負担の増減等により賃料が不相当になった場合、契約期間中であっても協議の上、賃料を改定できる。 賃借人要望のトイレ等の改修工事終了の翌月以降は、賃料を10%増額し、保証金は1,911,888円に変更する。 連帯保証人：連帯保証人たるBは、Yと連帯して、合意更新・

法定更新にかかわらず本契約が存続する限り、本契約から生じるYの一切の債務を負担する。

平成20年7月に本契約は法定更新された。

平成27年4月、Aは本件建物をX（原告：法人）に譲渡し、本契約の賃貸人の地位を引継ぐとともに、保証金全額を承継した。Aは、譲渡翌日にYに対して、Xへの賃貸人変更の連絡と併せて、保証金の補填と未払更新料・増額分賃料の支払いを求める通知書を送付したが、Yはこれに応じなかった。

同年7月、XはYに対して、本契約の条件変更（賃料増額等）と更改を求め、同年9月には保証金の補填（191万円余）と未払更新料・増額分賃料（計280万円余）の支払いを求めたものの合意には至らなかった。

これを受けて同年10月に、XはYに対して、未払更新料・増額分賃料の支払いと保証金の補填を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

（差額賃料と更新料の請求について）

既発生未払賃料及び更新料の請求権は、賃貸人たる地位の移転に伴い当然に新賃貸人に移転するものではなく、別途、債権譲渡の合意が必要である。しかし、差額賃料や更新料の請求権がAからXに譲渡されたとは認められず、かえって、本件建物の譲渡直後にYに送付した通知書には、Aが差額賃料を

受領する権利を留保する旨の記載すらある。

したがって、差額賃料及び更新料について A が X に譲渡したとは認められず、その請求権が発生したか否かを検討するまでもなく、X の主張は理由がないことになる。

請求権の発生自体も以下の通り認められない。

契約書には賃料増額の根拠も記載されているが、その時期の特定はなく、いわゆる自働増額特約のような内容の明確性を備えていない。仮に、X が主張するように改修工事が完了していたとしても、賃貸人と賃借人の協議なしに増額できる趣旨とは解しがたいところ、かかる協議がなされたとは認められないし、A が Y に対し増額された賃料を請求した形跡も、Y がこれを支払った形跡もない。

更新料については、「協議の上、本契約を更新することができる。」とあり、さらに「本契約が更新される場合には、更新料を支払わなければならない。」とあるように、ここでいう更新料は、合意更新を前提とすると解するのが相当である。本契約では、連帯保証の定めにおいても合意更新と法定更新の区別は意識されていたにもかかわらず、上記のような書きぶりしかしていないのであるから、賃貸人としても「更新」に漫然と法定更新を含める趣旨であったとは解しがたい。実質的にも、更新料は、合意更新された期間内は賃貸借契約を存続させることができるという利益の対価の趣旨を含むところ、法定更新の場合にかかる対価を支払う理由はない。そして、平成20年7月の法定更新後は、本契約は期間の定めのない賃貸借契約となったから（借地借家法26条1項）、そもそも更新を観念できず、更新料発生之余地はない。

よって、差額賃料及び更新料にかかる X の主位的請求に理由はない。

（償却された保証金の預託について）

建物賃貸借契約において、建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合には、旧賃貸人に差入れられた敷金は、未払賃料債務があればこれに当然充当され、残額についてその権利義務関係が新賃貸人に承継されると解される（最一判 昭44・7・17 民集23-8-1610）。本契約における保証金も、敷金同様に本契約から生じる債務の担保として預託されるものであるから、A から Y に承継されたものといえ、このことは A も認めている。

しかし、A が、Y に対し、保証金償却分について補填を求めたとは窺えず、本件建物を X に譲渡した後も、預託された保証金をそのまま X に承継した旨を述べており、仮に償却分の補填義務があるとしても、X にその権利は承継されていないというべきである。

3 まとめ

本事例は、賃貸ビルの買主が賃借人に対して、増額分賃料・未払更新料の支払いと保証金の補填を求めたものの、買主に対して債権譲渡がなされたとはいえず、そもそも賃借人がそれらの債務負っているとも認められないとして、請求が棄却された事例である。

賃料等の延滞がある賃貸物件の売買においては、延滞賃料の取扱いについて売買契約書等で明確にさせるとともに、債権を譲渡するのであれば、賃借人にその通知を行うこと、賃貸借の契約においては、更新料や保証金償却の定めについて、当事者間で解釈に違いが生じないような契約書の内容とすること、が重要であると言えよう。

なお、更新料不払いによる賃貸人からの契約解除が認められた事例として、東京地裁平29・9・28(RETIO110-122)があることから、併せて参考にされたい。

（調査研究部調査役）

雨漏りを理由とした借主の賃料不払等の行為により、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたとした事例

(東京地判 平30・1・25 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

借主が雨漏り対応の不備などを理由に、賃料を支払わず、また根拠を示すことなく損害賠償を請求してきたことから、貸主が賃貸借契約を解除したとして建物明渡及び未払賃料等の支払いを求めた事案において、借主の賃料不払等の行為により、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたとして、貸主の建物明渡し及び未払賃料等の請求を認めた事例。(東京地裁 平成30年1月25日判決 ウエストロー・ジャパン 控訴 控訴棄却)

1 事案の概要

平成26年8月、貸主X(原告・個人)は、Aに管理を依頼している本件建物について、借主Y(被告・弁護士)との間で、居住を目的として、賃料月額13万5000円、契約期間を2年とする本件賃貸借契約を締結し建物を引き渡した。

平成26年10月、本件建物の2階階段入口部分で雨漏りが発生した。Aは調査を行ったが、修理等は担当者の失念により行われなかった。

平成27年9月、本件建物の2階リビングダイニングにおいて雨漏りが発生した。Aは対応を行い、工事日程まで決まっていたが、Yの都合によりキャンセルとなり、その後連絡に応じず、Aは修繕等を行えなかった。

平成28年4月、YはAに対し、Xの債務不履行等を理由に本件賃貸借契約を解除するとした。また、本件建物が1か月程度で雨漏りが発生する欠陥建物であったことを理由に本件賃貸借契約の錯誤無効を主張するとともに

400万円の損害賠償を請求した。

Yが平成28年5月分以降賃料を支払わなかったことから、同年7月Xは、5日以内に未払賃料を支払わなければ本件賃貸借契約を解除するとYに通知した。しかし、その後も賃料が支払われなかったことから、XはYに対し、本件建物の明渡し及び未払賃料等を求める本件訴訟を提起した。

Yは、本件賃貸借契約の締結に当たり、Aより、「本件建物の周辺で大規模工事の予定はない、隣家との間で駐車に関するトラブルや留意点はない、本件建物で以前雨漏りがあった事実を告げなかった」など、事実と異なることを告げられた、このことによるYの誤信は本件賃貸借契約の要素の錯誤に当たるから同契約は無効である、Xの債務不履行によりYに400万円を下らない損害賠償請求権及び不当利得返還請求権が発生している、Xの建物明渡し請求に対して、同時履行の抗弁権及び留置権を行使する、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の建物明渡し請求及び未払賃料請求の一部を認容した。なお、Yは控訴したが、控訴審もYの主張を棄却した。

Yの錯誤無効の主張について

本件建物が前面道路等を挟んで川に面しており河川工事が行われていたが、騒音、振動の測定値等の客観的資料は存在せず、近隣住民から苦情が出されていたなどの事情を認

めるに足る証拠もなく、その騒音、振動が受忍限度を超えるようなものであったとは認められない。また、隣人との間で自動車の駐車方法等に関して、正当な態様で敷地内に駐車しているにも関わらず苦情を申し入れられ、駐車場の使用が事実上できない状態であれば、隣人に対して抗議し、またはAに対応を依頼するなどが考えられるが、そのような行動がとられていないことからすれば、Yが主張するトラブルがあったとは考え難い。本件建物は築後約17年が経過した木造建物であったことからすれば、雨漏りを修繕したことがあるとの事情は、一般的な経年変化により不具合が発生し、これが補修されたとの評価の域を出るものではなく、そのような履歴の存在自体が瑕疵に当たるとは認められない。

以上により、Aの誤った説明によりYに錯誤があったとする主張には理由がない。

Xの債務不履行の有無について

平成26年度の雨漏りにより使用収益が不可能になった範囲を特定するに足る証拠は見当たらない。

平成27年度の雨漏りは、浸水被害が生じており、債務の一部不履行が認められるが、Yは修繕工事等の日程調整に途中から応じなくなっていたことから、Xに帰責性はない。

雨漏りによる賃料減額の可否について

平成27年雨漏りについて、写真等の各証拠や事情を総合すれば、平成27年の雨漏り後における浸水被害により減額される賃料は約定賃料の10%と認められる。したがって、平成27年9月から平成28年4月まで10万8000円、Yの過払いが生じている。

Xの請求について

賃料の不払状況に加え、Yは本件建物の修繕に関するAの連絡に応じなくなっていた時期があったこと、具体的根拠を示すこともなく400万円の損害賠償を請求するなどしてい

たなどの事情も考慮すれば、本件賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたものというべきである。

以上により、XのYに対する本件賃貸借契約終了に基づく本件建物明渡請求には理由があり、また、XのYに対する未払賃料の請求については、平成28年5月及び6月分は13万5000円（12万1500円×2 - 10万8000円）、同年7月以降は12万1500円の限度で認容すべきことになる。

3 まとめ

本件は、借主が契約前の説明の不備、入居後の雨漏りの修繕義務を怠ったことなどを理由に、賃料を払わず住み続け、さらには、積算根拠のない損害賠償請求をしたが、これらの事情から、信頼関係が破壊され、貸主の建物の明渡及び明渡済までの賃料等の請求が認められた事例である。

本件同様に、建物の不具合等を理由とする借主の賃料未払いが、信頼関係の破壊にあたりとされた事例として、実際の床面積が契約面積より狭いことを理由とする一方的な賃料の減額支払い（東京地判 平27・11・2 RETIO108-142）、騒音・振動被害を理由とする賃料の一部不払い（東京地判 平26・9・2 RETIO98-132）、エアコン不具合を理由とする賃料未払い（東京地判 平26・8・5 RETIO98-134）、震災による浸水事故の損害を家賃と相殺したと主張（東京地判 平24・12・21 RETIO94-94）、ネズミの出没を理由とする一方的な賃料の減額支払い（東京地判 平21・1・28 RETIO79-116）があるので参考にされたい。

（調査研究部 主任調整役）

借主が貸室内の補修工事への協力を行わないことについて、借主に信頼関係の破壊があるとして、賃貸借契約解除が認められた事例

(東京地判 平30・4・5 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

借主が、貸室内の配管補修工事への協力を行わないことについて、借主に信頼関係の破壊があるとして、賃貸借契約解除が認められた事例（東京地裁 平成30年4月5日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年8月、賃貸人X（原告）と、借借人Y（被告）は、7階建てのビルの1階部分（本件建物）につき、賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、Yは、本件建物を事務所として使用していた。なお、本件建物の天井部分には、上階の貸室の排水管がむき出しで配置されており、また、本件賃貸借契約には、本件建物の天井部分の配管点検、修理を行う場合は、借主は無条件にて協力（室内の立ち入り及び工事の協力等）するという特約（本件特約）が付されていた。

平成28年8月頃から10月頃にかけて、XやXが依頼した工事業者がYのもとを複数回訪れ、本件建物の天井部分に存する排水管の入替工事（本件工事）への協力を依頼したが、Yは承諾しなかった。

Xは、内容証明郵便により、Yに対し、本件工事を行うために本件建物への立ち入りが可能な日程の連絡を依頼し、同郵便到達後5日以内に連絡がない場合には、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示（本件解除1）をしたが、Yはこれに対する回答をしなかったため、Xは、本件建物の明け渡し等を求めて訴訟を提起した。

訴訟開始後にYが最終的に本件工事に求める条件は、本件工事は土日に行く、本件工事にX代表者が立ち会う、本件工事によってYに損害が生じた場合にXが責任を負う旨を書面で明確にする、Y代表者が本件工事に立ち会うことの日当として3万円を支払う、Yの従業員が備品類や書類等を移動させることの日当として20万円を支払う、であった。これに対するXの回答は、本件工事は土日に行く、X代表者の立会いは行わないが、事故が起きた場合には不動産業者が対応できるようにする、本件工事の責任をXが負うことを明確にする内容の和解については検討可能、〃の日当を支払うことはできないというものであった。

Xは、Yに対し、本件訴訟の第3回口頭弁論期日において、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした（本件解除2）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、本件解除2の効力を認めた。

本件解除1の可否について

本件工事は借主が賃借使用している建物で工事を行うのであり、借主において相応の負担を伴うものである以上、本件特約において、借主は無条件に排水管の工事に協力する旨が定められているとしても、借主が貸主に対して社会通念上相当な範囲で工事の内容や条件につき協議を求めることが直ちに否定されるべきものとは解されない。

Yは、本件工事によって事故が発生した場合の責任の所在を明確にすることや、Yの代表者が立会いを行うことへの費用補償を求めていたものであり、過去の排水管の工事の際に本件建物に汚れたことや、事故が起きた場合にはデータが消失して営業に支障が生じるおそれがあることなどを踏まえると、これらの要求は必ずしも不合理と評価できるものではない。

また、仮にこのようなYの対応をもって本件工事を拒絶したと評価するとしても、上記経緯からすれば、いまだXとYの間で協議の余地は残されているというべきであり、その信頼関係は破壊されるに至っていないと認めるのが相当である。

よって、本件解除1の効力を認めることはできない。

本件解除2の可否について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Yが最終的に本件工事に求める条件は、Yの営業日外である土日に行う、本件工事にX代表者が立ち会う、本件工事によってYに損害が生じた場合にXが責任を負う旨を書面で明確にする、Y代表者が本件工事に立ち会うことの日当として3万円(1日1万5000円×2日)を支払う、Yの従業員が机やパソコンといった備品類や床に置いてある書類等を移動させることの日当として20万円(1日10万円×2日)を支払う、であると認められる。また、これに対するXの回答は、本件工事は土日に行う、X代表者が本件工事に立ち会う必要はないため立会いは行わないが、事故が起きた場合には不動産業者が対応できるようにしておく、本件工事の責任をXが負うことを明確にする内容の和解について検討可能である、日当を支払うことはできないというものであることが認められる。

そうすると、及びの点が問題とな

るところ、につき、X代表者が本件工事に立ち会わなければならない理由はないし、

につき、Y代表者は、工事業者がこれらを動かすことは許さず、従業員に指示して行う必要があるため上記日当を要求する旨明言しているが、脚立を置くために必要な範囲で床に置かれた書類等を一時的に動かすことによって、Yに金銭補償を要するほどの損害や負担が生じるとは考え難く、もはや合理的な範囲を超えた要求であると言わざるを得ない。

したがって、Yは、本件工事への協力を拒み、本件特約1に違反したと評価すべきであり、XとYの間の信頼関係は破壊されたというべきである。

よって、本件解除2は有効であり、本件賃貸借契約は、同解除によって、終了したというべきである。

3 まとめ

不動産の賃貸借契約は、高い信頼関係が必要な継続的契約であるので、その信頼関係を壊したといえるような債務不履行があった場合に限り、契約を解除できる(信頼関係破壊の法理)が、本判決は、借主が貸室内の配管補修工事への協力を行わなかったことについて、借主に信頼関係が破壊されたと判断されたものである。

類似判例としては、マンション漏水事故で借主が室内調査を正当な理由なく拒絶したことで貸主の契約解除が認められた事例(東京地判平26.10.20、RETIO100-140)があるので、参考にされたい。

(調査研究部調査役)

特約の補修義務違反を理由とする借主の損害賠償請求につき、使用が妨げられた賃料相当額のみを認め、他を棄却した事例

(東京地判 平29・5・22 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

マンション一室の借主が、居室の床フローリングの損傷について、貸主が賃貸借契約の特約条項に定めた補修義務を履行しなかったため、居室の使用が妨げられ、転居を余儀なくされたとして、損害賠償を請求した事案において、借主の使用収益が妨げられたことによる損害を月1万円程度認めた他は全て棄却した事例(東京地裁 平成29年5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25年2月、居住用の賃貸物件を探していたX(原告・借主)は、媒介・管理業者の営業担当者Aの立合いのもと、Y(被告・貸主)所有の本件マンションの一室を内見した。その際、本件居室のリビング・ダイニングのフローリングの角の一部(30cm四方)に前賃借人が残した本件損傷(フローリングの黒ずみ。)があり、Aはその旨を説明した。

同年2月中に、Xは本件居室への入居を申し込み、次の条件で賃貸借契約を締結した。

賃料月額39万円余(共益費込みで42万円)

駐車場代月額6万円

賃貸期間2年間

また、Xは次の費用等を支払い、本件居室の引き渡しを受け、家族とともに居住を開始した。

敷金79万円余

礼金39万円余

仲介手数料42万円余

なお、賃貸借契約の締結に際して、AからXへ、本件損傷の補修工事が未了であるとの説明があり、「入居後にリビング床の補修を行う」旨、契約書の特約条項に明記された。Xは、補修工事の未了を知らされ、契約締結を迷ったが、前賃借物件の退去期日が迫っていたため、契約を締結した。

媒介・管理業者の管理業務の担当者Bは、平成25年4月に本件損傷の補修を工事会社に依頼のうえ、見積書を取得した。Bは、補修工事の日程調整を行うため、6月以降、Xに電話連絡を繰り返し行ったが、Xの応答はなく、折り返しの連絡もなかった。

Xは、平成26年5月、本件居室の賃貸借契約の解約を申し入れたうえ、本件損傷の補修工事が行われなかったと主張して、6月末に本件居室を退去した。

平成27年7月、XはYに対して、「本件損傷を補修すべき義務を負っていたにも関わらず、この義務を履行しなかった」として、債務不履行に基づき、本件居室の効用が阻害されたことによる損害(退去までの支払い済み賃料(17ヵ月分)の3割相当額)、転居を余儀なくされたことにより生じた損害(礼金、仲介手数料、転居費用)、精神的苦痛に対する慰謝料の合計355万円余の損害賠償金の支払い等を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求のうち、居室の効用を阻害されたことによる損害の一部のみを認容し、他は棄却した。

(補修義務の履行期について)

Xは、本件補修義務は、賃貸借契約締結以前の内見時にXの入居前までを期限として発生したと主張するが、契約関係に至っていないXとYの間で入居開始までに本件損傷部分を補修することが明確に合意されていたことには疑問がある。また、賃貸借契約の特約条項も、契約締結後、速やかに補修工事を行うことを念頭に置いていたと理解すれば、補修義務の履行期については、契約締結後、補修工事に必要な相当期間内に履行する旨の不確定期限が定められていたと認めるのが妥当である。

(履行遅滞の存否について)

Yは、本件補修義務の履行のためには、Xによる履行期日の指定が必要であり、債務の履行についてXの行為を要するところ、履行に必要な相当期間内に弁済の提供を遂げているから、履行遅滞の責めを負わないと主張する。しかしながら、Yは、繰り返しの電話連絡以外には、Xに対する連絡手段を講じておらず、直接本件居室を訪問し、あるいは文書を送付して折り返しの連絡を求めるといった方法まで取っていない。それであれば、Yは、本件補修義務履行のために、Xに対し弁済の準備をしたことを通知し、その受領を催告したとは認められない。よって、Yは、本件補修義務の履行遅滞の責めを免れないというべきである。

(不履行による損害額について)

Xは、本件損傷によって、本件居住における生活上、様々な支障が生じ、退去を余儀なくされたとして、本件補修義務の不履行によ

り、損害賠償金等の支払いを求めている。

認定した本件損傷の態様からすると、前賃借人が観葉植物を置き、その水が漏れたことによる損傷と考えても矛盾しない。そうすると、本件損傷により、本件居室の美観が損なわれ、そのことに伴う不都合があったという程度の指摘はできても、それ以上の生活上の支障が生じていたとは認められない。

ただし、本件損傷部分が居室の美観を損ねることは確かであり、損傷部分が目に見えないように、家具等の配置を工夫しなければならないなどの支障はあったと考えられる。

この使用収益を妨げられたことによる損害としては、支払い済み賃料のうち月1万円程度にとどまるというべきである。

3 まとめ

本判決では、貸主から借主への補修工事实施の電話連絡について、借主の応答がない状況で、貸主からの訪問や書面連絡が行われていなかったため、貸主の履行が認められず、履行遅滞による損害が認められた。

本判決を踏まえると、貸主としては、借主に繰り返し電話連絡しても応答がない状況であれば、補修工事实施の連絡について借主が知ることが可能となるよう、速やかに他の連絡手段を検討し、入居物件への直接訪問や連絡書面の送付を行うことが必要であることになろう。

また、実務的には、借主への連絡日時、内容、借主の反応等を確実に業務記録に残しておけば、トラブル発生の際にも効果的な反論が可能となろう。

なお、本事案では、入居申込み時、または、契約締結時に予定される工事の内容及び完了時期について、貸主から借主へ説明を行い、借主の意向を確認することの重要性も示唆している。
(調査研究部調査役)

借主からの鍵の交換請求について、貸主に交換義務はないとされた事例

(東京地判 平29・3・23 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

貸主が鍵の交換請求に応じなかったことが修繕義務違反にあたるなどと主張して、借主が損害賠償を求めた事案において、鍵を交換することは望ましいといえるものの、貸主の修繕義務として鍵の交換を求められるものではないとして、その請求が棄却された事例(東京地裁 平成29年3月23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4月、賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)が所有する建物(本件建物)を、下記約定により賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結した。

- ・賃料：月額5万2000円
- ・期間：2年間
- ・特約：毎月末日限り翌月分の賃料を支払う

Yは、本件建物を引渡すに当たり、本件建物の玄関ドアの鍵については交換を行わず、旧借主が使用していた鍵をXに交付した。

その後、XはYに、Yの費用負担で鍵を交換するよう求めたが、Yがこれに応じなかったため、以下のように主張し、Yの修繕義務(民法606条1項)の債務不履行として、損害賠償金88万円の支払を求めて訴訟を提起した。

Yが本件建物の玄関ドアの鍵を本件鍵から交換しなかったことから、Yに対し、その交換を求めたものの、Yはこれを行わなかった。

平成27年2月及び同年4月には、何者かにより本件建物の玄関ドアが開錠されて侵入

され、同年4月のときには盗難被害も生じるという事態(本件住居侵入等事件)が起きたことから、Xは、Yに対して改めて本件鍵の交換を求めてきたが、同被告はその後本件鍵の交換を行わない。

Yは、これまで本件鍵を交換せずに本件建物を不特定の者に使用させてきており、その中で合鍵が作製され、不特定の者により本件建物の玄関ドアが開錠可能な状態になったといえるから、本件鍵が防犯上の用をなさないことは明らかである。

これに対し、Yは、以下のように反論した。

本件賃貸借契約の締結当初の段階で、本件鍵に物理的な損傷はなく、Yがこれまで本件建物を不特定の者に使用させてきたという事実もないから、Yが、民法606条1項の義務として本件鍵の交換義務を負うことはない。

Xは、本件住居侵入等事件の発生を根拠に本件鍵の交換義務が生じた旨主張するが、かかる事実を認めるべき証拠はないから、同主張はその前提を欠いたものであり、失当である。

よって、本件賃貸借契約上、Yに本件鍵の交換義務はないから、Yがその債務不履行責任を負うこともあり得ない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、本件賃貸借契約締結の当初から、Yに対し、本件鍵の交換を求めたにもかかわらず

らず、その交換を行わないことが民法606条1項所定の修繕義務に違反する旨主張する。

しかし、本件鍵に物理的な損傷はなく、本件建物の玄関ドアを施錠する上で特段支障がないことは当事者間に争いが無い。そうすると、Xが本件建物をその賃借目的に適うように使用するに当たって特段支障があるものとはいえない。

これに対し、Xは、Yが過去に本件建物を不特定の者に賃貸し、その間に本件鍵の合鍵が作られた可能性があるから、本件鍵は防犯上の用をなしておらず、その修繕として交換が必要である旨主張する。しかし、証拠によれば、Xに先立って本件建物を使用していたのは旧借主とその家族だけであるから、Yが本件建物を不特定の者に賃貸したとはいえず、Xが合鍵作製の点も抽象的な可能性を示すに過ぎない。

以上を踏まえると、賃借人の交代に当たり、旧賃借人が使用した鍵を交換することは好ましいこととはいえ、それが賃借人の負うべき義務に当たるとは直ちにはいえず、本件鍵を用いていた者が前記のとおり限られた範囲にとどまっていることや、本件鍵自体には損傷がないことに加え、本件賃貸借契約の締結に当たり家賃が従前に比べて引き下げられていることなどから、Yが、民法606条1項の修繕義務として、自ら費用負担をして本件鍵を交換することが求められるものとはいえない。なお、Xは、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の記載に言及するが、同記載は本件と問題状況を異にしており、前記認定を左右するものではない。

次に、Xは、本件住居侵入等事件が生じたことから、遅くともこの時点では、Yは本件鍵の交換を行う義務を負っており、その懈怠は債務不履行に当たる旨主張する。

しかし、本件住居侵入等事件につき、腕時

計の盗難被害が生じたことを裏付ける客観的証拠は存在せず、本件住居侵入等事件の発生時期についてもXの供述に一貫性がない。さらに、盗難被害の発覚後直ちに本件建物の所在地を所管する警察署への通報等を行った事実がないというのも不自然であり理解し難い。

以上によれば、本件住居侵入等事件が生じた旨述べるXの供述は信用することができず、他にこれを認めるに足る証拠はない。

以上の検討によれば、本件において、Yが、本件賃貸借契約に係る修繕義務として、本件鍵の交換をすべき義務を負っていたものとはいえ、同義務の不履行があったとするXの主張は採用できない。

3 まとめ

事実関係を検討した結果、賃貸人に鍵交換の義務まではなかったとの本件判示は、賃貸管理の実務上、参考になるものと思われる。

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、鍵の取り換えについては、「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。」とされているが、判決では「本件と問題を異にしている」として、Xの主張は退けられている。

実務上は、費用負担や交換時期などを賃貸人と賃借人で合意した上で、鍵を交換することが望ましいといえよう。

(調査研究部調査役)

原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸したことが貸主の不当利得にあたるとした借主の訴えが棄却された事例

(東京地判 平29・12・8 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

店舗の借主が、原状回復義務の履行に代えて同義務の履行に代わる金員を支払ったところ、貸主が原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸したことは、原状回復工事实施義務違反であると主張して、支払った金員の返還を求めたが棄却された事例(東京地裁 平成29年12月8日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

借主X(飲食業)は、平成21年1月、訴外A(入居当時の貸主)との間で、契約期間を6年とする定期建物賃貸借契約を締結し、商業ビルの一室(以下、本件建物という)を借り受けた。

本件契約では、賃貸借契約終了時の原状回復に関して以下の要旨が定められていた。

Xは、本件賃貸借契約終了に際し、Xが実施した設備、機器、間仕切り建具、物品等をXの負担で撤去し、原状回復の上明け渡す。

原状回復に要する工事は、A又はAの指定する者がこれを行い、その費用はXが負担する。

本件賃貸借契約終了時に本件建物内に残置物がある場合は、Aは、Xがその所有権を放棄したのものとしてこれを任意に撤去、処分することができ、Xはこれを予め承諾する。

本件建物の原状は、貸渡日の現況にかかわらず、建物竣工時の設備・仕様(いわゆる

スケルトン状態)とし、前賃借人設備等については、Xが実施したのものとしてその原状回復義務を負う。

Xは、本件建物の明渡しに際し、事由・名目の如何にかかわらず、Xが新設・付加した造作等の買取その他一切の請求をすることができない。

平成24年12月、Yは本件ビルをAより買受け、賃貸人の地位を承継した。

XとYは、契約期間の満了を迎えて再契約の折り合いがつかず、YがXに提示した原状回復費用の見積書に基づき協議を行った結果、平成27年1月に「XとYは、本件賃貸借契約の原状回復に係る定めにかかわらず、XがYに702万円(消費税等を含む。)を支払うことにより、Xの原状回復義務の履行に代えることを合意する。」との退店確認書を締結した。

Xは、本件退店確認書に基づき、Yに対して上記702万円を支払い、平成27年1月20日までに本件建物を明け渡した。同年4月、YはXが使用していた厨房・内装設備等について原状回復工事を実施しないままの状態、本件建物をBに貸し渡した。

Xは、Yが同原状回復工事を実施していない以上、Xがその対価として支払った上記金員は不当利得に当たるなどと主張して、債務不履行による損害賠償請求又は不当利得返還請求として、XがYに支払った上記原状回復義務相当額の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(Yの債務不履行責任の有無)

本件退店確認書に記載されているのは、XがYに702万円を支払うことにより、Xの原状回復義務の履行に代えることを合意する旨にとどまるのであり、Xの主張は理由がない。

(Yの不当利得の成否)

Xは、本件退店確認合意において原状回復義務の履行に代えて、Yに対し702万円を支払う旨を約し、同合意に基づいてこれを支払ったものであり、同額の支払いが法的原因を有することは明らかである。Xは、BがYとの間で本件原状回復義務と同様の原状回復義務を負担しているとすれば、Yは本件原状回復費用相当額を不当に利得することになる旨主張するが、仮にBとの間でそのような合意がされていたとしても、少なくともYとの間において上記702万円の支払いが法的原因を失うものではない。

(信義則上の開示義務違反による損害賠償責任の有無)

Xは、契約当事者間の信義則に基づき、Yには、本件賃貸借契約上の付随義務として、本件退店確認合意の締結に当たり、居抜き形式での賃貸を予定した後継賃借人が定まっている場合にはその旨、居抜き形式での後継賃借人の募集等を行っている場合にはその旨をそれぞれXに開示すべき義務がある旨主張する。しかし、Xはもともと本件賃貸借契約上原状回復義務を負っており、同義務の履行に代えて、同義務の履行に相当する金員として702万円の支払いを約したのであるから、仮にX主張の前記 又は同 のような事実があるとしても、これらの事実によって上記の客観的相当額が左右されることにはならない。

また、本件賃貸借契約上、Xが設置した造作等及び明渡しの際に残置した物件については、同契約終了時点においてXはその所有権を放棄し、すべてYに帰属するものとされ、Yにおいて自由に処分可能であること、及びXには造作買取請求権等は認められないことが明確に定められている。本件退店確認合意も当然にこれを前提とすることになるから、本件建物明渡後に本件建物に残置される厨房・内装設備等があれば、Yがその所有権を取得し、これをいかに処分または利用してもよい建前で締結されるものと言わざるを得ない。

したがって、Xに対しYが信義則に基づく開示義務を負うと解すべき理由もない。

3 まとめ

原状回復義務は、「当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う（現行民法545条1項）」ことによるものであり、その義務の履行に代えて金員を支払う合意に基づき当該金員を支払うことにより、法律上の債権債務関係は完結する。したがって、特段の合意がない限り、実際に貸主が原状回復工事を行う法的義務はない。

同様の裁判例として、「建物の借主が、建物の退去に際し原状回復費用を支払ったが、貸主がその工事を行わず建物を第三者に売却したことから、支払った原状回復費用の返還を求めた事案において、当該費用の合意は貸主の工事实施の有無に関わりなく合意されたものであるなどとして棄却された事例（東京地裁平成29年11月30日判決 ウエストロー・ジャパン）」があるので参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)