

最近の判例から (11)－建物賃貸人の修繕義務－

賃貸人に対する建物の不具合箇所の修繕請求が棄却された事例

(東京地判 平成26・4・22 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

建物賃借人が賃貸人に対し、建物の不具合箇所の修繕を請求した事案において、賃借人の主張する不具合箇所については現状を明らかにする証拠がなく補修が必要であると認められず、破損の経緯も明らかにしていないことから賃借人の使用収益が不能ないし困難な状態に達しているとはいえないとして、賃貸人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年4月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Y（反訴被告）と賃借人X（反訴原告）は、平成21年11月15日付で本件建物のうち2階部分床面積14㎡（以下「本件貸室」という。）に関する賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を、賃貸期間を平成21年11月15日から平成23年11月14日までの2年間として、更新した。

本件賃貸借契約には、本件貸室の修繕に関し、「賃貸借物件の維持保存に必要な保守、修理は賃貸人が行う。修理を要する箇所が生じた時は、賃借人は速やかにその旨を賃貸人に通知し、賃貸人はこれに応じるものとする」とする規定がある。

Yは、平成23年12月、Xに対し賃貸借契約終了（建物の老朽化等による賃貸借契約の更新拒絶）を理由に、本件貸室の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求めて本訴請求を提起した。

これに対しXは、Yに対し本件貸室には次

の①ないし⑥の補修（以下「本件補修」という。）が必要であるなどと主張して、Yの負担により本件補修を行うよう求める反訴請求を提起した。

- ① 西側窓付近の壁面のひび割れ4か所（以下「要補修箇所A」という。）
- ② 東側窓付近の壁面のひび割れ2か所（以下「同B」という。）
- ③ 西側壁面のひび割れ1か所（以下「同C」という。）
- ④ 窓ガラスのひび割れ2枚（以下「同D」という。）
- ⑤ トイレ内タイルのひび割れ9枚（以下「同E」という。）
- ⑥ トイレ入り口のドアノブ1個（以下「同F」という。）

Yは、修繕の対象となるのは賃貸物件の維持保存に必要なもので、本件建物が建物としての効用を保持するために必要な修繕であるが、Xが主張する本件補修はいずれもこれに含まれないと主張した。

裁判所は、前述の本訴事件の弁論を本件反訴事件の弁論から分離したうえ、平成26年1月28日、本訴事件につき、Xに対してYから500万円の支払を受けるのと引き換えに本件建物の明渡しを命じる判決をしている。

（なお、裁判所は、Yが前記500万円の支払をしない場合や、本訴事件の当裁判所の判断が上級審において変更される場合を考慮して、本件反訴請求についても別個に判断することとしたものである。）

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。

民法606条1項にいう「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」とは、賃貸物の修繕をしなければ賃借人が契約によって定まった目的に従って賃貸物を使用収益することができない状態をいうものと解される。以下、反訴原告主張の本件要補修箇所につき、この要件を満たすか否か、検討する。

要補修箇所A（西側窓付近の壁面のひび割れ）、同B（東側付近の壁面のひび割れ）、同C（西側壁面のひび割れ）及び同E（トイレ内タイルのひび割れ）については、その現状を明らかにする写真は証拠提出されているものの、いずれも本件貸室におけるXのマッサージ店ないし整体院としての使用収益が不能ないし困難といえる状態に達しているとは認められない。

同D（窓のひび割れ）と同F（トイレ入口のドアノブ）については、当該箇所の写真等、その現状を明らかにする証拠すら提出されておらず、補修が必要であると認めることはできない。なお、仮に、本件貸室の窓ガラスが破損していたとしても、その破損の原因がXにある場合には、公平の観点からYに補修義務はないものと解するのが相当であるところ、Xは、窓ガラス破損の経緯等について何ら明らかにしていない。よって、同D及び同Fについては、Yに補修義務があるとは認められない。

また、Yは壁面のひび割れから雨漏りが発生している旨の主張をするが、同主張を認めるに足る証拠もない。かえって、ひび割れ箇所の写真を見ても、雨漏りがあった際に発生することが多いシミ、汚れ等は認められず、

当該箇所から雨漏りがあったとのXの主張には疑問がある。

さらに、本件要補修箇所につき真に補修を必要とするのであれば、Xは、反訴提起以前にYに対し本件要補修箇所につき補修を請求してしかるべきであるのに、Xがかかる請求をした形跡がないことも合わせ考えれば、X主張の本件要補修箇所は、いずれも本件補修条項に基づき補修を必要とする程度には至っていないと認められる。したがって、本件関するXの請求には理由がない。

3 まとめ

Xは本訴事件及び反訴事件の判決を不服としていずれも控訴したが、その後本訴事件の和解成立（Xは、Yから500万円の支払と引き換えに本件貸室の明渡しに応じる。Yは、明渡し期限を27年1月まで猶予する等）に伴い、本件反訴事件の控訴を取り下げた。

本件は、建物の不具合の状況及び不具合になった経緯等が明確でなく、いずれも補修を必要とする程度には至っていないことが判断根拠とされた事例である。

本件の判決の要旨にもあるように、賃貸人は賃借人に対し民法606条1項にいう修繕義務を負うとされているが、過去の判例（東京地判 平21・8・26 ウエストロー・ジャパン）において、賃貸人が建物の水漏れの修繕をしなかったために借主の賃貸借契約の目的が不能（弁当製造の営業許可が更新されなかった）になったとして、賃借人による賃貸人への修繕義務違反等に基づく損害賠償が認められた事例がある。

建物の賃貸借契約が店舗等営業活動の利用を目的としている場合、賃貸人は修繕義務を怠ると前述と同様の損害賠償責任が問われる可能性があることを十分に認識したうえで、慎重に対応することが求められる。

最近の判例から (12)－漏水事故と賃貸人の責任－

据付洗濯機の漏水事故による賃借人の損害につき、 賃貸人に対する損害賠償責任が否定された事例

(東京地判 平26・3・18 ウエストロー・ジャパン) 井上 雅夫

建物の賃借人が、居室内の据付洗濯機の漏水事故によって、居室内の床が浸水し、財産的及び精神的損害を被ったとして、不法行為、債務不履行又は工作物責任に基づき損害賠償を求めた事案において、漏水事故はむしろ賃借人の使用や清掃に問題があったとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年3月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成16年6月、借主X（個人）は、同年3月建築の本件建物の居室（ワンルーム）について、貸主Y（不動産業者）との間で、「賃料：月額15万8千円、契約期間：平成16年6月23日より2年間」の条件にて入居した。その後賃貸借契約は、同条件にて2回更新された。

平成21年2月、Xが勤務先から帰宅すると、居室内の床が水浸しになっていることを発見した。

平成22年2月、Xは、Yより本件賃貸借契約の合意解約の提案があったことから、本件契約を合意解除した。同年3月の調査により、本件漏水事故は、流し台下設置のドラム式洗濯機の排水ホース接続先の排水トラップ等排水管部分に、異物の詰まりによる排水異常が生じたことにより、洗濯排水がドレインパンに逆流し、流し台奥側の床下への開口部分から居室の床下に流れ込み、やがて床上にまで浸水したことが判明した。

なお、洗濯機がはめ込み形で設置され、その側面には板が設置されていたことから、X

がその洗濯機の排水部分を直接目視することはできないものであった。

平成22年10月、Xは本件漏水事故に関して、保険会社より606万円余（うち物損分461万円余）の保険金を受領した。

平成24年2月、XはYに対し2738万円余の損害賠償を求める通知を行い、そののち、「①本件洗濯機及び排水部分の設置方法に照らせば、Yには本件漏水事故の発生の予見が可能であり、Yが排水部分の定期的な清掃を実施するか、もしくは入居者自身が清掃できるよう、側面設置の板を取り外す等の改造をしていれば、本件漏水事故の発生は免れていたことから、Yには不法行為上の過失があり、また、排水部分の適切な保守管理を怠った本件賃貸借契約上の付随義務の債務不履行がある。②入居者において、排水部分の目視確認、清掃並びに排水部分における排水異常の早期発見を妨げる形態で、洗濯機等が設置されていたことは、民法717条1項本文の設置又は保存の瑕疵に当たる。③Xは本件漏水事故により、金銭評価が困難な家財が使用不要となり、また、Yの不誠実な対応によって本件漏水事故の処理が長期化したことにより精神的苦痛を受けた。」等として、計1151万円余（うち、家財の損失額831万円余）を請求する本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、XのYに対する請求を、いずれも理由がないとしてすべて

棄却した。

(1) 本件漏水事故は、何らかの原因で本件排水部分に排水異常が生じたことによるものである。本件洗濯機には、異物が排水管に詰まらないよう異物ストッパーが設置されているが、それをすり抜けた髪の毛等が、排水部分で障害を起こす事故が全国で多発しているという報告は聞かれないことから、洗濯機の取扱説明書で禁止されている、異物ストッパーをすり抜ける物の洗濯や、異物ストッパーの手入れを怠ったり、異物ストッパーが緩んだ状態での使用などが、排水異常の原因となるものと認められる。

Xは、本件洗濯機において取扱説明書で禁止されている物の洗濯はしていない、運転が止まることが多々あったため清掃は定期的に行っていた等と主張するが、本件全証拠によっても、これと符合する事実は認められず、またXには本件居室の合鍵を渡している知人がおり、X以外の者の本件洗濯機の使用を伺わせる事情もあることから、Xにおいて通常の態様で本件洗濯機を使用していたと認めることはできない。

一方、Yが管理するドラム式洗濯機設置の賃貸物件において、排水部分の詰まりによる漏水事故の発生は、平成25年5月時点調査で本件以外に1件しかなかったこと、本件建物の築年数等を考慮すれば、Yに本件排水部分の清掃義務があったと認めることはできない。

よって、本件漏水事故に関しYに不法行為上の過失又は賃貸人としての債務不履行があったと認めることはできない。

(2) 前述のとおり、Xが本件洗濯機を通常の態様で使用していたとは認められない一方、本件全証拠によっても、本件洗濯機の通常の態様で使用している場合において、本件排水部分を清掃しないことにより本件漏水事故が発生し得たと認めることはできない。

そうすると、本件漏水事故に関し、Xが本件排水部分を目視確認ができず、その清掃の必要性を認識することもできなかったという事実をもって、本件排水部分に「設置又は保存に瑕疵がある」と評価することはできない。

3 まとめ

共同住宅における漏水事故は、一旦起きると関係者に大きな負担がかかることから、極力その発生を回避する対策が事前に行われることが重要であり、居室の賃借人においては、水周りの設備や機器についての取扱説明書の使用方法の厳守及び定期的な清掃が、賃貸人・管理会社においては、賃借人に対する設備・機器の使用法の注意喚起等が必要と思われる。

本件は、賃借人の使用や清掃に問題があった事案であるが、賃貸人の責任を認めた事例として、「排水管の詰まりにより生じた漏水事故につき、賃貸人の責任を認めた事例 大阪高判 昭49・1・18 判例時報744-61」、「給湯配管の漏水事故による階下居室の損害につき、賃貸人の損害賠償責任を認めた事例 東京地判 平21・11・10 ウエストロー・ジャパン」などがある。賃貸人設置の設備や機器につき、賃借人の使用等に問題がない中で起きた漏水事故は、賃貸人に民法717条1項の工作物責任が問われ、また、当該責任は無過失責任と解される（大審院 昭3・6・7判決）ことから、賃貸人においてはその維持管理につき、定期点検や定期清掃を欠かさないことが重要である。

(調査研究部総括主任研究員)

最近の判例から (13)－火災事故と損害賠償責任－

ワンルームマンション内で発生した火災による借主の損害賠償責任が認定された事例

(東京地判 平26・6・16 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

居住用賃貸マンションの貸主が、借主において火災によりマンションの室内を全焼させたとして、借主に対しては賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償として、連帯保証人に対しては連帯保証契約に基づいて、原状復旧工事費用等の損害賠償を請求した事案において、借主の損害賠償責任が認定され損害賠償請求の一部が認容された事例（東京地裁平成26年6月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告貸主X（以下「X」という。）は、平成23年10月5日、被告借主Y2（以下「Y2」という。）との間で、X所有の「aマンション」709号室（以下「本件建物」という。）について、期間2年、賃料月額68000円の約定で貸し渡す合意をし、同月16日、Y2に引渡した（以下「本件賃貸借契約」という。）。

被告Y1（以下「Y1」といい、Y2と併せて「Yら」という。）は、Xに対し、本件賃貸借契約に係るY2の債務を連帯保証した。

本件建物は、平成25年4月8日、火災により室内が全焼した（以下「本件火災」という。）。

そこで、Xは本件火災による損害賠償として、復旧工事費用、資産査定減額分、逸失利益など併せて1760万円余を求めて提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求

を一部認容した。

1. Y2の責任について

前提事実のとおり、Y2がXから賃借していた本件建物内において本件火災が発生したところ、本件建物の賃借人は、本件賃貸借契約に基づき、善良なる管理者の注意をもって本件建物を使用する義務を有するのであるから、Y2には債務不履行に基づく損害賠償責任があるというべきである。

Yらは、本件火災の原因について、パソコン用のモデムとルーターが何らかの原因で加熱、発火した可能性があるが、電気痕が発見されなかったため、それとは断定できず、出火原因は不明であるなどとして、Y2には、本件火災の発生を予見し、回避することは不可能であったから、過失はないと主張する。

しかしながら、株式会社K作成の「鑑定書」には、「事故原因」として、「契約者家財となる、PC用のモデムとルーター周辺から出火したものと判断される。」との記載があり、具体的な出火原因が明らかであるとはいえないものの、Y2の家財あるいはその周辺から出火したことは明らかであって、上記のような事情を考慮しても、Y2の前記債務不履行責任を認めるほかはない。

2. 損害賠償金額について

(1) 復旧工事費用について

Xは、本件建物の復旧工事費用として、R管理株式会社作成の「御見積書」（以下「本件見積書」という。）をもとに、合計額を916万2700円と主張する。

しかしながら、本件見積書は、個別具体的な工事の範囲、内容、金額等を記した明細がなく、その必要性、合理性を判断するための客観的な事情を認めることができないから、信用することができない。そして、他方において、Yらは、Y2の加入する損害保険に関して保険会社が依頼して作成した「鑑定書」（以下「本件鑑定書」という。）には、保険会社が認定すべき査定額（自己査定）として266万0306円が相当であると記載されていることから、復旧工事について同損害額を上回る損害額を認めるに足りる的確な証拠はない。そうすると、同額をもって復旧工事の損害額と認めるほかはない。

なお、本件建物は、築後30年を経過した面積14.56㎡の「ワンルームマンション」であること、Y2は、本件賃貸借契約に関し、保険会社との間で、家財保険を目的とする損害保険契約を締結していたこと、上記保険会社から、本件火災による損害額の算定を依頼された株式会社Kは、「鑑定書」を作成したこと、同鑑定書には、上記保険会社が認定すべき損害額として266万0306円を査定する旨の記載があること、本件鑑定書には、査定積算書として、詳細な明細書や資料が添付されており、十分な根拠を有するものと査定されていることが認められるところ、これらの事情に照らすと、本件鑑定書に基づく上記査定額は相応の合理性を有していることがうかがわれる。

(2) 資産査定減額分

Xは、本件火災により本件建物の評価損が発生し、550万円の損害を被ったと主張する。

しかしながら、本件建物は、前記認定のとおり、築後30年を経過した面積14.56㎡の「ワンルームマンション」であり、評価損自体発生することが明らかとはいえない上、S株式会社作成の「査定表」をみても、「室内状況（火災保険状況）等」により査定金額は大きく前後

する場合がございます。」と記載されており、評価損を認めるに足りるものではない。

(3) 逸失利益

Y2が、平成25年4月29日には、部屋の鍵を仲介業者に返還し、同年5月1日にはXに対し、契約更新の意思がないことを伝えたと主張しているところ、Xは、本件火災発生後、本件賃貸借契約が終了していることを前提として逸失利益の主張をしているものとみられるから、これらの各主張を合理的に解釈すれば、本件賃貸借契約は同年5月には終了していることについて争いがないことになる。

そして、前提事実及び関係各証拠によれば、同年5月以降、復旧工事を実施するために一定の期間が必要であることは明らかであるところ、同工事の後、新たな賃借人を探すための期間を考慮しても、本件において、賃料の3か月分をもってXの逸失利益とするのが相当というべきである。そうすると、Xの逸失利益は、月額賃料68000円の3か月分である204000円となる。以上によれば、Xの本件請求は、286万4306円を求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件は、借主が不在中に発生した火災について、出火原因が特定できないものの、鑑定書に基づきPCのモデムとルーター周辺から出火したものと判断され、借主の債務不履行が認定されたものである。

但し、損害金額については、貸主側と借主側で金額に乖離があり、裁判所は、借主側が提示した保険会社の査定額を損害額と認定したものである。本件では、保険会社の査定は、詳細な明細書等の添付があり十分な根拠を有するものと認定されている一方、貸主の立証は不十分と判断された。保険会社の査定を上回る損害賠償請求をしようとする貸主は、十分な立証が不可欠であると考えられる。

最近の判例から (14)－共用部分での自殺と心理的瑕疵－

連帯保証人に対する共用部分での自殺による損害賠償請求が減額の上で認容された事例

(東京地判 平成26・5・13 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

所有する建物の共用部分で、賃借人が自殺したため、本件建物の貸室及び近接貸室を第三者へ賃貸することが著しく困難となったとして、賃貸人らが連帯保証人に対し、①主位的には賃貸借契約に基づく債務不履行責任に基づき、②予備的には共有持分権侵害を内容とする不法行為に基づき、賃料収入減少分を損害賠償請求した事案において、賃貸人らの主張が減額の上で認容された事例（東京地裁平成26年5月13日判決 認容 控訴せず確定 ウエストロー・ジャパン）

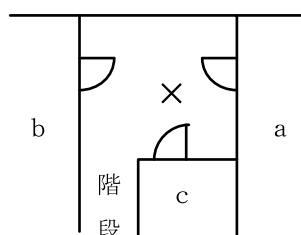
1 事案の概要

本件は、昭和62年6月築の木造2階建、計10室の居室からなる単身者向けのワンルームマンション（以下「本件建物」という。）において発生した事案。複数の投資家が本件建物を対象とする共有持分を保有しているため、賃貸人Xら（原告及び原告参加人）は複数の個人及び法人から構成されている。

賃貸人Xらは、本件建物をA社に一括賃貸（但し、平成22年2月に契約関係から離脱）し、A社が第三者へ転貸していたところ、平成21年1月に、賃借人BがA社との間で賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同年3月にa室に入居した。

その後、約1年が経過した平成22年2月、本件建物の2階の居室3室（a室、b室、c室、まとめて以下「2階の3室」という。）が面する共用部分でBが自殺（以下「本件死亡事故」という。）しているのが、b室の住

人により発見された。その直後、第1発見者はb室を退去した。



現在、1階の居室のうち3室には入居者がいる一方で、2階の3室については、「告知事項あり」との文言が付された状態で募集が行われているが3年間入居者は現れない。なお事故発生前は、各居室は月額47000円前後で賃貸されていた。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xらの請求を減額の上で認容した。

(1) Xらに生じた損害とYの賠償義務

賃借人が賃貸目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば、当該物件の利用につき心理的嫌悪感ないし嫌忌感を生じ、かかる事情が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額よりも相当程度低額でなければ賃貸できないことは経験則上明らかである。

そして、賃借人は、本件賃貸借契約上、引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって、使用収益すべ

き義務を負うところ、自然摩耗以外の要因により、本件貸室等の価値が減損しないようにすべき義務を負っていたのであるから、Bにおいては、上記義務に違反した債務不履行があったと言わざるを得ない。

…Yは法的には、Bの自殺と相当因果関係のある損害については、本件賃貸借契約の保証人として賠償すべき義務を負う。

(2) Yが賠償すべき損害額

ア 本件死亡事故が発生した現場は、本件建物の2階の本件居室を含む3室の各居室内とは関係がないとはいえ、各居室の玄関前であり、住居者が出入りする際、通行せざるを得ないことから、本件建物の2階の3室の賃貸にあたっては、本件死亡事故のあったことを告知せざるを得ないこと、本件死亡事故後3年を経過しても、本件建物の1階部分は賃貸中であるにもかかわらず、本件建物の2階の3室の賃貸が出来ていないことなどの事実を認めることができる。

そうすると、本件死亡事故の影響がb室及びc室については及ばないとするYの主張を採用することはできない。

イ しかしながら、本件建物は、单身者向けのワンルームマンションであり、その立地は、地下鉄〇〇線b駅から徒歩12分とされ、都心に近く、利便性の高い物件であり、家賃も学生が居住できる程度の比較的低額の物件であって、流動性が比較的高く、本件建物の1階部分については、入居がなされていること、本件死亡事故は居室内で発生しておらず、開放部分において行われたことなどを考慮すると、本件建物の2階の3室について、3年もの間空室であったことを前提にして、当該賃料の全額相当分を本件死亡事故との因果関係があるものとは認めることはできない。

ウ そこで、損害額について具体的に検討す

るに、本件死亡事故により、本件建物の2階の3室についての賃料相当額がどの程度低下したかを判断することは困難であるが、前記ア、イで説示した事情を踏まえ、さらに、賃貸にあたっては、本件建物内での自殺という事情に対し通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるから、時間の経過とともに減少し、やがて消滅するものであることは明らかであることに照らすと、本件死亡事故と相当因果関係にある損害としては、本件建物の2階の3室について、1室当たり1か月1万5000円の低下が2年間にわたり喪失した分と算定するのが相当である。

3 まとめ

本件は共用部分で自殺があった点で特徴的な事案である。当該自殺による損害が、賃借している居室だけでなく、ここを頻繁に通過する隣接する各居室にまで及ぶと判断された一方で、各居室の賠償額の算定に際しては、居室内で自殺があった場合と比べ、賃料減額割合は低めに、又影響を受ける期間も短めに判断されているとの印象を受ける（居室内の場合一定期間賃料全額が損失として認められが多い。）。思うに、自殺のあった共用部分は外部に開放された空間であり利用頻度や利用方法の違い等を勘案し、自殺による影響が弱いと判断されたのではないだろうか。

本判例については、同様の事案（共用部分での死亡事件）に直面した際に役立つものと思われることから紹介させていただいた。参考としていただきたい。

最近の判例から (15)－退去交渉と弁護士法違反－

宅地建物取引業者の従業員の報酬を得ず行った退去交渉に弁護士法違反はないとされた事例

(東京地判 平26・6・13 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

宅地建物取引業者の従業員が、建物所有者の依頼により、建物を占有する第三者と交渉し任意退去させたところ、建物所有者が、弁護士資格を持たない同従業員の法的紛争事案の介入により損害を負ったとして、宅建業者及び同従業員に対し損害賠償を請求した事案において、同従業員の退去交渉において、弁護士法抵触の要件たる「報酬を得る目的」及び「業とする」は認められず、また、高齢である建物所有者の意思能力欠如に乘じ無断で行ったものとも認められないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年 6月 13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年10月頃、Xより本件建物を売却したいがAに占拠されて困っているとの相談を受けた宅建業者Y2の従業員Y1は、Aとの面談により、XからAへの本件建物の譲渡契約が交わされていること、Aが既に本件建物のリフォーム工事を始めていること等がわかったため、素人では解決困難と考え、弁護士BをXに紹介した。Xの依頼を受けたBは、Aに対し手付倍返しによる売買契約の解除を申し出たが拒否されたため、内容証明郵便により手付解除の意思表示を行い、受領拒絶を理由に100万円を法務局に供託した。

その後BはAと連絡が取れなくなり、退去交渉が進展しなくなったことから、早く解決したいとしたXは、平成23年12月にY1に対しAとの直接交渉を依頼した。

Y1は、Aと直接交渉することにつきBへ連絡するようXに念押しした上で、Aとの交渉を行った。（実際は、XはBに委任関係解消等の連絡をしていなかった。）

Y1は、Aより手付倍返しの100万円、支払済の譲渡代金分割金21万円、実施済のリフォームの支出等に係る解決金100万円、計221万円の支払い条件にて退去に応じるとの意向を聞きXに伝えたところ、XはAの条件を受け早期に解決したいとしたため、平成24年1月、Y1はXより預かった221万円をAに交付し、任意退去に成功した。なお、当該交渉において、Y1には問題解決後に本件建物の売却をY2社の営業につなげたいとの思惑はあったが、退去交渉に関する報酬はY1個人としてもY2としても得ていなかった。

本件退去交渉当時88歳であったXは、平成24年9月成年後見開始決定を受け、その後、Y1、Y2に対し、「Y1の退去交渉は、弁護士法72条に違反する。また、Xの認知症による判断能力の不足に乘じた無断交渉である。Y1はAに対する退去交渉を違法に行った不法行為責任を負い、Y2はこれにつき使用者責任を負う。」として、Aに支払った解決金より手付倍返し相当額を差し引いた121万円を不法行為による損害とした損害賠償請求を行った。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Y 1 による退去交渉の不法行為該当性について

Xは、Y 1 の退去交渉は弁護士法72条に違反すると主張するが、認定事実には照らすと、同法所定の「報酬を得る目的」及び「業とする」の要件の充足を認めることはできず、他にもこれを認める証拠はない。

また、認定事実によれば、Y 1 はXからの依頼に基づき当該依頼の趣旨に従った事務を行っていること、XのAとの本件建物の売買契約は、引渡し及び分割金の一部支払いを既に終えており、手付倍返しによる解除は困難と考えられる事案であることから、不法行為法上の違法性、損害の発生についても認められない。

(2) Y 1 にXの認知症による判断能力の不足に乗じた無断交渉があったかについて

本件全証拠を総合しても、Y 1 がXからAの退去交渉を依頼されていた当時（平成23年10月～平成24年1月）、意思能力を欠くほどXの認知症が進行していたと認められるに足る証拠はない。

ところで、平成24年5月にXの成年後見用診断書を作成したE医師による回答書において、Xは一年前の平成23年5月時点で後見相当であったと推認される旨の意見が述べられているが、事実認定によれば、Xの認知症の症状は平成24年4月初旬以降同年8月にかけて急速に進行・悪化したと認められ、上記回答書の推認をそのまま採用することはできない。

(3) 当裁判所の判断

以上により、Y 1 によるAの退去交渉が不法行為に当たるとするXの主張は採用することができず、したがって、Y 1 の使用者責任を問うY 2 に対する請求も理由がない。

3 まとめ

宅建業者が不動産の媒介に関連して、建物

賃借人との退去交渉を、建物所有者より依頼されることが実務上あるが、この場合において宅建業者が注意すべき点につき参考となる事例である。

弁護士法72条は、無資格、無規律な非弁護士の法律事件介入による弊害防止のため、「弁護士でない者が、報酬を得る目的で、業として、同条本文所定の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを禁止する規定」と解されており（最高裁 昭46・7・14判決）、たまたま、縁故者が紛争解決に関与するとか、知人のため好意で弁護士を紹介するとかについては禁止の対象外とされている。

本件においては、宅建業者の退去交渉が「報酬を得る目的」及び「業とする」の要件を満たしていないとして、弁護士法に抵触しないとされた例であり実務上参考となる。

なお、退去交渉が、報酬を得る目的で業としてなされ、弁護士法に違反するとされた裁判例として、最高裁 平22・7・20 RETIO81-102、東京地判 平20・10・22 RETIO76-086、東京高判 昭43・12・13 判例時報574-81があるので参考とされたい。

また本件のように、無報酬で行ったとしても、退去交渉完了後に結果を不満とする依頼者（あるいはその承継者）から、不法行為責任等を問われるケースも考えられることから、宅建業者が退去交渉の依頼を受けた場合には、依頼者の意思能力の確認は当然として、退去条件の提示が依頼者・建物賃借人それぞれ本人の意思判断により行われた記録（営業日誌等）をとっておくことが、後日の紛争回避の観点から実務上必要と考えられる。

最近の判例から (16)－保証会社の保証債務－

法定更新後の滞納賃料等も連帯保証したとして、賃貸人が保証会社に対し行った支払請求が認容された事例

(東京地判 平26・5・12 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が、所有する建物及び駐車場の賃貸借契約において、法定更新後も、賃貸保証会社が賃貸借契約に基づく賃借人の賃料債務等を連帯保証したとして、保証債務履行請求権に基づき、滞納賃料等の支払いを求めた請求において、更新後の賃借人の債務についても保証の責めを負うことについて反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がなかったとして、認容された事案（東京地裁 平成26年5月12日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X 1、X 2（原告）（以下「Xら」という。）は、C（訴外）に対し平成22年2月22日、建物及び駐車場（以下「建物等」という。）を次の約定で賃貸（以下「本件賃貸借契約」という。）した。

- ・ 契約期間 平成22年2月22日から2年
- ・ 賃料等 月額19万5000円

賃借人の保証業務等を行う株式会社Y（被告）は、Xらに対し、平成22年4月12日、同日から2年間、Cの本件賃貸借契約に基づく賃料等、本件賃貸借契約の解除後、建物等の明渡し時まで生ずる賃料等相当損害金及びXらの本件賃貸借契約違反を理由とする訴訟費用を書面にて連帯して保証（以下「本件保証契約」という。）した。

平成24年2月21日に契約期間が満了した後、本件賃貸借契約は法定更新された。

Cは、平成24年3月分から平成25年8月分までの本件賃料等351万円を支払わず、管理

会社は、平成24年3月9日から平成25年7月7日までの間、毎月初旬に、Yに、Cの本件賃料等の滞納分に関する代位弁済請求書をファックスで送信した。

この代位弁済請求書は、Yが作成した書面に、管理会社が滞納分等の空欄を記載して、Yに送信する形式になっており、管理会社側が手書きで、Cが本件賃料等19万5000円を滞納している旨を記載していた。

Yは、代位弁済請求書をファックスで受信すると、同ファックス書面の右下の「Y承認欄」とする記載の下に「承認」及び「未承認」の欄のうち、「承認」の欄に、Yの印を押捺したうえ、管理会社に送信していた。

Yは、Xら及び管理会社の担当者に対し、平成25年4月9日にメールを送信し、Cの延滞金の弁済の件について、Yの同月の稟議にあげたので、同年5月1日に送金する旨を伝えた。また、Yは、Xら及び管理会社の担当者に対し、平成25年4月12日にメールを送信し、同年5月に弁済予定のCの滞納金は14か月分の273万円で間違いが無いかの確認を依頼した。

Xらは、Cに対し平成25年8月7日、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

その後、Xらは、Yに対し保証債務履行請求権に基づき、滞納賃料、賃料相当損害金等の支払いを求め、提訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXらの請求を全て認容した。

期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである（最高裁 平成6年(オ)第1883号 平成9年11月13日判決）。

本件について特段の事情の有無を検討すると、Yは、本件賃貸借契約の法定更新後である平成24年3月分以降の本件賃料等の滞納分につき、管理会社より送付された代位弁済請求書に対し、承認の印を押して返送し続け、また、メールにおいて、Cの滞納金273万円を平成25年5月1日に送金するとの意思を表明していたという事実関係からすれば、上記特段の事情はうかがわれないから、本件保証契約の効力は更新後の本件賃貸借契約にも及ぶというべきである。

Yは、代位弁済請求書の返信及びメールは、Yの担当者の保証期間の誤解によるものであると主張をするが、賃貸住宅の保証業務を目的とする会社において、保証期間という重要事項を、担当者が長期にわたり誤解し続けた上、Y内の稟議が通るというのも不可解であり、採用できない主張と言わざるを得ない。

また、本件においては、Xらが保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認めべき事情もないというべきである。

Yは、保証責任を負うとしても、本件賃料等の3か月分が限度であるとも主張するが、Yは、管理会社を通じて、Cが本件賃料を滞納していることを知らされており、加えて、

Yは本件賃料等の14か月分に相当する滞納額を支払う意思を表明していたことから、本件賃料等の保証債務を負う期間を、Yの主張する3か月間に限定する理由はないというべきである。

したがって、本件保証契約の効力は、更新後の本件賃貸借契約にも及ぶというべきであり、Yは、Xらに対し、滞納賃料等及び賃料等相当損害金の各債務を保証する義務を負い、また、Xらの本件訴訟費用についても前提事実等により、本件保証契約の対象となるというべきであり、これらの各支払義務を負うというべきである。

3 まとめ

個人が連帯保証人となる場合は、別書面によらず賃貸借契約書に連帯保証人も署名・押印し、また保証期間も定めないことが大半であるが、事業として行われる機関保証では、別途書面を作成し、保証期間も定めたとうえで保証するのが原則である。

本件では、当初契約の保証期間は徒過しているものの、管理会社から毎月請求を受けている事実関係等から、保証しない旨をうかがわせる特段の事情がないため、保証期間後の保証債務も認められたことは妥当といえる。

但し、同種の判例で、連帯保証人が7年以上の滞納賃料支払いを求められた案件において、賃貸人が契約を解除せず漫然と滞納を放置したことは賃貸人の信義則違反であり、3年分の支払いに縮減された事例（東京地判平25・6・14 RETIO94-98）や、公営住宅において10年分の滞納賃料等の支払いを連帯保証人に求めた請求が権利の濫用として棄却された事例（広島地判平20・2・21 RETIO71-94）もあり、賃貸人側としては、滞納について賃借人だけでなく連帯保証人にその都度連絡することが重要であると考えられる。