

最近の裁判例から (14) – 老朽化と賃貸借契約の終了 –

建物の耐震性能不足による賃貸借契約終了の賃借人主張が否定され、賃借人の原状回復未了に伴う賃貸人の違約金請求等が認められた事例

(東京地判 平29・11・28 金融商事判例1551-49) 葉山 隆

店舗賃借人が、建物の老朽化や耐震性能不足により賃借した店舗の使用が不可能になり、賃貸借契約が終了したとして既払い賃料や保証金の返還等を賃貸人に求め、他方賃貸人が、賃借人に建物明渡の遅滞による違約金や原状回復工事費等の支払いを求めた事案において、賃借人の賃貸借契約終了の主張が否定され、賃貸人の反訴請求が一部認容された事例（東京地裁 平成29年11月28日判決 本訴棄却 反訴一部認容 金融商事判例1551号49頁）

1 事案の概要

東京都a区内に所在する昭和55年築のビル（以下「本件建物」という。）の1階及び2階部分（以下「本件店舗」という。）について、平成12年1月、所有者のBが当時代表を務めていた賃貸人Y（被告・不動産賃貸業）と賃借人X（原告・喫茶店経営）との間で賃貸借契約（以下「本契約」という。）が締結され、Xは本件店舗で喫茶店の営業を開始した。

その後、本契約は条件を変更しつつ、数回に渡り更新され、最後の合意更新となった平成24年1月には、月額賃料:202万7632円（税別）、保証金：3026万4000円となった。

平成25年10月、Xは本件建物の外壁の一部に崩落の恐れがあると認識し、同月11日から店舗を休業してその対応工事を実施し、その後引き続き本件建物の調査を行ったところ、①2階底部分の塗装剤の剥離、②外壁タイル及びモルタルの剥離、③2階サッシガラ

スのひび割れ、④雨漏り（以下①～④を合わせて「各事象」という。）があることが判明した。これを受けてXは、Yに対して本件建物の修繕・耐震診断の実施等を求めて協議をしたものの、Yはこれらに応じなかった。

平成26年3月27日、Xは、Yに対して、平成25年10月以降本件店舗は本件建物の歪みや耐震強度不足により使用不能になっており、平成25年10月末日をもって本契約は当然に終了しているとして、同年11月分から平成26年3月分までの既払い賃料（合計1064万円余）の返還を求めた。しかし、Yがこれに応じなかったことから、平成26年5月、Xは、Yに対して、本件店舗をその現状のまま、Yに鍵を返還し、その後、既払い賃料と保証金計3788万円余の支払いを求める本訴を提起した。

一方、Yは、Xが指摘する各事象は、Xの看板設置や内装工事によって生じたものであり、本契約は、平成26年3月27日に終了したものの、Xは本契約において賃借人の義務とされていた原状回復を実施せず、平成27年2月1日までの間にYの負担によりその工事を行ったことから、その工事費用及び明渡遅滞によるその間の違約金等から保証金を控除した計3631万円余の支払いを求めて反訴した。

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、Yの請求を一部認容した。

（賃貸借契約の終了時期）

本件建物は旧耐震基準により建築されたも

のであり、平成25年10月時点で、Xが主張する各事象が生じていたとは認められる。しかし、これら各事象はXの行った看板設置工事と無関係であるとは認められないうえ、各事象は、建物修補により改善できないものとも認められない。また、旧耐震基準の建物であることにより、直ちに本件店舗の安全な使用が不可能になると評価することもできないし、Yが本件建物の安全性を証明する義務を負っていたとも解せない。

したがって、平成25年10月末日時点で本件店舗が使用不可能になり、本契約が終了したとは認められず、平成26年3月27日のXの解約申入れにより本契約が終了したものと解されるため、Xの既払い賃料返還請求には理由がない。

(Yの損害額)

本契約の定めによれば、賃借人は6か月前の解約予告が必要とされているところ、Xが解約予告をしたのは、平成26年3月27日と解され、Xはその日から6か月分の賃料相当額である1216万円余の支払義務を負う。

本契約は、平成26年3月27日のXの解約申入れにより終了したが、Xは本契約に定める原状回復義務を怠ったまま退去したことから、Yの請求のうち通常損耗と解されるものを除いた1595万円余についてXは支払義務を負う。

Yは、平成27年2月1日までの間、Xに代わり原状回復工事を行ったことが認められる。たしかにYが行った工事の中にはXの原状回復義務にはあたらないものが含まれているものの、これによって工事期間が長期化したとは認められないことから、工事終了日がXの明渡しをした日であると捉えることができる。そのため、Xの解約申入れにより本契約が終了した平成26年9月28日から平成27年2月1日までの間について、Xは本契約に定

める遅延損害金の支払義務を負い、その金額は1090万円余となる。

(結論)

よって、Yの損害額の合計とXが有する保証金返還請求権(2423万円余)の相殺後残額である1478万円余について、Yの請求を認容する。

3 まとめ

本事例は、耐震性能不足等により建物が使用不能となり、契約が終了したとの賃借人の主張が認められず、賃借人が原状回復を怠ったことに伴う賃貸人の原状回復工事費用や違約金等の請求が一部認められたものである。

本事例と同様に、賃借人が耐震性能不足を理由とする契約解除を主張し、一方的に退去したことにより争いとなったものとしては、①契約の定めに基づく違約金の支払いが命じられた事例(東京地判 平25・6・24 RETIO94-90)、②原状回復工事完了までの損害金等の支払いを命じた事例(東京地判 平22・7・30 RETIO82-170)が見られ、いずれも賃借人が敗訴している。また、事業用物件(店舗)の賃貸借における賃借人の原状回復義務の範囲が争われた事例として、東京地判 平30・8・8 (RETIO116-134)がある。併せて参考にされたい。

(調査研究部主任研究員)