

## 最近の判例から

### (12) - 契約の解除 -

# 失火による建物の毀損等賃借人の債務不履行による信頼関係破壊により賃貸借契約解除が容認された事例

(東京地判 平22・3・1 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

賃貸人である原告が、被告会社の債務不履行（失火による建物の毀損等）を理由として賃貸借契約を解除したと主張し、建物の明渡し等を求めた事案において、本件火災により、原告と被告会社との間の信頼関係は完全に破壊されたものというほかないとして、建物の明渡し請求を認めるとともに、約定使用相当損害金及び、建物補修費用に係る請求を一部認容した事例（東京地裁 平22年3月1日判決 一部容認 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

(1) 原告Xは、平成12年8月29日、被告会社Y1に対し、建物1階一部を次の約定で賃貸した。

①賃貸期間 平成12年9月1日から平成15年8月31日まで

②使用目的・賃料 飲食店・月額14万円

③更新料 Y1は、契約更新の際、新賃料の1月分を支払う。

④解除 Xは、Y1が契約に定める義務を履行しない場合（ただし、賃料については2月分以上を支払わないとき）、契約を無催告解除できる。

⑤使用損害金 契約終了後、Y1が建物の明渡しを怠ったときは、明渡完了時まで、賃料の2倍に相当する損害金を支払う。

(2) Y1の代表者である被告Y2は、平成12年8月29日、契約に基づくY1の一切の債務につき連帯保証した。

(3) Xは、平成20年1月21日、書面により、Y1の設置した換気設備が不十分であるために、居酒屋営業に伴う煙・悪臭により、2階住居部分におけるX家族の生活に支障が生じているとして、換気設備の改善をY1に要求した。

(4) Xは、同年2月1日、書面により、(3)と同旨を要求したほか、平成15年9月及び平成18年9月の更新料各14万円の支払を請求した。

(5) 平成20年12月24日、換気設備付近で火災が発生し（以下「本件火災」という。）、駆けつけた消防職員により消火された。

(6) Xは、平成20年12月28日、本件火災がY1の善管注意義務違反により発生したことを理由として、契約を解除する意思表示（以下「本件解除」という。）をした。

(7) また、Xは、訴状により、Y1に対し、更新料の不払を原因として、契約を解除する旨の意思表示をした。

(8) さらに、Xは、平成21年4月8日の口頭弁論期日において、①善管注意義務違反（換気設備の不備等）②（寝泊りによる）使用目的違反及び③Y1による信頼関係の破壊を主張して、契約を解除する旨の意思表示をした。

(9) 一方、Y1は、口頭弁論終結時まで、Xに対し、平成22年2月分までの契約上の賃料相当額（月額14万円）を支払った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べ、原告の請求を一部容認した。

### (1) 重大な義務違反

①本件火災は、被告Y2の妻が、天ぷらを調理中に電話のため手を離していたところ、鍋の油に火が入り、その炎が台所に設置された換気設備周辺の油分に引火したものである。

②換気設備周辺の火は、壁に伝わり、壁の内部に使用された木材が炭化する等した。

③消防職員は、消火活動のため、本件建物及び2階部分の外壁の一部を取り壊す等した。

④また、2階部分に煙が充満し、本件ビルの躯体の鉄骨のさび止め塗装が焼け、すすが付着するなどした。

⑤以上の事実を照らせば、本件火災は、Y1の履行補助者であるY2の妻の重大な過失により発生したものとわづらざるを得ず、その結果も軽微なものとは到底いい難い。

⑥Y1は、本件建物の賃借人として、本件建物の管理につき善管注意義務を負うことはいうまでもないところ、本件火災の発生につき、Y1には重大な義務違反があったものというほかない。

### (2) 受忍限度を超える煙

Y1が設置した換気設備は、厨房レンジの上の内壁に換気扇が、外壁に排気ダクトが設置される構造であったが、内壁と外壁の間に適切に配管が設置されておらず、発生した煙が内壁と外壁の間、1階天井裏等を通じて2階部分に進入し、その結果、X及びその家族の受忍限度を超える煙等が充満することがあったものと認められ、かつ、Xが書面による請求に加え、たびたび改善措置を要求したにもかかわらず、Y1は、排気ダクトの出口部分に金網を設置したのみであり、配管等につき確認をした形跡は窺われない。

(3) 以上の事情を総合すると、本件火災により、XとY1との間の信頼関係は完全に破壊されたものというほかない。本件解除は、無催告解除であることを考慮しても有効なものというべきであり、契約は、本件解除がされた平成20年12月28日に終了したこととなる。

(4) 約定使用相当損害金の容認すべき部分は、本件解除の翌日から平成22年2月28日までの使用相当損害金と賃料相当額の差額及び平成22年3月1日から明渡済みまで月額28万円の割合による約定使用相当損害金となる。

(5) 見積書記載の補修費用のうち、その約6割に相当する66万円を本件火災と因果関係のある損害と認めるのが相当である。一方、既の実施済みの補修費用については、保険金の支払を受けているものと認められ、当該損害は既に填補されたものというほかない。

(6) 更新料支払を求める部分は理由がない。

## 3 まとめ

賃借人は、契約又は目的物の性質により定められた使用方法に従って目的物を使用収益しなければならず、これに違反する行為があれば、違反の程度により、解除が問題になる。

本事例は、賃借人の債務不履行により、賃貸人と賃借人の間の信頼関係が完全に破壊されたことによる賃貸借契約解除が認められた妥当な判決であると思われる。

なお、信頼関係破壊による契約解除に関する最近の判例として、賃借人が無断で内外装を行う等した事例（東京地判 H22.5.13 ウエストロージャパン）、マンションの一室で大量に弁当を製造していた事例（東京地判 H22.4.9 ウエストロージャパン）、一方的に賃料を5ヶ月間減額支払した事例（東京地判 H21.1.28 ウエストロージャパン RETIO79号）もあわせて参考とされたい。