
最近の裁判例から (10) – 不法行為・差別的発言 –

外国人借主に対し貸主媒介業者の「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例

(東京地判 令和元・10・9 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

建物の賃借を断られた外国人借主が、貸主と媒介業者に対して、賃貸借契約の成立等を主張した事案において、賃貸借契約の成立は否定されたが、媒介業者の「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして、慰謝料10万円が認められた事例（東京地裁 令和元年10月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年6月、借主X1（原告、学校法人）及び保証人X2（原告、学校法人の代表者、A国人）は、専門学校の事務所として利用するため、貸主Y1（被告、不動産賃貸業者）所有の建物を内見後、媒介業者Y2（被告、宅建業者）に賃貸借契約の申込みを行った。

X1は契約締結日を7月末日とし、敷金及び管理費の支払いに合意し、契約書の賃借人欄に記名・押印し、Y2に送付するとともに、敷金及び管理費を銀行口座に振り込んだ。

同年8月、Y2はX1からの申入れを受け、物件の内見に立ち会った。その際、Y2がX1の従業員に、代表者X2はB国人であるか尋ねたところ、A国人であるとの回答があった。これは、代表者はB国人であるというX1の事前説明と異なっていた。

また、Y2は、X1が名刺を持たず、建物の合鍵が100本程度必要であると話すのを聞いたが、これも入居予定者は15名程度という事前の説明と異なるものであった。

Y2は、X1の従業員の不適切な対応及び誤った説明により、X1への不信感を募らせ、

Y1のためには賃貸借契約の媒介をすべきではないと判断して、X1の媒介業者に、X2の出身地域についての報告は誤っており、いい加減である旨を電話で説明し、物件をX1に賃貸しない旨を告げた。更に、Y2は、Y1にX1との賃貸借契約を進めない旨説明し、受領した敷金及び管理費をX1に返還した。

X1は、賃貸借契約が成立しているにもかかわらず、X2がA国人であることのみを理由に契約解除をすることは差別に当たるとして、Y2に理由を回答するよう求めた。

これに対して、Y2は、X1及びX2（X1ら）に、「①X1の従業員の職務範囲が不明で不信感を持った。②従業員の合鍵100本が必要との発言で建物利用に将来的なトラブルの可能性を感じた。③Y2は過去の取引でA国人と紛争となり対処に非常な苦労をしたことから、A国人には物件を仲介しないこととしていた。」との内容の回答書を送付した。

X1は、Y1及びY2が合理的な理由なく契約を解除したことは債務不履行又は不法行為に当たるとして、250万円（X1の損害額497万円余の一部）損害賠償を、また、X2は、A国人であることを理由として不当な差別を受けたとして、不法行為により250万円（慰謝料200万円、弁護士費用50万円）の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求の一部を認容した。

(本件賃貸借契約が成立したか否か)

Y 1 は、X 1 らが賃借人欄又は連帯保証人欄に署名又は記名・押印した本件契約書を受領しておらず、その賃貸人欄にも署名又は記名・押印をしていないことが認められる。Y 1 が X 1 らに対し、確定的に賃貸借契約の締結を承諾する旨の意思表示をしたことを示す事情も何ら認められない。

Y 2 は Y 1 の委託を受けた媒介業者であり、代理人ではないから、Y 2 の行動を Y 1 による賃貸借契約の承諾とみることができない。

よって、X 1 と Y 1 の間で、賃貸借契約が成立したとは認められない。

(Y 2 が賃貸借契約成立を拒んだ理由)

Y 2 は、回答書において賃貸借契約の媒介をしないこととした理由を相当詳細に説明しており、X 1 らから「差別である」との申入れを受けて初めて考えたような後付けのものであるとは認め難い。Y 2 は、A 国人に物件を仲介しないこととしている理由を X 1 らに再三にわたり説明しているが、これは、X 1 らの差別であるとの発言に対して、発言の趣旨が差別ではないことを弁明するためであったと認められる。X 2 の出身地が契約の媒介をしない中核的な理由であったとはいえない。

(Y 2 の責任原因)

X 1 が極めて多数の関係者に合鍵をもたせることを予定しているとの事実は、X 1 による物件の適切な使用に不安を残す事情であり、賃貸人側の媒介業者 Y 2 において、契約をしないこととする理由として、合理的なものというべきである。

しかし、回答書の説明内容は、客観的に見れば、Y 2 が X 2 の出身地域を理由に差別的な扱いをする趣旨のもので捉えられてもやむを得ないものであって、X 2 に対する配慮を著しく欠き、社会通念上、X 2 の人格権を侵害するものというべきである。

(Y 1 の責任原因)

Y 2 が賃貸借契約の媒介をしないこととし、X 1 らの申込みを承諾しないよう Y 1 に進言したことは、何ら違法なものではないから、Y 1 がこれを聞きいれて契約を締結しなかったこともまた、X 1 らに対する不法行為責任とはならないものというべきである。また、Y 2 が Y 1 に X 2 が A 国人であることを持ち出して、申込みを承諾しないよう進言したような事情や、Y 2 による説明に Y 1 が関与したような事情は全く認められない。

(損害の内容及び金額)

Y 2 の X 2 に対する不法行為の内容等を総合的に勘案すると慰謝料の額は 10 万円、弁護士費用の額は 1 万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件判決では、媒介業者の「A 国人には仲介しない」との発言は、借主側からの差別であるとの抗議に弁明するものであり、媒介をしない中核的理由であったとはいえないとしているが、媒介業者の発言そのものは、客観的にみれば、差別的なものと捉えられてもやむを得ないとして人格権の侵害による慰謝料請求を一部認めている。

関連案件では、宅建業者の従業員が外国人顧客の肌の色を質問したことが、人格的利益を毀損するものとして業者及び従業員に、50 万円の損害賠償等の支払いが命じられた事例(東京高判平15・7・16)がある。

外国人と取引を行う事業者にあつては、取引の背景や事情に関わらず、相手方の人格権を侵害するような差別的な言動は不法行為による損害賠償請求の対象となる可能性があることに十分な注意を払う必要があるものと思われる。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (11) – 目的使用・媒介責任 –

借室の目的使用ができなかった借主の貸主・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30・12・14 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

「貸事務所、スタジオに最適」との広告を見て、借主が、芸能事務所として建物の一室を賃借したが、ダンススタジオへの使用を建物の自治会に認められなかったことから、貸主・仲介業者の虚偽の説明により無用の賃貸借契約を締結させられたとして損害賠償を求めた事案において、貸主らは借主の目的使用を知らなかったとしてその請求を棄却した事例。(東京地裁 平成30年12月14日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

借主X(原告、経営コンサルタント)は知人のAからダンススクールを開業したいとの相談を受け、X名義で建物を賃借し、スクール業務をAに委託することを計画した。

平成28年10月、Aは、物件サイトにて「貸事務所、現況:防音室あり、スタジオに最適!」との広告をみて、媒介業者Y1(被告、宅建業者)に連絡し、物件を内覧した。Aは、物件を芸能事務所として使用すると告げ、物件の一部に設置された防音室の仕切りの撤去が可能か尋ね、Y1は、仕切りを撤去して、スケルトンの状態で貸すと回答した。

Aから内覧の話聞いたXは、X名義で建物を賃借し、Aが建物を使用することとして、平成29年2月、貸主Y2(被告、不動産賃貸業者)との間で賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約書の特記事項には、建物の使用目的が芸能事務所である旨が明記されていた。また、契約を期間内に解約する場合には、

3ヶ月前の書面申込み又は3ヶ月分賃料相当額支払いによる即時解約が定められていた。

また、Y1及びY2(Y1ら)は、契約締結日に建物の自治会宛に入居者名簿を提出し、名簿の業種を「芸能事務所」として届けた。

平成29年4月、AはY1に対し、本件建物の工事申請書とダンススクールスタジオへの内装工事の図面を提示した。Y1はダンススタジオとして使用する話は聞いていない、使用するのであれば防音防振工事及び自治会への変更申請が必要であるとした。

Aは、自治会宛にダンススタジオとして使用する旨の申請書を提出したが、自治会は当該使用を認めない旨をAに通知した。

平成29年4月28日、Aは、Y1に対して本件賃貸借契約を解除する旨の解約通知書を送信したが、解約後の3ヶ月について賃料を支払うことはなかった。

Xは、Y1らに対して、ダンススタジオとして自治会の承認が得られないことを知り又は知り得べきだったのに、虚偽の説明により、無用の賃貸借契約をさせられ損害を被ったと主張して、1,948万円余(賃料、逸失利益等)の損害賠償請求の訴訟を提起した。

これに対し、Y1らは、ダンススタジオとして使用するとは聞いておらず、虚偽の説明をした事実はないと主張するとともに、Xが理由なく賃貸借契約を解除したとして、即時解約条項に基づく3ヶ月賃料相当額等、66万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、Y1らの反訴を認容した。

(Y1らの虚偽の説明により賃貸借契約を締結したか)

Xは、Y1らが、Aから建物をダンススクールスタジオとして使用することを告げられており、ダンススクールスタジオでは自治会の承認が得られないということを知り、又は知り得べきだったのに、虚偽の説明をして、Y1が賃貸契約を仲介し、Y2が契約を締結したと主張し、これに沿ったAの陳述書を提出し、Aもこれに沿った供述をしている。

しかし、Aが本件建物をダンススクールスタジオとして使用することをY1らに事前に告げていたことを認めるに足る的確な証拠はない。

建物内覧の際に、AからY1に対して本件建物を芸能事務所として使用する旨を告げていたこと、入居申込書、保証委託申込書等においても芸能事務所としての使用が記載されていたこと、賃貸借契約書の特記事項でも本件建物の使用目的が芸能事務所である旨が明記されていたこと、自治会理事長宛に提出した入居者名簿において、業種を「芸能事務所」として届け出ていること等を照らすと、Aの陳述書及び供述は信用することができない。(Y1らの反訴請求)

Xは、平成29年4月28日に賃貸借契約の解約通知書をYらに送信したが、Y1らにおいては契約上の債務不履行を構成する事情は何ら認めることができず、これは解約の申込みとみることができる。

賃貸借契約では、Xが契約を契約期間内に解約する場合には、解約日の3ヶ月前に書面にて解約の申し込みをしなければならず、あるいは、解約の申込日から3ヶ月分の賃料相

当額を支払って賃貸借契約を即時解約することができ、Xの解約の効力は解約通知書の提出日から3ヶ月の経過をもって発生する旨の定めがあることから、Xの解約の申入れから3ヶ月の経過をもって、契約解約の効力が生じるというべきである。

3 まとめ

本件では、借主側が、貸主側の媒介業者にダンススタジオとしての利用を複数の場面で伝えていたと主張したが、内覧時の借主側の芸能事務所として使用すると発言、契約書その他関係書類において、使用目的は芸能事務所との記載があったことにより、借主側の主張は認められなかった。

借主側としては、広告でみた「スタジオに最適」の「スタジオ」にはダンススタジオも当然含まれるものと考え、一方、貸主側としては、「スタジオ」を現状どおりの事務所の一部に併設された音楽スタジオとして考えていたとも考えられ、当初から双方の認識に相違があった可能性もある。

賃貸の媒介・管理業者にあっては、借主の物件使用目的については、借主の具体的な使用目的・方法だけでなく、将来的な変更の可能性も含め確認し、必要であれば変更手続き、などのアドバイスを行うことが望ましい。

また、借主から確認した使用目的については、契約書等の関係書類に具体的に記載し、残しておくことで、類似案件のトラブル防止にも役立つものと思われる。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (12) – 害虫と管理責任 –

賃借人が入居した部屋から虫が大量発生し健康被害を受けたとして賃貸人に対し損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地判 令和元・9・20 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

アパートに入居した賃借人が、部屋から大量の虫が発生し、本件建物には、隠れた瑕疵があった。また、賃借人の喘息の持病を知らず、体調に及ぼす影響等について説明もせず、害虫駆除作業を行ったため、本件建物で生活することができなくなり退去せざるを得なくなったとして、賃貸人に対し、退去費用等を請求した事案において、賃貸人は適切に対応したとして、その請求を棄却した事例(東京地裁 令和元年9月20日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年7月25日、借主X(原告:個人)、貸主Y(被告:法人)との間で、期間:同年8月1日から平成31年7月31日、賃料:1か月5万8000円で、本件建物の賃貸借契約を締結し、同年8月1日に入居した。

同月18日、夜間に虫が大量に発生したため、Xは、翌19日午後11時頃、Yに電話をして、翌20日の日曜日にメンテナンス業者が訪問することになった。

20日昼頃、メンテナンス業者が本件建物内を確認したが、虫を発見することができなかった。その際、Xは、専門の駆除業者を手配してほしいとYに求めたが、休日であり対応ができなかったため、Yは翌月曜日に連絡すると伝え、捕獲した虫は残すよう依頼した。

翌21日の月曜日にYは専門業者Aを伴い本件建物内を確認したが、虫は発見できず、薬剤の散布についての提案をしたが、Xから持

病の喘息があるため、薬剤の散布はしないでほしいと言われた。

同月25日、Xは、捕獲した虫を保健所に調査を依頼し、翌26日に保健所からシバムシであるとの連絡を受け、Yにその旨報告をした。

同月27日、Xは、消費生活センターに相談をし、そこでYとの調整の結果、同月31日に害虫駆除作業を行うことになった。

同月30日、Yが連絡したところ、Xから薬剤の臭いや人体への影響について質問を受け、Yは、臭いについては、ほとんど感じないが個人差があり、換気を勧めた。また、人体への影響については、安全であると思うが、100%影響がないとは言えない旨伝えた。

同月31日、Aにより、本件建物内の巾木と壁との隙間のすべてに薬剤を散布した。Xは、在室しており、リビングのカーペットにも薬剤を散布するよう指示し、指示どおり散布が行われた。Yは、作業終了後、2回目の駆除作業を提案し、同年9月9日に行うことになった。Xは当日民泊施設に宿泊した。

同年9月1日、Xは、本件建物に入ったところ、身体の不調を訴え、ホテルに泊まった。Xは、同日以後、本件建物に戻ることはなく、同月6日に解約を申し入れた。

同月9日にXの従兄弟が立会い、2回目の駆除作業を行い、同月25日に本件建物を退去した。

Xは、「①本件建物に入居した部屋から、カビを食べて増殖するチャタテムシと呼ばれる微小昆虫が大量に発生した。本件建物には、

防カビ対策が不十分であるという瑕疵があった。②入居間もなく、その虫が大量に発生したため、再三の害虫駆除作業を依頼していたが、Yは、本件建物を調査せず、害虫駆除作業にも着手せず、賃貸人の義務に違反した。③平成29年8月31日に、Yは、本件建物の害虫駆除作業を行ったが、その際、持病の喘息を引き起こす可能性のある薬剤を使用し、Xは、本件建物で生活することができなくなった。Yは、事前に適切な説明義務ないし持病に配慮する義務に違反した。」と主張して、Yに対し、本件賃貸借に要した費用、喘息の治療費、害虫駆除作業に伴う宿泊費、既払い賃料、退去に伴う費用、慰謝料等、365万円余の損害賠償の請求をした。

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。

(本件建物の瑕疵の有無について)

本件建物で発生した虫は、保健所で確認したところチャタテムシではなく、シバムシでカビを食べる習性も証拠上認められないから、本件建物の防カビ対策が不十分で瑕疵があったと認めることはできない。

(債務不履行、不法行為責任の有無について)

Yは、大量の虫が湧いたとの通報を受けた直後から、その要望に応じて応急の措置を講じ、専門の駆除業者に本件建物内を確認させ、その後日程調整をして、1回目の駆除作業を行った。その駆除作業の日程については、賃貸人が薬剤を使用することの影響について医師に確認すると述べ、その連絡が遅れたためである。よって、Yは、本件建物に虫が発生しないようにするため、必要な対応を行っていたと認めるのが相当で、Yが虫の調査やその駆除を適時に行わず、Xに賃借物を使用収益させる義務を怠ったと認めることはできな

い。

Xは、喘息の持病があり薬剤の散布の影響を懸念し、医師に確認すると述べていたことから、散布する薬剤の影響ないし危険性について認識し、細心の注意を払っていたことは認められるが、医師に確認した事実は証拠上認められない。また、消毒を行った業者において、散布する薬剤が絶対安全であると言った内容を取って告げて、Xの不安を払拭させたと言った事実も認められないことから、Yが駆除作業前に適切な説明をする義務を怠ったとか、Xの健康等に配慮する義務に反したと認めることはできない。

(結論)

以上によれば、XのYに対する本件請求は理由がない。

3 まとめ

本判決は、賃借人が入居した部屋から虫が発生し、賃貸人の責任について争われたが、賃貸人は適切に対応したとして、請求が棄却された事案である。

不動産の取引において、害虫などで紛争になった場合、害虫などによる損害の立証が難しく、契約者双方で話し合うことが最も大切である。

また、賃貸物件で、害虫で争われた事例として(東京地判 平24・6・26 RETIO96-120)があるので参考にされたい。

(調査研究部上席主任調整役)

最近の裁判例から (13) – 消防法規制の設置・説明義務 –

消防法に関して貸主の適合設備設置義務及び媒介業者の説明義務があったとした借主の訴えが棄却された事例

(東京地判 令元・7・4 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

福祉施設開設目的で共同住宅の1室を賃借した事業者が、消防法上必要となる自動火災報知設備の設置を賃貸人に求めたが拒否されたため、契約を解除し、賃貸人及びその代理人の宅建業者に損害賠償を請求した事案において、契約内容から、貸主にはその設置義務はなく、消防法の規制についても宅建業者は容易に知り得なかったとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年7月4日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、平成28年6月、障害福祉サービス事業兼事務所として、Y1が所有する共同住宅の1室を月額賃料17万円余で借り受ける賃貸借契約を締結した。なお、本件契約に当たっては、Y1の管理会社である宅建業者Y2がY1の代理人として契約手続を行った。

本件契約後、Xが消防署に防火対象物使用開始届出書を提出したところ、本件建物は共同住宅特例に基づいて「開放廊下型共同住宅」として一部の消防用設備等の設置が免除されたものであり、Xの入居により本件建物の用途が共同住宅から複合用途対象物に変更されて前記特例が適用されなくなるため、建物全体に自動火災報知設備を設置しなければ事務所としての利用は許されないと指摘された。

そこでXは、Y1に自動火災報知設備の設置を求めたが、Y1は、500万円前後の費用がかかるとしてこれに応じなかった。

Xは、平成29年3月、本件貸室を退去した

後、「Y1は本件契約上、使用収益させる義務の内容として本件建物全体に自動火災報知設備を設置する義務を負っていた。Y2は本件契約の締結に際し、消防法の規制について調査・確認し、その結果を説明する義務を負っていた。」として、両者に対して、467万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

これに対してY1は、「本件貸室を使用収益させる義務を負っていても、Xの事業施設の運営に必要な許認可を得させる義務までは負っていない。」と主張し、また、Y2は、「宅建業者に消防法違反の有無などを調査・確認すべき義務はない。」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。

(Y1の債務不履行責任について)

本件貸室を居住目的以外に用いる場合には、消防法等に基づき本件建物全体に自動火災報知設備を設置する必要があるが、同設置を行わない限り、本件契約で定められた障害福祉サービス事業兼事務所との目的での本件貸室の使用はできないことが認められるが、貸主が借主に対して前記設備の設置義務を負うかについては、本件契約の具体的な交渉経過や契約内容、設備設置費用等の諸事情を総合的に考慮して、これが本件契約の合意内容となっていたかという観点から検討すべきである。

X自身、本件契約以前から、障害福祉サー

ビス事業等を営むためには消防法等を含めた種々の法規制があることを認識していたが、本件契約の交渉過程においても前記規制や設備等について協議したり、同目的での利用可能性を検討した形跡はなく、結果的に本件契約の契約書等にも前記規制や設備等に関する特段の記載はなかったことが認められる。

また、本件建物全体に自動火災報知設備を設置するための費用は約500万円前後を要し、月額賃料17万円余との比較においても相当高額であることが認められる。

加えて、消防法等の関係法令において、消防用設備等の設置、維持の義務を負うとされる「関係者」は、防火対象物の所有者、管理者又は占有者であり、法律等の規定上、必ずしもY1のみが前記設置の義務を負っているものとは解されない（消防法2条4項、17条1項、消防法施行令7条、21条）。

したがって、Y2がXのために前記設備を設置することが本件契約の合意内容になっていたとは認められず、その設置義務はない。（Y2の不法行為責任について）

Y2は、貸主であるY1の代理という立場で本件契約に関与した宅建業者である以上、借主の使用目的を認識し、かつ、本件建物を当該目的で使用するにあたって法律上・事実上の障害があることを容易に知り得るときは、その旨説明する義務を負うものと解される。

Y2は、一般論として、消防設備がない場合には、前記用途で本件貸室を使用することはできない旨認識していたものの、本件契約当時、本件建物が共同住宅特例により自動火災報知設備が免除された建物であるとまでは認識しておらず、また、前記の通り、Xから消防法等の規制や消防設備等について言及されることはなく、前記観点から本件貸室の設備や状況等を確認調査する契機となるような

事情はなかった状況であるから、Y2が宅建業者であっても、あらゆる公法上の規制等を調査確認する義務があるとまではいえない以上、Y2において、Xの目的である障害福祉サービス事業を営むには許認可の関係で法律上の障害があることを容易に知り得るものであったとは認め難い。

したがって、Y2にはXが主張するような消防法の規制等についての説明義務違反があったとは認められない。

3 まとめ

消防法や地域の条例等に抵触するために購入または賃借した目的を達せられないとする紛争がしばしば見受けられる。

宅建業法35条1項2号及び施行令3条に列挙された法令は例示列挙であり、それ以外の法令等であっても取引の相手方から特別に調査を依頼されて引き受けた場合や、利用目的に照らして制限がかかることが容易に把握できる場合については、宅建業者に説明義務が課される場合が有り得る。

媒介業者の業務の範囲は、不動産の取引に関するものであって、他の専門的な知識（建築・税務等）が必要とされるものについては、依頼者より直接専門家に確認する必要があることを依頼者にアドバイスし、理解してもらうことが重要である。

なお、媒介業者の調査説明義務を認めた事例として（東京地判平28・3・10 RETIO106-114、東京地判平29.11.27 RETIO113-138）、否定した事例として（大阪地判 平22.3.3 RETIO78-98）などがあるので併せて参考にして頂きたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の裁判例から (14) – 迷惑行為と契約解除 –

賃借人が貸室内へゴミ放置と異臭を発生させた等の迷惑行為が賃貸借契約の解除事由に当たるとされた事例

(東京地判 令和元・9・27 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

賃借人が貸室内をいわゆる「ゴミ屋敷」状態にして異臭を発生させ、また火災警報器の復旧や漏水調査を拒否した等により、賃貸借契約を解除したとして、賃貸人が建物や駐車場の明渡し等を求めた事案において、全部認容した事例（東京地裁 令和元年9月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告X（法人、不動産業）は、平成21年6月17日に賃貸マンション1棟を購入し、建物賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継した。

建物賃貸借契約更新の平成23年3月31日、Xと本件マンションの8階一室と駐車場を賃借していた被告Y（個人）は、建物保全に害となる行為や入居者の迷惑となるような行為等の禁止条項のある平成19年3月26日付賃貸借契約書の条項を厳守する旨を確認した。

平成25年2月頃、本件マンションの管理会社は、本件マンション居住者から、Yが夜間に共用廊下に座り込んだり、Yの貸室内から異臭がでるほどゴミを放置しているとの苦情を受け、これらの行為をやめるよう依頼し、Yと確約書を取り交わしたが、その後も状況は改善しなかった。また、平成29年7月には、本件貸室内の火災警報器が断線表示となり、取り付けを行う旨伝えたが、Yはこれに応じず、後日、8階で火災警報器が鳴動したため、警備会社や消防署員らが本件貸室内を確認したところ、玄関から2メートル近くゴミ等が

積み入れ入室できず、火災警報器が復旧できなかったため、本件貸室を含む8階の複数の貸室の警戒区域が未警戒状態となった。

平成29年5月31日、管理会社はYに対し、本件駐車場閉鎖の旨を通知し、Yは同年8月31日に本件駐車場契約を解約する旨を通知したが、引き続きYは自動車を停めていた。

平成30年3月、Xは、Yに対し、本件貸室内に大量のゴミを放置して片付けないこと、火災警報器点検を行えないこと等を指摘した上で清掃を依頼し、行わない場合は、本件建物賃貸借契約を解除する意向である旨を通知し、その後も何度か書面で連絡したが、Yからの返答がなかったため、同年5月、本件建物賃貸借契約解除の旨の意思表示をした。

Xは、Yの本件建物賃貸借契約上の禁止行為により、これを解除した。また本件駐車場については、Yと賃貸借契約を合意解約したとして、Yに対し、本件貸室及び本件駐車場の明渡しと、各明渡しまでの賃料相当損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

なお、裁判中の平成30年12月、本件貸室の真下の貸室に漏水が発生し、水道業者から本件貸室が原因との報告を受けた管理会社が、Yに漏水調査を依頼したが拒否され、その後も漏水被害が続いたため、X代理人弁護士と管理会社が、本件貸室のパイプスペースから水道メーターを取り外し、漏水は止まった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求

を全部認容した。

(1) 本件建物賃貸借契約の解除事由は認められるか

Yは、本件貸室に、他の入居者から異臭について苦情が出るような状態で、窓ガラスが割れるほど荷物又はゴミを放置している。これによって本件貸室内の火災警報器を十分に調査することができず、その不具合が解消されないため、本件貸室、809号室他から成る本件マンション8階警戒区域は、火災警報器が機能していないという危険な状態にある。

さらに、708号室等からの漏水の際も、本件貸室の中に入室できる状態ではない、裁判中で部屋の中は見せられない等という不合理な理由で、漏水調査を拒否し続けている。

このようなYの行為は、本件建物賃貸借契約における建物保全の害となる行為や他入居者の迷惑となるような行為、その他賃貸人に損害を及ぼすおそれのある行為に当たり、Xの本件建物賃貸借契約の解除事由は認められる。

(2) 信頼関係が破壊されない特段の事情は認められるか

Yの前記行為に加え、Yは、①当事者尋問において、本件貸室内の荷物は片付けられる量ではない、割れた窓ガラスも直さない、袋に入っているものはゴミではなく片付ける必要はないと述べ、従前も同様の考えであったと解されること、②夜間、廊下に椅子を出して座り、音楽を聞くなどしているが、管理会社から文書で注意されても、注意されているという認識すら持っていなかったこと、③廊下は共用部分であり、通路は確保されているので椅子を出して座っていても特に問題ないと当事者尋問で述べていることの事情もあり、いかにYが賃料自体は支払い続けているといっても、XとYとの信頼関係が破壊されない特別な事情は認められないというべきである。

(3) 管理会社は駐車場の明渡しを猶予したか

XとYは、平成29年8月31日をもって本件駐車場賃貸借契約を解約する旨合意したことが認められる。

これに対し、Yは、管理会社から、本件駐車場の明渡しを猶予されている旨主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はない上、Yの自動車は上記解約の数年前から車検切れであり、このような自動車を本件駐車場に停め続けることを管理会社が承諾するとは解し難い。

以上のとおり、本件建物賃貸借契約には解除事由が認められ、催告の上で解除の意思表示がされたところ、XとYの信頼関係が破壊されない特段の事情は認められず、また、本件駐車場賃貸借契約は合意解約されているところ、Yが明渡しを猶予されているとは認められない。

3 まとめ

本事例は、賃借人が、大量のゴミを放置し、衛生面や火災発生等の危険性の問題がある場合は、建物保全の害となる行為等に該当し、賃貸借契約の解除事由として認められ、また賃借人の一連の行為は、信頼関係の破壊に当たるとされた事例である。

賃貸人は、特に人命にかかわるような迷惑行為について賃借人が改善に応じない場合には、その管理者として、賃貸借契約解除に向け、手続きをする必要がある。

同様の事例としては（東京地判 平10・6・26 RETIO45-92）があり、また、賃借人の建物調査協力義務不履行に基づき、建物明渡しと損害賠償請求が認容された事例として（東京地判 平26・10・20 RETIO100-140）がある。併せて参考にされたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (15) – 賃借人の用法違反と更新拒絶 –

賃借人が共用部に大量の荷物を置く行為を繰り返し行い止めないこと等を理由とした賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶が認められた事例

(東京地判 令和元・9・24 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

事務所ビルの賃借人が共用部に大量の荷物を置くことや賃料延滞が契約違反に当たり、期間満了による賃貸借契約の更新拒絶には正当な事由があるとして、賃貸人が賃借人に建物明渡しを求めた事案において、賃借人の契約違反の程度は重大であるとして、その請求を全て認めた事例（東京地裁 令和元年9月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告・法人）は、賃借人Y（被告・法人）との間で、平成10年5月、事務所ビルの6階A室（本件建物）について、月額賃料等22万5千円にて賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、引き渡した。

（本件賃貸借契約に付された禁止行為）

(ア) 貸室内、又は共用の場所にて建物の衛生管理上支障のある行為、建物内外の美観を損なう行為、他の賃借人又は第三者に対し、危険又は迷惑を及ぼす行為、その他建物の維持保全を害する行為をすること

(イ) 共用部分（廊下、階段、屋上等）を専用使用すること

Yは、賃貸借契約時から、受け取った段ボール等の荷物を発送するまでの間、6階エレベータホールに置いて保管していた。平成26年10月頃より、置かれる段ボールが大量となり、非常階段の扉や非常火災報知設備やパイプスペースの扉が隠れるようになったことから、Xは再三当該荷物の撤去を求める文書を

送付したり、口頭で要請した。Yは、Xからの要請を受けると一時的に荷物を撤去することはあったものの、しばらくすると、6階エレベータホール等に荷物を置きはじめた。

また、Yは平成18年2月分から平成30年5月分までの賃料につき、数日から4ヵ月程度遅れて支払うことが常態化しており、Xは上記荷物撤去の催告と合わせ期日までの支払の要請を繰り返した。

Xは、平成29年10月、1階エレベータホールや6階外階段の踊り場にもYの荷物が放置されたことから、Yに対し本件賃貸借契約を次回（平成30年5月）は更新できない旨を伝えた。また、Xは現時点では賃料の延滞は解消されているが、従前の経過を鑑みると今後も賃料支払の遅延が生じることが強く危惧されることも指摘した。

状況が改善されないことから、Xは、①本件建物の明渡②明渡日までの未払い賃料等の支払い他を求め、本件を提訴した。

Yは、「本件建物のある6階部分はY以外に使用している者はいない。段ボール箱等は一時的に置かれていたにすぎず、恒常化していたわけではない。しかも重量もそれほどないので、非常時には容易にどかすことが可能である。また、これまで賃料支払は1ヵ月分が数日遅れていたにすぎず、現在は賃料支払の遅れも解消し、その後は遅滞もない。」とし、Xによる賃貸借契約の明渡要請には正当な事由はなく、権利濫用に当たると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(更新拒絶の正当事由の有無について)

XはYに6Fエレベーターホール等の共用部分に置かれた荷物を撤去するように何度も要請しており、YはXからの要請を受けると一時的に荷物を撤去することはあったものの、しばらくするとまた6Fエレベーターホール等の共用部分に荷物を置くことを再開していたことが認められる。そうすると、Yは、6Fエレベーターホールに荷物を置いて保管することにより共用部分を専用使用したほか、共用部分に荷物を置くことにより第三者に対し危険又は迷惑を及ぼし建物の維持保全を害する行為をしたものとして、本件賃貸借契約に違反する行為を継続的に行ってきたと評価せざるを得ない。

Yは、6階部分はY以外に使用している者はいないと主張する。しかし、6Fエレベーターホールの管理はXが行っていたのだから、6Fエレベーターホールに荷物を置いて保管すればXの管理に支障が出ることは明らかであるし、外階段は避難通路であるから、共用部分に荷物を置くことにより本件建物の来訪者や上階の借主等の第三者に危険又は迷惑を及ぼすことも明らかである。

そうすると、Yの上記主張はYの行為を正当化するものではない。加えてYがXから何度も注意を受けたにもかかわらず共用部分に荷物を置くという行為を繰り返していたこと自体、Xとの間の信頼関係を大きく損なわせる事情である。

また、XがYに対して更新拒絶の通知をした時点では賃料支払の遅延は解消されていたとはいえ、Yは本件賃貸借契約の賃料を平成18年2月分以降はほとんど支払期限内に支払

ったことがない。これらからすれば、YがXから更新拒絶通知を受け取った平成29年10月から本件賃貸借契約の期間が満了する平成30年5月までの間においては、XY間の信頼関係は破壊されていたと評価すべきである。

(結論)

Xは本件建物の使用を必要とする事情を特段主張していない一方で、Yは本件建物で主に企業相手の商売を営んでおり、本件建物の使用を必要としていること、Yが20年にわたって本件建物を賃借してきたこと等、Yに有利な事情を考慮しても、Xによる本件賃貸借契約の更新拒絶には正当事由が存在すると認められる。また、XY間の信頼関係は破壊されており、Xの権利濫用には当たらない。

3 まとめ

本件は、事務所ビルにおいてテナントが共用部で恒常的に荷物保管を行い、賃貸人からの再三に及ぶ改善要請に応じなかったことが、賃料延滞の常習性とも合わさり、信頼関係の破壊と認められ、賃貸人による契約更新拒絶の正当事由が認められた事例である。

共用部の荷物放置は、2001年の新宿歌舞伎町ビル火災事件でも見られる通り火災時には人命にも影響を及ぼしかねないことから賃借人の重大な違反行為と言えよう。

また、借主・貸主に刑事責任が問われる可能性がある事象でもあることから、関係者としては、十分な留意が必要と思われる。

本件同様に、ビルテナントの悪質な共用部分の使用により、賃貸借契約の賃貸人からの契約解除が認められた事例として（東京地判平26・8・26 RETIO101-51）があり参考にされたい。
(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (16) – 駐車場契約と借地借家法 –

マンションのビルトイン型駐車場契約について、借地借家法は適用されないとして貸主の契約解除を認めた事例

(東京地判 平31・2・13 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

マンション1階のビルトイン型駐車場について、貸主が駐車場契約を解除し借主に明渡しを求めた事案において、①当該駐車場は借地借家法の建物に該当する、②駐車場契約は居室と不可分一体の契約であるとした借主の主張を棄却し、貸主の請求を認めた事例（東京地裁 平成31年2月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Y（被告）は、平成21年4月、3階建てマンションの2階に入居した。

平成24年4月、本件マンション1階部分のビルトイン型駐車場に空きが出たため、Yはこれを月額1万円で借り受けた。

本件駐車場契約には、

- ①借主は貸主に無断で契約車以外を置いてはならない（第5条）。
- ②貸主、借主がいずれかの都合により本件駐車場契約を解除する場合、その1箇月前までに相手方に書面により通知し、期間満了と同時に借主は本件駐車場を明け渡し、貸主に立退料等を一切請求することができない（第10条）

旨が併せて約されていた。

平成30年2月に前所有者より本物件を購入して本件居室契約及び本件駐車場契約における貸主の地位を承継したX（原告）は、同年6月、Yに対し、7月20日限りで本件駐車場契約を解除する旨を通告した。

しかし、Yがこれに難色を示したことから、

同年7月、Xは、Yが契約車の車両、バイク、自転車を無断駐車しているとして、本件駐車場契約違反等を理由に本件駐車場契約を催告解除する旨の意思表示し、その後、裁判所に、本件駐車場の明渡しを求めて訴訟を提起した。

Yは、

- ①バイク等を停めることは前の所有者も承諾していた。
- ②本件駐車場は、借地借家法の適用を受ける「建物」に該当する。
- ③本件居室賃貸借契約と本件駐車場契約とは不可分一体の関係にあり、その一部の解約申入れには正当事由を要するから本件解除は無効である、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の請求を認容した。

（借地借家法の建物に該当するか）

本件駐車場は、屋根こそあるものの周壁を有しておらず、隣の駐車場と壁によって客観的に区別されているとはいえないし、本件建物の居住者であれば誰でも本件駐車場を通過して本件建物を自由に出入りし得る状態にある以上、Yの独立的、排他的な支配が可能であるともいえない。そうすると、本件駐車場は、本件建物の一部を構成するものではあるが、借地借家法の適用を受ける「建物」に該当するとはいえない。

（居室契約と不可分一体の関係にあるか）

- ①Yは本件駐車場契約の締結前に本件居室

契約のみを締結しており、当初の賃借目的物に駐車場は含まれていなかったこと、②Yがその後締結した本件駐車場契約は、その賃料額や賃借期間は本件居室契約とは別個に定められ、その後の契約更新も本件居室契約とは別個に行われていたこと、③本件建物の敷地内には屋根のない駐車場が複数あり、Xは、本件駐車場契約の解約申入れの際、Yに対し、本件駐車場の代替駐車場として屋根のない駐車場の利用が可能である旨併せて提案していたこと、④Yは、本件駐車場の賃料増額に常識的な範囲で応ずる意向を表明しているものの、その保有車両に強い愛着を示しており、Xの提案に係る屋根のない駐車場を利用することを拒否した等の事実が認められる。

以上の認定事実によれば、本件居室と本件駐車場の利用は可分なものであり、本件駐車場が利用できなければ本件居室における居住という本件居室契約の目的をおよそ達成することができないともいえないから、各契約が不可分一体の関係にあるとまではいえない。

本件建物のY以外の居住者において、賃貸借契約の更新の際に居室部分と駐車場部分とを1通の契約書により合意更新したことがあっても、2通の契約書を作成する手間を省力化するための便宜的な措置にすぎないとも解され、上記判断を左右する事情ではない。

したがって、本件駐車場契約に借地借家法が準用又は類推適用されるものではない。

(結論)

本件賃貸借契約10条所定の解除は、いわゆる中途解約権を定めたものと解されるところ、これに基づき行われた、XのYに対する本件駐車場の解約申入れが権利の濫用に該当するような事情もないことからXによる約定解除は有効であり、本件駐車場契約が終了し、その占有権原を喪失したYは、Xに対し、本件駐車場を明け渡す義務を負う。

3 まとめ

本事例は、本件マンションのビルトイン型駐車場について、イ) 周壁もなく独立的・排他的な支配が可能な状態ではないことから、借地借家法の建物には該当せず、ロ) また、居室契約と駐車場契約とは賃料も契約期間も別個に定められているなどの事情から、居室契約と不可分一体の関係にはなく、駐車場契約のみの解約の場合に、借地借家法にいう正当事由は要しないと判断された事例である。

上記イ(借地借家法上の建物の概念)に関しては、「建物の一部であっても、障壁等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、借家法第1条にいう建物にあたる」とした判例(最判昭42.6.2)があり、本事例はこの基準には該当しないと判断されたものである。

上記ロ(居室契約との不可分一体性)に関しては、「当該運動場(借地)が幼稚園経営の観点から隣接する園舎敷地と不可分一体の関係にあるとしても、運動場としてのみ使用する合意があり、建物所有を目的とするものに当たらない」とした判例(最判平7.6.29)や、「店舗と共にその駐車場として賃貸された土地の賃貸借契約の更新拒絶が権利の濫用に当たる」とした事例(福岡高判平27.8.27/判例時報2274-29・RETIO102-124)などがあり、具体的な契約目的や利用実態に基づく事案判断に委ねられることとなる。

(調査研究部主任調整役)

最近の裁判例から (17) – 自力救済の禁止 –

賃貸人の自力救済による不法行為に対し、170万円強の賃借人に対する支払いが命じられた事例

(東京地判 平30・3・22 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が、賃料滞納を理由に、賃借人らの賃貸建物への立入りを不可能にし、また、賃借人らの家財道具一式を撤去及び処分したことにより、賃借人らが、賃貸人に対し不法行為に基づく損害賠償を求めたのに対し、賃貸人が未払賃料の支払いを求めた事案において、賃借人らの請求を認容し、賃貸人に170万円強の支払いを命じた事例（東京地裁 平成30年3月22日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X 1（原告）は、平成24年5月頃、金銭を借りたBから、Bの兄Aが代表取締役、Bが取締役である法人Y（被告）が所有するビルの一室を紹介され、期間を2年間、賃料等を月額9万円とする定期賃貸借契約を締結し、妻X 2（原告）と入居したが、平成25年5月分から7月分までの賃料等を滞納した。

同年8月1日、Yは、X 1らが外出中に、玄関扉の鍵穴部分を覆うカバー（本件カバー）を取り付けた（本件取付行為）ため、帰宅したX 1らは入室することができず、気が動転し、本件カバーを写真撮影するなどの証拠保全をする発想には至らなかった。その後、X 1らは、サウナやネットカフェ等で別々に生活していた。

8月26日、Aの指示により、X 1がY事務所に赴くと、Aは、X 1に契約解除・明渡し合意書を示しながら、同合意書に署名押印したら入室できるようにする旨述べ、合意書の取り交わしを迫った。

X 1は、入室するためにこれに応じることにした。なお、合意書の明渡期限は、X 1の懇願によっても、8月31日から9月10日にか延長されなかったが、X 1は入室したい一心で、9月10日に変更された合意書に署名押印し、Aは本件カバーを取り外した。

同日夜、X 1が入室したところ、室内は荷物が散乱し、薄型テレビ、バッグ等がなくなっていたが、冷蔵庫や衣類等は残っており、X 1らは、当面必要な物を持ち出し、その後も何回か衣類等の生活必需品を持ち出した。

9月10日午後11時過ぎ、Bは、X 1に「家のほうはかたずきましたか？明日業者を頼んでかたずけるんですけどだいじょうぶですか？」というメールを送信した。

9月12日、X 1が入室したところ、8月26日の時点ではあった家財道具の他、X 1ら家族の写真やビデオ、手紙や葉書等の思い出の品々もなくなっていた（本件撤去・処分行為）ため、X 1は弁護士に相談した。

11月29日付で、弁護士は、Yに対し、本件取付行為及び本件撤去・処分行為を指摘し、X 1の家財道具一式に相当する金銭賠償と、慰謝料の支払いを求めた。

Yは、弁護士に対し、本件取付行為を否定した上で、正式な契約解除ができるならば、80万円の示談金を用意する意思があると主張したが、弁護士からの200万円の解決金支払い要求に対し、Yは、これを拒否し、示談金80万円の支払もしないと回答した。

X 1らは、精神的・財産的損害を受けたと

して、Yに対し、不法行為に基づき、各々195万円余の支払いを求め（本訴）、一方、Yは未払い賃料等の支払いを求めた（反訴）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求を認容する一方、Yの請求は、X1らも認める未払賃料部分のみしか認容しなかった。

Yの代表者Aは、9月10日に入室時、冷蔵庫等しかなかったと供述するが、他方、同日夜に、BがX1に送信したメールは、①室内が片付いたかを概括的に尋ねるとともに、②翌日に業者を呼んで室内を片付けるが、それでも大丈夫かを尋ねるものである。

BとBの兄Aは、住所地が同一であるほか、BとX1との個人的な関係から賃貸借契約は締結に至っており、Bは、X1及び同賃貸借契約に密接な関わりを持ち続けてきたといえ、仮にAが9月10日に室内に冷蔵庫等しかない状態を見たとしたら、そのことは直ちにBとも共有されていたというべきである。

しかし、BがX1に送信したメール内容は上記①②のとおりで、室内に冷蔵庫等しかなかったことを前提とするものとは解されないから、Aが同日に室内に入り、冷蔵庫等しか残されていないのを見たという事実は認めることができないうべきである。また、翌11日、Yが室内の動産を片付ける予定が変更されたとは認められないから、同日、室内に残されていたX1らの家財道具はすべてYが撤去したと認めるのが相当である。

また、Yの代表者Aは、弁護士との交渉の中で、序盤から示談金を支払う意向を示し、80万円という具体的な提案まで行っている。

Yは、X1に居座られては困ると考えたためと主張するが、弁護士との交渉時点では、X1らは既に退去しており、Aが自ら示談金を提示したことは不自然というほかない。

Aのこれらの行動は、X1が合意書に任意に署名押印したのが事実であるとすれば、これらとは整合しないものというべきである。

以上によれば、本件取付行為及び本件撤去・処分行為を否認するYの主張並びにAの供述は全体として信用性が低いといえ、いずれも採用することができない。

Yの本件取付行為及び本件撤去・処分行為が、X1らに対する不法行為を構成することは明らかである。なお、本件取付行為という不法行為を行ったYが、X1に署名押印させた合意書による合意によって、本件撤去・処分行為の違法性が阻却されるものでない。

X1らの損害額は合計176万円（慰謝料100万円、財産的損害は民訴法248条により60万円、弁護士費用は16万円）が相当である。

Yの請求については、X1らが入室できず、また、家財道具等撤去により生活できなかった期間は、X1らに使用収益させる義務を履行したとはいえず、X1は5月から7月分以外の賃料の支払義務を負わない。

3 まとめ

賃貸物件における自力救済に関する裁判例として、RETIOでは、自力救済の主体者として、貸主と保証会社の責任が認容された事例（大阪地判 平25.10.17 RETIO96-130）、保証会社と同社代表の責任が認容された事例（東京地判 平24.9.7 RETIO89-84）、管理業者の責任が認容された事例（東京地判平24.3.9 RETIO89-86）等を掲載し注意喚起をしてきたが、本件のような事案があることに対し、自力救済は責任を問われるという警鐘を鳴らす意味で、参考となるべき事例と言える。

（調査研究部調査役）