

最近の裁判例から (9) – 使用収益義務と修繕義務 –

賃貸人の不十分な漏水対応について、賃借人の使用損害に関する請求は一部認め、引越代等の請求は棄却した事例

(東京地判 令 2・3・24 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

賃貸アパートの賃借人が、賃貸人に対し、上階からの漏水対応で使用収益義務ないし修繕義務を履行しなかったとして、賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償の支払い、また退去後の過払賃料と敷金返還を求めた事案において、債務不履行に基づく損害賠償請求の一部が認められた事例。(東京地裁 令和2年3月24日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成27年2月、賃借人X(原告)と賃貸人Y(被告)は、アパート1室の賃貸借契約を締結し、Xは、同年3月から居住を開始した。本件賃貸借契約には、「敷金10万6000円(賃料2か月分)」の他に、「ペット(小型犬1匹)の飼育は可能」、「ペット飼育可能な契約のため、退去時に敷金全額を償却する」旨の特約記載があり、Xは、犬を1匹飼育していた。

平成27年7月、X貸室の天井から漏水があり、玄関周辺に大量の水が溜まっていたため、XがYに連絡を行い、Yは上階貸室の賃借人Aに連絡をしたが、返答はなく、Yが上階貸室内を確認することはできなかった。

平成28年7月、XはYに、天井からの漏水が継続し、バケツを水受けにしている旨、同年11月にも漏水発生を伝え、Yと管理会社はX貸室内を確認した。平成29年1月、YはようやくAと連絡がとれ、同月25日に室内確認の約束を取り付けたが実現せず、Aの連帯保証人にも連絡がとれなかった。その後もX貸室で漏水が継続していたため、YはAに

立入調査を通知後、平成30年10月、上階貸室内の確認をしたところ、洗濯機の脱水ホース結合部分のずれとホース自体のひびが漏水の原因であることが判明した。同年11月、YはAに対し、建物明渡等を求める訴訟を提起し、Aは同年12月に退去した。

Xは、平成30年10月22日までにX貸室から引越し、平成31年3月頃、Yに鍵を返却した。

Xは、上階貸室からの漏水によりX貸室の使用収益が困難であったにもかかわらず、Yが使用収益義務ないし修繕義務を履行しなかったとして、本件賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償159万円余の支払い、退去後の過払賃料や敷金の返還等を求め、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(使用収益義務ないし修繕義務の事実の有無)

認定事実によれば、平成27年7月から平成30年10月頃までの間、X貸室の玄関たたき上の天井付近からの漏水により、Xは部屋を拭き上げたり、濡れた靴を拭く等を行い、壁にはカビが生じ、不快な臭いがすることもあったことが認められ、上階貸室の洗濯機からの漏水により、Xの住居使用目的が一定程度制限されていたことは明らかである。

Yは、アパート自体の問題ではなく、建物維持管理を適切に行い、またAに対し、即座に漏水防止措置を依頼した旨主張するが、こ

の間、漏水は改善されず、Yは使用収益義務ないし修繕義務を完全には履行していない。
(Yの義務違反についての帰責事由の有無)

認定事実によれば、Yは、Xから漏水の申告を受けていたが、平成30年10月以降に至るまで上階貸室使用状況を確認すべく具体的な対応をとらなかったこと、また、AがYからの連絡に応じず、不誠実な対応をとっていたとしても、3年以上もその状態のままにせず、早期対応は可能であったというべきであることから、Yには債務不履行の帰責事由がある。(相当因果関係ある損害の発生及び額)

【靴のクリーニング代】漏水による損害は、計6万3072円であると認められる。

【引越代】相当因果関係があるとはいえない。

【使用が妨げられたことによる損害】X貸室の使用が概ね3割程度阻害されたことから、月額賃料×漏水期間39か月×3割=62万0100円と認められる(共益費は含めない)。

【有給休暇の取得による損害】経済的な実損害が生じたことを認めるに足る証拠はない。

【慰謝料】Yの対応は必ずしも十分ではないが、漏水の原因を探り、Aに連絡を取り解決を図ろうとしていたこと、これが実現できなかった要因はAの不誠実な対応であること等から、Yの対応が不誠実なものとはいえず、上記の財産的損害の填補を超えて、精神的損害の填補を要すると認めることはできない。

(過払賃料の発生の有無)

認定事実によれば、X貸室の鍵の返還が平成31年3月頃であることからすれば、平成30年10月22日までにYに明渡し、本件賃貸借契約が終了したと認められず、賃料が過払いであるとの請求は理由がない。

(Yの敷金全額償却)

本件特約趣旨は、ペットの飼育が、ペットを飼育しない部屋と比較して、一般的に部屋の損耗が激しいと考えられ、ペット飼育によ

る損耗の補修等に敷金を充てる趣旨と解され、月額賃料2か月分の敷金額も合理的なものであると認められる。Xは、X貸室を通常どおり使用できていなかったにもかかわらず本件特約を適用するのは当事者の合理的意思に反する、また、漏水で十分にペットを飼育することができなかった、部屋が汚損・損傷され、賃借人の使用によらない損耗分の補修を敷金から充当することは不合理であり、消費者契約法第10条ないし民法第90条違反である旨主張するが、XはX貸室を3年以上継続使用して、ペットの飼育もしており、不便はあったとしても、住居使用は可能であったことから、ペットの飼育が十分にできない環境であったとまではいえない。また、ペット飼育による損耗も生じていたと推測され、敷金が漏水による損耗に充てられていると評価することはできず、本件特約の適用を否定すべき特段の事情も認められない。

3 まとめ

本事例は、アパート自体や賃貸人の建物維持管理に問題がなくても、賃貸人による早期の漏水対応は可能であったとして、貸室使用を妨げられたことにより月額賃料の3割を損害として認めた事例である。

賃貸人は、建物の構造上の保全や防火等管理上必要があるときは、賃借人の承諾を得て貸室内に立ち入りできる旨の賃貸借契約条項に基づき、適時に適切な対応を取っていくことが必要であろう。

なお、改正民法第611条では、賃借物の一部滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合が明記され、賃借人に帰責事由がないときは、賃料は、その使用及び収益できなくなった部分の割合に応じて減額される旨が規定された。

(元調査研究部調査役)

最近の裁判例から (10) – 浸水被害と賃貸人の責任 –

稀有な豪雨による駐車場内での浸水被害について貸主より浸水履歴の説明がなかったとした借主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・3・26 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

マンションの地下に設置されていた駐車場及び倉庫を借りていた賃借人が、豪雨により駐車していた外国製自動車、倉庫に保管していた時計や骨とう品等が浸水被害を受けたとして、賃貸人に対し、損害賠償を請求した事案において、賃貸人は過去の豪雨により浸水事故防止措置を講じており、また、過去に例のない降雨により発生したもので、賃貸人の義務違反による不法行為及び債務不履行に当た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 令和 2 年 3 月 26 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年7月31日、借主X（原告:法人）は、貸主Y（被告）との間で、Y所有の地下駐車場の1区画及び附属倉庫を月額賃料3万7800円、契約期間1年の賃貸借契約を締結した。

本件駐車場には、駐車スペースと公道に通じるスロープとの境には電動式シャッターが設置され、同シャッターの外側及び駐車スペースの各駐車区画と通路部分の境にそれぞれ排水溝が設置されている。各排水溝には、電動式排水ポンプが設置され、駐車スロープと公道の境には、手動で設置することのできる止水版も常備されていた。

平成30年8月27日、本件駐車場の所在するA地区において、過去44年間の中で最大量である局地的豪雨が発生し、これにより、本件

駐車場内に雨水が侵入して、本件車両等が水没する事故が発生した。

Xは、Yに対し、賃貸借契約の締結時において、過去に2度の浸水事故があったことの説明を怠り、信義則上の説明（情報提供）義務違反があり、駐車している車両が浸水被害に遭わないような予防策を講ずるべき義務を負っていたなどと主張し、駐車していた車両及び倉庫に保管していた商品の時価相当額等、1982万円余の損害賠償を請求した。

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。

（契約時における信義則上の説明義務違反について）

Xは、本件駐車場の過去に2度の浸水事故について、本件契約締結時に説明（情報提供）すべき信義則上の義務を怠ったと主張するが、浸水事故の回数につき、2回あったことを示す証拠は本件駐車場の他の利用者からの供述の他にはなく、その浸水の程度としては、10センチメートル程度であったというYの陳述内容を踏まえても、15センチメートル程度であったに過ぎないものである。Yは、平成25年7月浸水事故後に、排水ポンプの増強や止水版の制作、備え付けをしたことが認められ、本件駐車場には少なくとも、平成25年7月の豪雨と同程度の降雨には、十分に対応で

きる設備上の措置が講じられていた。よって、本件駐車場の利用を申し込む者にあらかじめ提供しておくべき重要な情報であるとまではいえない。

また、Xが本件駐車場を借りるにあたり、特に浸水事故の有無を重視することが表明されていないことから、過去の浸水事故の事実を説明しなかったことが説明義務違反の不法行為に基づく請求には理由がない。

(浸水事故の防止措置義務違反について)

Xは、本件事故当日、午後3時過ぎには大雨注意報が発表されており、Yは賃貸人として、本件豪雨及び本件事故の発生を予見することができ、あらかじめ止水版を設置する事故防止措置をとることができたのに、これを行わなかった債務不履行がある旨主張するが、本件豪雨は、本件事故当日午後8時から1時間の降雨量がA地区内の過去44年間における同数値の中でも最大のもので、同時間帯における10分間最大雨量を記録しており、大雨警報及び洪水警報が発表されるより前の時点で相当な降雨となったことが認められる。

これらの事実からすると、本件豪雨は、極めて短時間に過去に例のない降雨であったことから、このような稀有な豪雨の発生について、Yが具体的に予見することができたとは認められない。

また、本件事故当日、午後3時14分には大雨注意報が、午後7時27分には洪水注意報が発表されているものの、各注意報が発表された後、現に警報が発表されるほどの降雨が発生する確率は明らかではないことからすると、各注意報の発表によって、本件豪雨に至らないまでも、浸水事故に至る程度の豪雨の発生について、Yが具体的に予見することができたとも認められない。仮に各注意報程度の事実によって、豪雨を予見することができたとしても、各注意報が発表された段階で止

水版を設置することは、豪雨に至ることが確実とはいえないにもかかわらず、本件駐車場の利用車両の入出庫を必要以上に妨げるものになるというべきことからすれば、そのような回避措置をとるべきであったともいえない。

以上によれば、Yが本件豪雨の発生を予見し、止水版を設置しなかったことが、この事故防止措置義務違反の債務不履行となるものではない。

(結論)

よって、Xの請求はいずれも理由がないのでこれらを棄却する。

3 まとめ

本事案は、契約時における貸主の説明について争われたが、契約締結に当たっての情報収集については、各当事者の自己責任が原則であるが、契約当事者間の情報収集能力や専門的知識に大きな不均衡がある契約では、信義則上、情報提供をすべき義務が課されることがある。

近年、過去に例のない、観測史上初などの台風等の気候変動により様々な被害が発生しているため、借主は、契約前に入居する物件、その周辺における過去の浸水履歴やハザードマップなどの確認をすることはもちろん、損害の補填については、借主自らが保険に加入することにより、紛争の未然防止に繋げることが必要であると考えられる。

なお、本件同様、豪雨による駐車車両の被害について、浸水履歴の説明義務違反、排水設備を理由とした借主の賠償請求が棄却された事例として、(名古屋高判 平28・6・24判例集未搭載)がある。

(調査研究部上席主任調整役)

最近の裁判例から (11) – 説明義務違反 –

看板の設置制限について説明がなかったとする店舗賃借人の媒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29・6・22 判例タイムズ1463号221頁) 山本 正雄

賃貸店舗の借主が、共用部分に設置した看板が管理規約に違反するとして管理組合から撤去を求められたため、有効な集客が図れず、営業を断念することになったとして、貸主及び媒介業者に説明義務違反等による損害賠償を求めたが、借主は設置規制があることを知っていたとして棄却された事例（東京地裁平29年6月22日判決 判例タイムズ1463号221頁）

1 事案の概要

水産加工品販売店の出店を考えていたX（原告・東北地方居住）は、平成25年1月、媒介業者Y1（被告・宅建業者）を通じて、貸主Y2（個人）の所有する本件建物を見分した。本件建物は、マンションの1階にあり、隣接した他の会社との入口上部には、両者共用のビニール製雨避け（テント）が設置されていた。

Xは、Y1に店舗を開店するにあたり、看板を出したい旨伝えたが、デザインや設置場所が固まっていなかったため、テントへの広告設置など具体的な要望は伝えていなかった。

同月、Y1は、賃貸借契約書、重要事項説明書等の必要書類一式をXの居所に送付した。Xは書類に記入及び押印を行い返送した。賃貸借契約書には、特約事項として共用部分等の使用は管理規約及び使用細則に準ずることが記載されていたが、Y1が送付した書類には、管理規約及び使用細則は含まれていなかった。

平成25年4月、Xは、広告のデザインを決め、テントの上に着脱が可能である店名の入ったカバーを取り付けること（看板テント）についてマンション管理組合に許可を求めたが、管理規約上、外観の変更を禁じる条文があり、広告設置はできないこととなった。

Xは、平成25年5月、看板テントを設置し、店舗を開店した。これを知った管理会社は、Xに看板テントを撤去するよう求めたが、Xは拒否した。

その後、Y1は店舗入口のガラス扉に店舗名を貼り付けるなどの代替案を提示し、Xは看板テントの撤去に応じたが、夜間、シャッターを下ろせないことなどに防犯上の不安を覚え、同年6月、店舗を閉店することとした。

Xは、本件建物に看板テントを設置できなかったことについて、Y1は宅建業者として契約締結の判断に重要な影響を与える事実について正確な情報を伝える義務を怠った、Y2は管理規約等における制限の有無を調査した上で情報を説明する義務を怠ったと主張して、484万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

これに対し、Y1は、共用部分における広告の制約等については、依頼者から特に照会を受けたなどの事情がない限り、説明する義務が発生するわけではないなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

認定事実等から、「①Xは、建物の見分の際に、店舗に看板を設置したい旨を伝えたが、テントに広告を掲示することまで伝えてはなかった。②Xは、テントが建物の共用部分に該当し、共用部分の使用 방법에制約があることを認識していた。③賃貸借契約書の特約事項には共用部分の使用は管理規約及び使用細則に準じると記載され、規約及び細則には共用部分への広告看板等の取付けは禁止する旨定められていた。④Xは、テントへの広告設置が管理組合に許可されなかったことを知りながら広告を掲示した。」ことが認められる。

Y1は、契約の締結に先立ちXに対して特約事項を説明していない上、契約書及び重要事項説明書等をXに郵送し、Xがこれに署名押印して返送するなどの過程を経て契約が締結されており、宅建業法に定める宅建業者としての業法上の業務を履践していないことを指摘することができる。

しかし、債務不履行責任又は不法行為責任が発生するために必要な説明義務違反は、個別の契約当事者の理解の程度と契約に至る過程において示された要望の内容等に応じて発生する具体的な義務違反であるべきところ、上記①及び②のとおり、Xが宅建業者として、契約を締結する際の判断に重要な影響を与える事実を調査し、説明する義務の具体的内容として、Xにテントに広告を掲示することができない旨を予め具体的に伝えるべき義務が生じていたとまでいうことはできない。Y1は宅建業法における義務を履践していないことは認められるし、それが同法上是認されるわけではないが、この点から直ちに民法上の債務不履行責任又は不法行為責任が発生するということができない。

そして、Y2についても、代理人であるY1が債務不履行又は不法行為上の義務違反

が認められないほか、上述の①及び②の事情を考慮すると、債務不履行責任又は不法行為責任が発生するためのY2固有の義務違反も認められない。

3 まとめ

本件では、媒介業者が契約の特約事項を説明せず、契約書及重要事項説明書を借主に郵送し、借主が署名押印して返送するなどの過程を経て契約が締結されたことは、宅建業法上の宅建業者としての義務を履践していないと認められた。その上で、当該義務を履践しないことから、直ちに民法上の債務不履行又は不法行為責任が発生するということができないとして、借主の請求は棄却されている。

書類の送付により重要事項説明を行わなかったことは、宅建業法違反となるものであり、媒介業者として重要事項説明を必ず実施することについて再認識させてくれる事案である。

事業用店舗の広告看板の設置については、RETIOにおいても次の裁判例を紹介しており、トラブルの発生も多いものと考えられる。

- ・RETIO68-64（東京地判平18・6・9 看板撤去が認められた事例）
- ・RETIO77-112（東京地判平21・4・16債務不履行は認定されたが損害賠償請求は否定された事例）
- ・RETIO105-98（東京地判平28・1・19損害賠償請求が棄却された事例）
- ・RETIO107-112（東京地判平28・4・21看板撤去が認められた事例）

事業用店舗の媒介等を行う事業者においては、広告内容や設置場所だけでなく、管理組合の規制等についても事前に把握し、依頼者に十分な説明を行っておくことが望まれる。

（調査研究部次長）

最近の裁判例から (12) – 外壁改修工事の説明 –

賃借したマンションにおいて、重要事項説明書記載の外壁改修工事の説明がなかったとした借主の賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令和元・10・31 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

マンションの1室を賃借した借主が、当該マンションにおいて外壁改修工事が行われていたことの調査説明を、媒介業者が怠ったとして、既払の家賃等の損害賠償を求めた事案において、媒介業者は重要事項説明書に記載し、実際に説明をしていたとして、その訴えを棄却した事例（東京地裁 令和元年10月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告・法人）は、Y（被告・媒介業者）の仲介により、平成30年11月9日、マンションの1室（本件物件）について、月額賃料45万円、敷金180万円、月額駐車場利用料4万円余、賃貸借期間平成30年11月15日から令和2年11月30日まで、Xの社員の居住を使用目的とする賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

しかし、Xは、翌月14日に本件物件より退去し、その後、Yに対し同マンションで外壁改修工事（本改修工事）が実施されていることについて調査説明する義務を怠ったことから損害を被ったとして、既払の家賃等合計165万円余等の損害賠償請求を提訴した。

（Xの主張）

媒介業者は、借主が賃貸借契約を締結するに当たり、賃貸物件に入居者が快適な生活を送ることを損なう事由があるか否かを十分に調査確認しその事実を説明すべき媒介契約上の義務を負っている。

本改修工事は事前に入居者に対して知らさ

れていたが、YがXに、本改修工事が実施されている事実を説明することは全くなかった。

Xが本件物件を内覧した際、本改修工事がなされている外観は、存在しなかった。また、Xが11月6日にYと会って本改修工事の内容の説明を受けた記憶はないし、11月9日に重要事項説明書の内容を説明された事実もない。

Yが調査説明義務を履行していたならば、Xは本件賃貸借契約を締結することはなく、家賃等を支払うことはなかった。

（Yの主張）

重要事項説明の際、明記されている内容を読み上げて説明し、更に説明を受けたことの確認の記名押印も受けている。

したがって、Yは調査説明義務を履行し、損害額は否認する。

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。

（認定事実）

- ・ A工務店は、5月頃、本件マンションの入居者に対し、10月1日から令和元年5月31日までの期間、本改修工事を行う旨の通知をした。
- ・ Yは、11月6日外壁工事のお知らせ等の書面を貸主から入手した。Yは、その後、Xに会い、契約金の計算書や請求書を持参す

るとともに、本改修工事について、上記外壁工事のお知らせ等の書面を持参して説明した。

- ・ Yは、11月9日夜、重要事項説明書をXに交付した。本件重要事項説明書には、次の記載があった。

当物件において、外壁改修工事が行われております。

工事場所 本件マンション外周（バルコニー内部を含む）

工事期間 2018年10月1日（月）～2019年5月31日（金）

工事内容 外壁タイル工事、各庇防水工事、各所塗装工事

（Yの調査説明義務の履行の有無）

Yは、11月9日の本件賃貸借契約締結の前に、重要事項説明として、本改修工事について説明したとしているが、その内容は自然であり、客観的証拠にも整合していることから信用できる。

これに対し、Xは、11月6日に会ったか記憶がない、11月9日に重要事項説明書の内容を説明してもらったこともないなどと証言する。

しかし、Xは、11月9日に本件物件のバルコニーに鉄骨のようなものが1本斜めにかかっていたが気に留めずにYに尋ねることもしなかったなどとも証言しているが、それまでに賃借物件の外壁工事をきっかけに賃貸借契約を終了し、引っ越した経験があるのにもかかわらず、それについて聞かないということは不自然であるし、そもそも、重要事項説明書には、本改修工事の工事内容について、【 】を使用して目立つ形で明記してあるとともに、それが目に入る箇所にYがXの記名押印をするのに立ち会っていることからすると、このような重要事項について説明を受けないままにXに押印させたということは、不自然

である。

また、Xが本件物件への入居日に、貸主から本改修工事についての話題を振られて特にその場でトラブルになっていないことも、Yから本改修工事について説明を受けていないことと整合しない。

よって、Xの主張は、採用することができず、YはXに対し、本件賃貸借契約に先立ち、本改修工事の内容を調査し、説明する義務を履行していたと認められる。

（結論）

その余の争点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、外壁改修工事について、媒介業者は重要事項説明書に記載し説明を行ったが、借主が、実際の説明はなかったとして媒介業者を訴えた事例である。

本件のようなトラブルを回避する観点からは、借主の判断に特に重要な影響を及ぼす事項については、重要事項説明書への記載はもちろん、口頭で読み上げる等の説明を行い、内容を理解しているか尋ねるなどして、相手方が確認した証跡を残しておくことが重要と考えられる。

なお、本件のように外壁改修工事の予定の説明がなかったとしたトラブル（東京地裁H31.2.6 RETIO 118-122等）がよく見られることから、宅建業者としては、大規模修繕工事については、売買、賃貸借を問わず、しっかりと調査説明をしておくことが望ましいと考えられる。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (13) – 賃貸借契約解除理由による転借権の対抗力 –

原賃貸借契約の解除は合意解除と評価されるとして、賃貸人の転借人に対する建物明渡請求が棄却された事例

(東京地判 平31・2・21 判例タイムズ1468号171頁) 室岡 彰

建物の賃貸人が、賃借人の賃料不払を理由に賃貸借契約を債務不履行解除したとして、賃借人に未払賃料の支払い等を、転借人に建物明渡しを求めた事案において、契約の解除等を争わない賃借人に対する請求は認め、転借人に対する請求は、賃貸借契約の解除は合意解除と評価すべきであり認められないとして棄却された事例（東京地裁 平成31年2月21日判決 判例タイムズ 1468号171頁）

1 事案の概要

法人X（原告）は、所有建物を平成7年から8年にかけて大規模工事を行った後、Xの役員であったA（訴外）を含む3人に同建物の一部をそれぞれ賃貸した。なお、Aは同建物の一部の使用を始めるにあたり、第三者に賃貸することを予定しており、Xも具体的な入居者までは把握していなかったものの、そのことを認識していた。

平成14年4月、Aは、賃借した建物部分の一部をサブリース会社Y（被告）に転貸した。

その後、同賃貸借契約は更新がされ、平成22年11月にAが死亡した後は、Aの妻であったB（被告）が賃貸人の地位を承継した。

Xは、Aからの賃貸収入について、遅くとも平成20年度以降、賃料収入のみを売上げとして計上しており、また、平成20年ないし平成28年度の税務申告書では未収入金を計上していた。

平成27年2月、BはXに対し、Xとの賃貸借契約の解除に関する一切の件及びYとの転

賃貸借契約の解除に関する一切の件を委任した。

平成27年3月31日、Xは、Bの代理人として、Yに対し、Bが10万円のほか転貸借契約の解約日から契約満了日である同年11月末日まで月額2万4000円を支払うことを条件に転貸借契約を解約したい旨を申し入れたが、Yは拒否した。なお、このとき、Xは、Bには賃料滞納があるとの話をYにはしなかった。

平成28年4月8日、Xは、Bに対し、賃貸借契約に係る同年3月末日時点での未払賃料合計1526万円余を直ちに支払うよう催告した。更に、同年7月1日、XはBに対し、Bの賃料未払いを理由に、賃貸借契約を解除し、建物明渡しを請求する旨通知した。

平成28年8月2日、Xは、Yに対し、Bの債務不履行により賃貸借契約を解除したことを理由に、建物明渡しを請求する旨通知したが、Yが転借権を有するとして明渡しを拒否したため、Xは提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、賃貸人の転借人に対する請求を棄却した。

(債務不履行の有無について)

Xが計上しているAからの本件建物部分と考えられる賃料収入金額は、Xが主張する賃貸借契約の1年分の賃料額と一致し、賃料未収入金もその算定根拠が不明であること等からすれば、賃料不払があったかについて疑問を差し挟まざるを得ないが、XとBの間で、

賃貸借契約に係るBの未払賃料額並びに賃貸借契約解除について争いがないから、Xの請求を棄却すべき理由はなく、XのBに対する賃貸借契約の未払賃料の請求並びに本件建物部分の明渡請求は、いずれも理由があるものと認められる。

(XのYに対する明渡請求の可否について)

仮にA及びBによる賃料不払があったとしても、Xは、平成20年4月以降、Aに対する多額の賃料未収入金の累積にもかかわらず、その回収をしていない上、Xが、Aを株主とする同族企業であったことを併せて考慮すると、Xは、Aに対して賃料の支払を猶予していたことが優に推察される。

Bには、Xによる賃貸借契約の債務不履行解除の効力を争うべき理由があったにもかかわらず、BはXの主張を争っておらず、しかも、Bは、Xが賃貸借契約の債務不履行解除を意思表示した日の1年5か月前である平成27年2月に、Xに賃貸借契約の解除の件を全て委任し、XがBの代理人としてYに転賃貸借契約の解約を申し入れていた際、賃貸借契約に賃料の滞納がある旨をYに述べていなかったことは、Xが、当初は、賃貸借契約の合意解約を希望しており、BもXの意向に同調していたことを示すものといえる。

以上の経緯を考慮すると、Xによる賃貸借契約の解除は、債務不履行解除の形式がとられているものの、Yとの関係では、XとBの合意による解除と評価すべきものというべきである。

ところで、賃借人が賃借家屋を第三者に転貸し、賃貸人がこれを承諾した場合には、転借人に不信な行為があるなどして賃貸人と賃借人との間で賃貸借を合意解除することが信義、誠実の原則に反しないような特段の事由がある場合のほか賃貸人と賃借人とが賃貸借解除の合意をしても、そのため転借人の権利

は消滅しないものと解するのが相当である(最一判 昭37・2・1 集民58441)。

本件においては、賃貸借契約の締結に当たって、XとAとの間で、Aが目的物件である本件建物部分を転貸することが予定されていた上、Xは、Aによる転貸について何ら異議を述べていなかったことからすれば、Xは、転貸借契約を承諾していたと認めるのが相当である。そして、転借人Yに不信な行為があるなど特段の事由を認めるべき証拠は見当たらない。

したがって、賃貸借契約の解除によっても、Yの転貸借契約に係る賃借権は消滅しないものと認められ、XのYに対する本件建物部分の明渡請求には理由がない。

3 まとめ

「原賃貸人と転貸人における賃貸借契約が合意解除された場合、その時点において債務不履行解除の要件を満たしていた場合を除き、原賃貸人は合意解除の効力を転借人に主張できない。(最三判 昭62・3・24 集民150-509、最一判 昭38・2・21 民集17-1-219等)」旨の判例法理は、令和2年4月の民法改正において明文化(613条3項)がされている。

本件事案は、原賃貸人の転借人に対する建物明渡請求について、原賃貸人と転貸人との債務不履行解除が、取引経緯などから、実質合意解除と判断された事案であり、実務上参考になる事例と考えられる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (14) - 原野商法 -

原野商法を行った宅建業者が事務所を賃借した際に保証人となった株主に対する被害者からの損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平30・10・4 消費者法ニュース119-306) 葉山 隆

原野商法の二次被害により損害を蒙った高齢者による、詐欺行為を行った宅建業者、その代表者、ならびにその宅建業者が事務所を賃借する際に賃貸人への連帯保証人となった当該業者の個人株主に対する詐欺被害についての損害賠償請求がいずれも認容された事例(東京地裁 平成30年10月4日判決 消費者法ニュース 119号306頁)

1 事案の概要

平成28年3月、Y社(被告・宅建業者)は、東京都a区内のビルを賃借して本社としたが、その賃借にあたりY1(被告・個人)は賃貸人宛の保証人となった。また、Y社が賃貸人宛に提出した申込書には、Y1について、Y社の株主であると記載されていた。

平成28年6月6日頃、夫であるAの成年後見人となっていたX(原告)は、Y社の従業員から電話連絡を受け、b市内に所在する約30年に渡りAが所有していた土地(本件土地)について購入希望者がいるとして、Y社への売却を持ち掛けられた。その翌日にXは、自宅を訪れたY社従業員から、Y社従業員である旨が記載された名刺や身分証明書の提示を受けるとともに「購入希望者が8月までの取得を希望しており急いでいる。測量・整地費用として50万円が必要だが、これを先に払ってもらう必要がある。」等の説明を受けた。

同月9日、Y社従業員は再びXの自宅を訪れ、本件土地の売却を勧誘した。その際にY社従業員は、「本件土地の売買代金は、整地

作業完了後に購入希望者との売買契約を締結するので、その後すぐに支払う。信用してもらうために、売買の形式とするが、Y社所有の山林(Y社山林)を担保として差入れる。私を信用して欲しい。」等と申入れた。これを受けて同日、XはY社と本件土地を438万円でY社に売却する契約(第1売買)と、Y社山林を488万円でY社から購入する契約(第2売買)を締結し、差額の50万円を測量・整地費用見合いの金額と考えてY社に支払った。

売買契約の締結以降Xは、週2回程度Y社に問合せをしていたところ、同年8月には売却できるとの回答を得たものの、その後Y社との連絡が取れなくなった。

同年8月下旬にXは弁護士に相談し、状況を説明したところ、原野商法被害に遭っている可能性が高いとの指摘を受け、平成29年6月に、Y社、Y1、Y社代表者であるY2らに対して、支払済みの50万円の返還、Y社に対してY社山林の所有権移転登記の抹消を求めて提訴した。

Y社及びY2は、一切応訴しなかったため、平成30年2月にXの請求が全面的に認められた。一方Y1は、Y社らの行為について全く関知していなかったとして争った。

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。

(Y社の不法行為責任)

本件土地の固定資産税評価額は約1万円、Y社山林のそれは約800円であるところ、いずれの土地も400万円を超える金額で売買されていることは、客観的価値と大きく乖離した恣意的な価格での取引であると言ふべきである。しかも、XはY社に対し、第2売買の代金として50万円を支払ったにとどまるのに、各売買の契約書の作成日付が平成27年12月10日となっている上、第2売買の契約書では、Xが同日に代金438万円を支払い、実際の取引日である平成28年6月9日までに残代金50万円を支払う旨の記載になっており、現実の取引経過やY社の説明内容と枢要部分が大きく異なる契約書が作成されている点でも、本件各売買は異常であるといわざるを得ず、土地の取得にあたり売渡担保を供するような取引も不自然である。

さらに、①Y社従業員が言う本件土地の購入希望者の存在が客観的に確認できないこと、②Y社従業員が取引を急がせ、勧誘から契約までわずか数日で行われていること、③各契約締結後にXはY社との連絡が取れなくなり、第1売買の売買代金が全く支払われていないこと、を考慮すれば、XはY社の詐欺行為（本件詐欺）により50万円を騙取されたと認められる。

（Y1の不法行為）

Y社の本件詐欺にY1が共謀したと認めるだけの的確な証拠はなく、判示した各事情からすれば、本件詐欺はY社が従業員に指示して実行させたものであると認められる。

Y社は、本社を賃借したのと同月の平成28年3月に免許行政庁より30日間の業務停止処分、さらに同年7月に免許取消処分を受けていること、XがY社と連絡を取れない状況となっていることからすれば、Y社が本件詐欺を働いた時点で、Y社は健全な業務で収益を上げることは能わず、同様の詐欺行為を繰り返

返していたことが窺われる。そして、Y社には活動の拠点となる事務所が必要であり、Y2が高齢であったことからすれば、Y1による保証がその賃借にあたり不可欠であったと推認される。

また、Y1は株式譲渡制限のあるY社の株主、かつY2から事務所賃借時の保証人となることを依頼される関係にあったことからすれば、前記の様なY社の状況を認識することができ、本件詐欺についても予見可能であり、その幫助について過失が認められることから、Xの請求を全て認容する。

3 まとめ

本件は、原野商法の詐欺被害者による詐欺行為を行った法人の株主かつ当該法人の事務所賃借時に保証人となった者に対する損害賠償請求が認められた事例である。株主や事務所賃借時の保証人に対して、原野商法被害者からの損害賠償請求が認められた事例はこれまでになかったと思われるので、紹介するものである。

詐欺行為への直接の関与はなかったとしても、その幫助をし、損害の発生が予見可能であったとして、「詐欺行為の主体となった宅建業者の免許取得等にあたり名義を貸した宅建士に対して、被害者からの損害賠償請求が認められた事例」（東京高判 平31・1・9 RETIO 115-94、秋田地裁大曲支判 平29・9・22 RETIO 114-114）、「詐欺行為の主体となった宅建業者に名目上の代表取締役や専任の宅建士を紹介した者に対して、被害者からの損害賠償請求が認められた事例」（東京地判 令2・6・18 ウエストロー・ジャパン）も見られるので、併せて参考にしていただきたい。

（調査研究部主任研究員）