

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第280回）検討報告

定期建物賃貸借契約締結したにもかかわらず、保証金の準備ができず違約解除となった賃借人に対し、賃料残存期間（10年）の賃料等相当額の違約金を請求したが、賃料30か月相当に限り請求を認めた事例

（契約代金請求事件）

東京地裁 平成25年7月19日判決
平23（ワ）31044（一部認容 確定）
ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（委員会担当：石川 卓弥、中戸 康文、齊藤 智昭、畑山 雄二）

はじめに

第280回の委員会では、定期借家契約において賃借人の違約を理由に契約が解除され、賃貸人が賃借人に対し、約定通りの違約金の支払を請求した事案（東京地裁平成25年7月19日判決）を取り上げた。

当事案は、定期借家を前提に医療モールの入居者を募集していたX（原告 賃貸人 法人）に対し、Y会（被告 賃借人 医療法人）の実質経営者を自称するY1（Y会との関係は「1委員会資料 事実関係」参照）がY会名義で定期賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という。）を締結したが、入居前に支払うべき保証金を準備できなかったため、原告がY会の債務不履行を理由に入居予定日前に賃貸借契約を解除し、違約金条項（以下、「本件違約金条項」という。）に基づき賃貸借期間内の賃料総額に相当する違約金を請求した事案である。Y会は、Y1に代理権限を付与していないことを主張するとともに、仮にY1の代理権限が認められる場合でも、本件違約金条項が公序良俗に反し無効である旨主

張した。

判決では、Y1に代理権限の付与があったとは認めなかったが、表見代理が成立するとした上で、本件違約金条項の有効性については、条項を設定すること自体には一定の合理性があると認めながらも、これに基づく違約金のうち一定基準を上回る部分の請求に関しては暴利行為にあたり無効であり、その部分に関する請求は信義則違反となると判断。賃貸人の請求を大幅に減額した上で認容した。

委員会では、主に結果として過大となった違約金の請求について、どの程度であれば公序良俗違反と認められるかといった内容を中心に議論が進んだ一方で、表見代理の成立に関しても話がおよぶ等有意義な意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照にしていきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、定期借家契約の取扱い状況や違約条項の定め方、代理人を通じた取引の際の留意点、及びこれらにまつわるトラブル事例等が

報告されたので一部紹介する。

[定期借家契約に関して]

(定期借家契約の取扱い状況)

各参加者とも、定期借家契約の取扱い自体は少ないとの意見。事業用不動産では、積極的に活用されているが、居住用不動産では借主が敬遠する傾向が見られ、なかなか成立しない。

(違約金条項に関して)

各参加者からは、定期借家契約の場合であっても、本事案のような期間内賃料満額を請求できるとする違約金条項は置いていないとの回答があるなか、1社だけが同様の規定を置いていないと回答。違約金条項を置かないと回答した企業も、期間内解約ができない旨の規定は置いた上で、中途解約に応じる条件として、残り期間分の支払を交渉している。また、居住用の定期借家契約には違約金条項を置かないが、事業用の場合（特に法人間の場合）は、貸主、借主それぞれの意向を踏まえ、保証金や賃料の額等を勘案しながらケースバイケースで対応している。

(トラブル事例)

定期借家契約において、いつでも貸主側から中途解約することを可能とする条項を盛り込み、トラブルとなった例がある。当事案では、借主も一旦は中途解約に同意したものの、その後当規定が借地借家法で無効となることを知り、貸主と仲介会社が訴えられた。結果としては仲介会社が迷惑料程度の金銭を支払うことで和解となった。

契約締結時に貸主と借主の間で、違約金の規定を巡り意見が対立することがある。貸主から借主に対し、「規定は置くが適用はしない」と口頭で約束し、曖昧な状態で進めようとする場合がみられるが、このような口約束は、将来のトラブルの原因となる

ため、仲介者としては正当な方法で話をまとめるよう心掛けている。

(貸主と借主のメリット・デメリット)

利用形態により当事者が重視する点は異なる。まず、借主側から見ると、居住用不動産の場合、生活基盤が安定しないデメリットが、賃料が安いというメリットより重視されるようで、転居予定が決まっている等の特殊な事情がある場合を除き消極的なスタンスがみられる。一方で事業用不動産（特に店舗等）の場合、その場所で賃貸借期間内に、一定の収益を上げることができ経済的なメリットがあると判断すれば、定期借家であっても積極的に取り組む姿勢がみられる。

次に貸主について考えると、用途にかかわらず一定期間収益を確保できる点でメリットがあるのは共通しているが、自己使用する予定があるものを一時的に賃貸する人にとっては期間満了時に確実に返還される点を、又、そのような予定がなく賃貸を継続を望む人にとっては、期間満了時のテナント選別を容易にする点を重視していることが窺える。反面、貸主にとっては、賃貸借期限到来毎に、賃貸借契約を締結する必要があることや、定期借家契約特有の通知手続きが発生すること等、煩雑な事務作業が発生する点がデメリットとなっている。借主からの中途解約により、貸主の収益期待が裏切られるのを避けるため、中途解約の抑止を図る目的で本件のような違約金の規定を設定する場合が多い。

(本判決について)

本判決においては、違約金規定の目的、実際の状況（解約時未入居、新テナント確保済）を勘案した判断がなされており、妥当な結果であったと思われる。

(その他)

定期借家契約に関する事案で処分が行われた例は、あまり見られない。ただ、契約更新時に借入人の無知に付けこみ、普通賃貸借契約を定期賃貸借契約に切り替えて、最終的に追出そうとした結果トラブルとなった事案がある。

[代理について]

(取引に際しての留意事項)

交渉相手が実権者であるかどうかの確認は必要。特に組織化が不十分な法人の場合には、謄本や企業概要等の資料の確認や代表者との面談等により、確認するよう心掛けている。

代理人取引や役員との取引においては、犯罪収益移転防止法に基づく本人確認の際に、契約締結権限についても併せて確認するようにしている。

(トラブル事例)

オーナー企業のオーナーと物件売却の話を進めていたところ、代表取締役社長(オーナーの息子)が不満に感じ、契約が停滞した例がある。先方は、オーナーが無権代理であることを主張し、裁判にまで発展した。(最終的に先方が無権代理でないことを認め、訴訟は終結)。実権者が複数いる場合、各々の意向を十分確認しつつ進める必要性を感じた。

同族企業グループのオーナーと交渉していたところ、契約直前に傘下の会社を窓口とすると指定された。その後、オーナーが同法人の無権代理を主張し契約妨害を図られた例がある。オーナーであっても無条件で信用してはいけないと痛感した。

本件は、Y1の行為の効果がY会に帰属するかといった代理権に係る問題と、違約金条項が公序良俗に反するかといった問題が争点

となっている。

代理権に関しては、Y1が実印や印鑑証明書の管理を行っていたことやY会名義で賃貸借契約を締結したことに対しY会の理事長が異議を申し入れてないことをもって、代理権の付与があったとまでは認められないものの、これらの行為が代理権を有するとの外観を作出し、代理権の付与があるとの表示をしたものと同視できるとしたうえで、原告がこれを信頼するに至ったことには相当の理由があるとして、表見代理の成立を認めた。

一方、違約金条項に関しては、これを損害賠償額の予定であると解し、その設定には一定の合理性があると認めた上で、契約解除後、賃貸人は別のテナントから賃料を収受できるにもかかわらず、借入人に当初賃貸借期間経過までの賃料総額に相当する違約金を請求できるとすることは、賃貸人を一方的かつ不当に利することになり、請求が明らかに過大と認められる場合には、その限度で暴利行為として無効であり、その部分の請求は信義則違反になるとした。

その上で、暴利行為とされる限度についての判断では、実際にその後入居したテナントの入居時期や賃料水準にとらわれず、通常、賃貸人が建物の占有を回復し、新たな借入を探し、入居させる期間を6ヶ月と想定し、その5倍の30ヶ月分の賃料をもって違約金としている。

暴利行為とされる限度については、委員会でも様々な意見は出たが、結局、事案ごとに判断されるべきものであり、統一的な指標や目安となる水準を示すことは難しいとされた。

実際、収集した参考判例の内、請求が認められた判例をみても、6~53ヶ月とばらつきがあり、一概には言えない状況であった。

定期建物賃貸借契約においては、特定の場合を除き、法律上中途解約することは認めら

れていない。中途解約が認められるためには契約書上で中途解約権が留保されていることが必要だが、その条件として残存期間中の賃料満額に相当する違約金の支払が規定されることがある。参考判例を含め、請求額があまりに多額となる場合には、公序良俗に反するとして暴利部分が無効となる可能性がある点では共通している。定期建物賃貸借契約を取扱う場合には、是非このことをご認識いただき、当事者間の適正な調整に役立てて頂きたい。

なお、参考までに本年3月31日に閣議決定された民法改正案では、損害賠償額の予定に関する規定（民法420条）も改正の対象となっており、同条1項後段「この場合（損害賠償額が予定された場合）において、裁判所は、その額を増減することができない。」の削除が予定されている。同規定によれば、裁判所は損害賠償額の予定として当事者間で合意された金額を増減する事はできないはずだが、実際には、合意された金額が一方の当事者にあまりにも過大な負担となる場合、公序良俗や信義則に反すること等を理由として合意金額の変更している例もある。そういった意味では、上記民法改正により裁判所の判断が劇的に変わるとは考えにくいだが、例外的に行われてきた合意金額の変更が、裁判官の判断によるところとなることで、これまでよりは、変更が認められる事案が増加する可能性は否定できない。この点も合わせてご留意いただきたい。

〔事務局〕

1 委員会資料

< 概要 >

本件は、医療事業者への建物賃貸及びその管理を行っていた原告が、被告Y1を代理人

とする被告Y会との間で定期建物賃貸借契約を締結し、被告Y1との間で同契約上の債務の連帯保証契約を締結したが、被告らが期限までに保証金の残額を支払わなかったため当該賃貸借契約を解除したと主張して、被告Y会に対しては債務不履行に基づき、被告Y1に対しては連帯保証契約又は無権代理人の責任（民法117条1項）に基づき、約定の違約金1億2154万円及びこれに対する平成23年10月31日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の連帯して支払うよう求めた事案である。

東京地裁は、被告らに対し、原告に対し、連帯して2554万円及びこれに対する平成23年10月31日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払うよう判決した。

< 事実関係 >

- 1 請求の内容 概要の通り
- 2 前提事実 下記及び参考資料 「経緯一覧」参照

当事者

原告X：

bメディカルモール（医科、歯科、薬科など独立した多様な診療所を建物の1フロアーに集約し総合病院のような診療の提供を目指す施設）の運営を目的とし、不動産の賃貸及び管理等を行う株式会社。

被告Y会：

埼玉県内で歯科医院を開業していた医療法人。平成25年3月29日社員総会の決議により解散。理事長C（以下「C」という。）は、Y会設立当初から理事長を務めていたが、本訴提起後に理事長を辞任。

被告Y1：

医療事業者に対するコンサルティング会社の経営経験者。別件でY会と接点を

持ち、以降被告Y会の専務理事等の肩書を付した名刺を所持し活動。Xに対しては、被告Y会の名義で契約を締結する権限を有していると表明して行動していた。

関係者一覧(末尾「関係者一覧図」参照)

本件賃貸借契約の内容(要約)

ア 項目表

- ・ 出店場所：
3階・集合医療施設301区G・H室
(以下「本件区画」という。)
- ・ 月額賃料：96万円
- ・ 賃貸借期間：
平成23年9月1日から
平成33年8月31日まで
- ・ 営業開始日：
平成23年12月1日(予定)
- ・ 権利金及び保証金：
権利金 5,000,000円(返還なし)
保証金 9,600,000円(解約時償却20%)
- ・ 権利金等預託時期：
賃貸借申込時 7,300,000円
(権利金と保証金一部として)
賃貸借開始まで 7,300,000円
(保証金の残高として)

イ 本件賃貸借契約は更新せず、期間の満了によって終了する。(4条2項)

ウ 賃貸借期間内においては、原告、被告Y会ともに本件賃貸借契約を解約できない。(23条)

エ 本契約に基づく債務を担保するため、被告Y会は保証金として、項目表の金額を所定の時期に原告に預けるものとする。(24条1項)

2 本条1項の保証金は、本出店場所に係る造作工事、営繕工事の請負契約に基づ

く、原告及び原告代理人又は原告が指定する会社に対する債務も担保する。(同条2項)

オ 被告Y会が、次の各号に該当する場合は、原告は何らの通知催告も要せず直ちに本件賃貸借契約を解除することができる。(26条)

- ・ 保証金を期限までに納めなかったとき(1号) - 次号以下省略 -

カ 本契約の賃貸借期間開始日までに、被告Y会の責めに帰すべき事由により本件賃貸借契約が解約となった場合、又は26条により原告が本件賃貸借契約を解除した場合、項目表に示す保証金の100%相当額及び本契約期間に支払うべき賃料の全額を違約金として、被告Y会は原告に対し、支払う。ただし、原告は、既に受領済みの保証金を違約金の一部又は全部に振り替えることができる。(27条1項=本件違約金条項)

2 被告Y会は、前項の違約金とは別に、原告が被告Y会の使用に供するために出店場所内に施した工事費(解除・解約後に出店場所を原状に復するための工事費を含む)、当該出店場所を第三者に賃貸できないことによる逸失利益等の原告が被った損害を賠償する義務を負うものとする。(同条2項)

ケ 被告Y1は、原告・被告Y会の本件契約が存在する限り、賃貸条件や内容に変動がある場合でも、被告Y会が原告に対し負担する本件賃貸借契約の一切の債務につき、連帯保証の責を負う(33条2項以下、「本件連帯保証契約」という。)

<争点と両当事者の主張>

争点 代理権の存否
(原告の主張)

被告Y会（理事長C）は、平成21年夏頃、工事業者への未払工事代金債務900万円への対応に苦慮していたところ、知人から紹介された被告Y1が当該債務につき毎月50万円ずつを肩代わりして支払ってくれることになり、その見返りとして、被告Y1に被告Y会の実質的な経営権を与えた。

現に、被告Y1は、bメディカルモールでの開業を希望する医療事業者を探していた原告に対し、内科、歯科及び薬局をセットで開設したいと申し出て、被告Y会専務理事の肩書の名刺を差し出し、「自分がこの法人の全権を持っている。」と述べているし、被告Y会の実印を所持して本件賃貸借契約書等を作成し、契約の内容に従って原告に対して3度の送金を行い、また、医院の開設に向けて必要な内装工事の打合せなども実施した。このような行動から、被告Y1が、被告Y会名義で医院を開設するについて、被告Y会の包括的代理権を有していたことは明らかである。

仮にそうでないとしても、被告Y会は、被告Y1に対し、少なくともbメディカルモールでの医院開設について全権を委任していた。

（被告らの主張）

被告Y会は、被告Y1に実質的な経営権や代理権を与えたことはないし、同被告を被告Y会の理事や従業員にしたこともない。また、被告Y会は、bメディカルモールに内科医院を開設することを予定しておらず、被告Y1に本件賃貸借契約に関する代理権を与えたこともない。本件賃貸借契約書は、被告Y1及びDが無権限で作成したものである。

争点 民法109条の表見代理の成否

（原告の主張）

被告Y会は、被告Y1に対し、被告Y会の「専務理事」という肩書を用いて活動することを承認又は黙認し、被告Y1を通じてその肩書を付した名刺を原告担当者らに交付することにより、被告Y1が被告Y会の代理権を有している旨を表示した。さらに、被告Y会は、その実印及び印鑑登録カードを被告Y1に渡し、被告Y1はこれを用いて定期建物賃貸借契約予約契約書（以下「本件賃貸借予約契約書」という。）及び本件賃貸借契約書を作成した。

原告は、被告Y会による前記の代理権授与表示を受け、被告Y1が本件賃貸借契約の締結に関して被告Y会から代理権限を与えられているものと誤信したのであり、この点に過失はない。したがって、民法109条の表見代理が成立し、本件賃貸借契約の効力は被告Y会に帰属する。

（被告らの主張）

被告Y会は、被告Y1に「専務理事」という肩書で活動することを承認も黙認もしていないし、その肩書を付した名刺は、被告Y1が無断で作成したものである。それに、Cは、被告Y会の実印を何度か被告Y1に預けたことはあるが、本件賃貸借契約とは何ら関係のない用途に用いる旨説明されて渡したにすぎず、原告に対して代理権授与の表示を行っていない。

また、原告は、本件賃貸借契約が、賃貸期間10年間、賃料総額1億1520万円にも上る大型の定期建物賃貸借契約であるにもかかわらず、原告の元従業員から紹介されたというだけの理由で被告Y1が被告Y会の代理権を有する者であると信用し、被告Y1の権限、被告Y会の信用

状態について何ら調査を行わず、Cに連絡も確認もせず、本件賃貸借契約書の作成に当たって印鑑証明書の提出も求めなかった。したがって、原告には、被告Y1に被告Y会の代理権限があると誤信したことにつき過失がある。

争点 無権代理行為の追認の有無

(原告の主張)

被告Y会は、平成23年8月25日、原告に対し、本件賃貸借契約上の義務の履行として賃料及びテナント会費を振り込んだ。

また、被告Y1は、被告Y会名義で本件区画の内装工事に関する請負契約を株式会社L(以下「L社」という。)と締結しており、Cは、同年9月6日、L社の担当者から請求代金の合計額とその内訳及び工事進捗状況を記載した「総工事御見積書」を見せられ、その内容を確認の上、署名した。

被告Y会及びその理事長であるCの前記各行為は、本件賃貸借契約を追認する行為に当たる。

(被告らの主張)

原告が主張する平成23年8月25日の支払は、被告Y1が被告Y会名義の普通預金口座をCに無断で新たに開設し、その口座から被告Y1自身の資金を用いて振り込んだものであるから、被告Y会による支払ではない。

また、Cは、本件賃貸借契約及びその内装工事に関する契約の存在を知らなかったため、L社の担当者らからその契約内容を承諾する確認書への署名を求められてもこれを拒否したが、担当者らからしつこく署名を求められたため、やむなく、確認書と一緒に見せられた「総工事御見積書」に、当該見積書の内容をC個人が見たという趣旨で、理事長の肩書を

付さないC個人名義の署名をしたのであって、被告Y会としてその内容を認め、又は確認したという趣旨の署名をしたわけではない。それに、当該見積書への署名は、L社の担当者との話し合いの中で行われたものであるから、原告に対して本件賃貸借契約を追認する意思表示をしたことにはならない。

争点 本件違約金条項が暴利行為として無効となり、同条項に基づく請求が権利濫用に当たるか

(被告らの主張)

本件違約金条項は、賃借人が建物を使用しない場合、賃貸人が期間満了まで賃料相当損害金を請求できる一方、新たな賃借人に建物を賃貸して二重の利益を得ることを可能にするものである。

本件においては、解約後の賃貸借契約残存期間が9年11か月以上であって、新たな賃借人を探すために必要な期間を遙かに上回っていたところ、現に、解約から約半年後の平成24年1月ないし2月には、新たな賃借人が本件区画に入居し、原告は賃料を得るようになった。また、被告Y1は、原告に対し、被告Y会名義で権利金及び保証金の一部として730万円、販売促進費として63万円、平成23年9月分の賃料及び管理費として合計115万8000円を支払っており、これらは、新たな賃貸人が入居するまでの期間の原告の損害を填補するのに十分な金額といえることができる。

そうすると、本件違約金条項は暴利行為として無効(民法90条)であるか、同条項に基づく請求は権利濫用として許されない(民法1条3項)

仮に、当該条項が無効でないとしても、賃借人にとって著しく不利な条項である

から、制限的に解釈されるべきである。
 (原告の主張)

本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約を賃借人から解約できる場合を定めた借地借家法38条5項が適用されず、賃借人から中途解約することができない。よって、原告による解除の有無にかかわらず、被告Y会には10年分の家賃相当額を支払う義務があるのであって、この賃料総額と同額の違約金を請求することは、暴利行為にも権利濫用にも当たらない。

本件区画には別の賃借人が入居しているが、この入居は原告の努力によって獲得されたものであるし、緊急の入所のため賃貸条件が原告にとって不利な内容となっている。これに加え、被告Y会が入居しなかったことにより、原告は、内装工事のやり直し、bメディカルモール全体の工事の遅れなど、大きな損害を被ったのだから、原告の正当な権利行使が否定されるいわれはない。

争点 無権代理人の責任の成否(原告と被告Y1との間の争点)

(原告の主張)

仮に、被告Y会に本件賃貸借契約の効果が帰属せず、本件連帯保証契約が付従性により無効となるとしても、被告Y1は、無権代理人としての損害賠償責任(民法117条1項)を免れない。

(被告Y1の主張)

否認ないし争う。

<判決の要旨>

判決は次のように述べ、原告のY会及びY1に対する請求の一部を認容した。

- 1 認定事実(参考資料「経緯一覧」参照)
- 2 争点 代理権の存否について

原告は、被告Y会が、平成21年夏頃、被告Y1に未払工事代金900万円を支払ってもら見返りとして、被告Y会の実質的な経営権を与えていたと主張する。

確かに認定したとおり、被告Y1が、Cの要請を受けて、被告Y会が負っていた約900万円の債務を支払ったのを受け、Cは、被告Y1に対し、被告Y会名義で物件を賃借し、EDクリニックを開設することを承諾して、被告Y会名義で賃借した物件に被告Y1が運営するcクリニック及びdクリニックが開設されている上、本件賃貸借契約書が作成された時点では、被告Y1に、被告Y会の実印及び印鑑登録カードを保管させることがあった。したがって、Cは、被告Y1が被告Y会の経営権を握っていると思われても仕方のないような行動をとっており、被告Y会は、被告Y1に被告Y会の経営権の全部又は一部があるかのような外形を作出したと認められる。

しかし、被告Y1及びCは、被告Y1が被告Y会の経営権を有していたことを明確に否定する供述をしているところ、Cから被告Y1への経営権譲渡や経営委託を客観的に裏付ける証拠は提出されておらず、被告Y1が被告Y会の開設していた埼玉県M市内の歯科医院の経営に関与していたこと、被告Y1が運営していたcクリニック及びdクリニックの収支が被告Y会の収支の一部を構成していたことまでを認めるに足りる証拠はない。さらに、被告Y会がcクリニック及びdクリニックの費用を負担したもとはいえず、被告Y1が自らの資金を用いて本件賃貸借契約上の諸経費を支払っていることが窺われる上、証拠によれば、被告Y1は、平成22年12月7日、医師紹介等に関するコンサルティング契約につき、被告Y会理事長C名義ではなく、被告

Y会専務理事Y1という名義を用いて、同被告の実印とは異なる印鑑で契約書等を作成し、L社との間のB工事及びC工事に関する工事請負契約書にも被告Y会の実印とは異なる印鑑を用いたことが認められ、被告Y会理事長C名義及びその実印等を無制限に使用できる状況にあったとまではいえない。

そうすると、被告Y1及びCの上記供述を確定的に排斥することはできず、また、被告Y1が被告Y会の実印等を保管したことがあって、その経営権を有しているような外形があり、かつ、被告Y1がそのように原告に説明していたというだけでは、被告Y1に被告Y会の経営権があったと確定することはできないから、原告の上記主張は直ちには採用することができない。

原告は、被告Y会は少なくともbメディカルモールでの医院開設の件について全権を被告Y1に委任していたとも主張する。

なるほど、本件賃貸借契約書には、被告Y会の実印による印影があるから、反証がない限り、当該印影は被告Y会の意思に基づき成立したと推定されるが、Cは、本件賃貸借契約締結後になって初めて同契約の存在を知ったし、被告Y1は、被告Y会の実印を預かり、保管することがあったから、被告Y会の実印を冒用することができる状況にあり、本件賃貸借契約書の印影が被告Y会の意思に基づき成立したと認めることはできない。また、同様の理由で、被告Y1が本件賃貸借契約に係る代理権限を有していたと確定することも困難である。

したがって、被告Y1が本件賃貸借契約締結に関する権限を与えられていたとはいえず、原告の上記主張も採用することができない。

3 争点 民法109条の表見代理の成否に

ついて

被告Y会専務理事の肩書を付した被告Y1の名刺は被告Y1自身が作成したものであるものの、前記2のとおり、被告Y会は、被告Y1に被告Y会の経営権の全部又は一部があるかのような外形を作出したと認められるところ、本件賃貸借契約は医院開設を目的とするものであって、被告Y会の目的の範囲に含まれるから、被告Y会が上記外形を作出したことは、被告Y1が被告Y会のために本件賃貸借契約を締結する権限があるかのような表示を行ったものと同視でき、被告Y会は、本件賃貸借契約締結に当たり、原告に対して代理権授与の表示を行ったと認められる。

被告らは、Cは本件賃貸借契約とは何ら関係のない用途に用いる旨説明されて被告Y1に実印を渡したにすぎないから、原告に対して代理権授与表示を行ったものではないと主張する。しかし、被告Y1が原告と交渉を開始した平成23年3月までに、Cは、被告Y1に対し、使用目的の説明を受けないで実印を預け、保管させたことがあったから、原告の当該主張は、前提を欠き採用することができない。

被告らは、原告が被告Y1に本件賃貸借契約締結に関する代理権があると信じたことに過失があると主張する。

しかし、被告Y1が被告Y会の実印を所持しており、本件賃貸借予約契約書及び本件賃貸借契約書に被告Y会の実印をもって押印がされたこと、原告は、本件賃貸借予約契約の締結に先立ち、本件賃貸借契約の諸経費として被告Y会名義の預金口座（Y1が自らが経営するクリニック用に開設した普通預金口座。以下、「本件預金口座」という）から730万円の支払を受け、かつ、送金元の本件預金口座はCが被告Y1に預

けていた実印を用いて開設されたものであること、原告は、本件賃貸借契約に先立ち、被告Y1が被告Y会の賃借した物件に開設されたcクリニックを運営しているのを認識していたことなどが認められ、原告において被告Y1が被告Y会の全権を掌握して本件賃貸借契約を締結する権限を有すると信頼するに至ったことには相応の理由があるというべきであり、本件賃貸借契約締結が賃貸借期間10年、賃料総額1億1520万円という規模の大きな定期建物賃貸借契約であることを考慮しても、原告に過失があると認めることはできない。

確かに、原告は、本件賃貸借契約書の作成に当たって、Cに連絡も確認もしておらず、また、被告Y会の印鑑証明書の提出を求めなかったのは被告らの主張するとおりである。しかしながら、Cは、被告Y1に対し、被告Y会の約900万円もの債務を消滅させてもらったという負い目を持ち、被告Y1から求められるままに被告Y1が運営するEDクリニックを開設するため被告Y会名義で2件の物件を賃借し、自ら連帯保証人となったこともあるし、本件賃貸借契約の存在を知った後も被告Y1から迷惑をかけないなどと言われて被告Y1に対応を任せ、被告Y1が相談していた弁護士に被告Y会として委任して被告Y1と共同歩調をとったから、仮に、原告が事前にCに連絡を取っていたとしても、被告Y1がCに対して迷惑をかけないなどと言って説得し、被告Y会の名義で本件賃貸借契約を締結するのに支障が生じない状況に至った可能性が少なくない。また、被告Y1は、Cから印鑑登録カードを借り受けて被告Y会の印鑑証明書を取得することができる状況にあり、現に、被告Y1において被告Y会の印鑑証明書を取得してこれを無断で使用

していたから、被告Y会の印鑑証明書の提出を求めていたとしても、被告Y1が適宜対処することにより、支障なく本件賃貸借契約締結に至った可能性が高い。よって、Cに対する事前連絡の欠如や被告Y会の印鑑証明書の未確認をもって原告に過失があるとすることはできない。

したがって、本件では民法109条の表見代理が成立し、争点 無権代理行為に対する追認の有無について判断するまでもなく、被告Y会に本件賃貸借契約の効果が帰属する。

また、被告Y会に本件賃貸借契約の効果が帰属することにより、原告と被告Y1との間で本件連帯保証契約も有効に成立する。したがって、争点(5)無権代理人の責任の成否についても判断を要しない。

4 争点 本件違約金条項が暴利行為として無効となり、同条項に基づく請求が権利濫用に当たるかについて

違約金は賠償額の予定と推定されること(民法420条3項)、本件違約金条項についてこの推定を覆すだけの事情又は証拠はないから、本件違約金条項は、賃借人の債務不履行により本件賃貸借契約が終了し、賃貸人が賃貸借期間に賃料を得られなくなることによって生じる損害の有無及びその額についての紛争を避けるために予め賃貸人が賠償を受けることができる損害額を定めることを主たる目的とする損害賠償額の予定であると解される。したがって、裁判所は、その額を増減することはできないのが原則であるし(民法420条1項)、上記目的に照らし、本件違約金条項には、一定の合理性があるといえる。そして、本件賃貸借契約の締結に当たった被告Y1には、医療事業者に対するコンサルティング業務の経験があり、複数の建物賃貸借契約の締結

に關与したこともある上、本件賃貸借契約の締結に積極的であったことからすると、原告が被告らの無思慮や窮迫に乗じて本件違約金条項を含む本件賃貸借契約を締結したとも認められない。したがって、本件違約金条項を暴利行為として全部無効であると解することはできない。

しかし、前提事実及び証拠によれば、本件区画については、L社による内装工事(B工事及びC工事)が行われたものの、被告Y会が本件区画に現実に入居して診療を開始したことはなく、本件賃貸借契約の解除後、平成24年2月頃には、新しいテナントが入居を始め、賃料は本件賃貸借契約と比較して若干低位にあるものの、原告は新テナントからの賃料収入を取得するようになったことが認められる。賃借人が建物を占有せず、賃貸人が当該建物を新たな賃借人に賃貸して賃料を得られるのに、本件違約金条項により違約金として本件賃貸借契約の賃貸借期間終了予定日までの賃料相当損害金の全額(本件においては、最大1億1520万円)を請求できるとすると、賃貸人を一方的かつ不当に利することになりかねないから、賃貸人が建物を新たな賃借人に賃貸して賃料を得ることができたのに、賃借人に対し、違約金全額を請求することが契約自由の原則を考慮しても明らかに過大と認められる場合は、その限度で本件違約金条項は暴利行為として無効となり、その請求は信義則に反するものと解される。

この点について、原告は、本件賃貸借契約は、借地借家法38条5項の適用がなく賃借人の都合による中途解約ができないという性質があるから、もともと賃借人は賃貸借期間終了まで10年間にわたる賃料負担を自らの都合で回避することはできなかつたという事情を指摘する。しかしながら、本

件賃貸借契約が存続する場合は賃借人が建物を使用する権利を持ち続けるから、その対価である賃料を支払うのは当然であり、上記のような性質をもって本件賃貸借契約が終了した場合の違約金額の当否を論ずることはできない。また、原告が本件違約金条項に基づく請求を正当化する事情として主張する内装工事のやり直し、bメディカルモール全体の工事の遅れなどによる原告の損害は、仮にそのようなものがあつたとすれば、本件賃貸借契約の別の条項(27条2項)によって、本件違約金条項による違約金に加えて損害賠償請求することができるから、違約金額の合理性を根拠付ける事情とすることはできない。

そこで、原告の請求額が明らかに過大かどうかを判断するに、一般に、相当程度の規模を有する店舗・事務所等の賃貸借において、賃貸人が建物賃貸借契約を解除した後新たに賃料を得るまでに要する期間、すなわち、賃貸人が建物の占有を回復しつつ新たな賃借人を探して入居させる期間としては6か月程度を要するものと考えられるところ、現に、本件においては、上記認定のとおり、本件賃貸借契約の解約日である平成23年9月3日から約5か月が経過した平成24年2月頃に新たな賃借人が本件区画に入居し、原告は賃料を受領することになったから、この6か月程度の違約金の收受は相当であり、これより多額の違約金の收受も、契約自由の原則によれば、直ちに明らかに過大であるとはいえない。しかしながら、本項において検討した諸事情、前記1の経緯、その他弁論に現れた諸般の事情を考慮すると、本件賃貸借契約における賃貸借開始日から起算して上記6か月分の賃料相当額の5倍に当たる30か月分の賃料相当額(2880万円)を超える違約金額の請

求は、明らかに過大であり、本件違約金条項の無効又は信義則違反に該当するものとして、許されないというべきである。

なお、原告は、新たな賃借人の入居は原告の努力によって獲得され、緊急の入所のため賃貸条件が原告にとって不利になった旨主張する。しかし、賃借人の入居のために賃借人が努力するのは一般的なことであるし、賃貸条件は当事者間の合意により定まるのであるから、これらの点を重視することはできないし、Eは、賃料を少し下げたというものの、その程度については明確な証言をしていない。

ところで、被告らは、被告らが原告に支払った権利金及び保証金の一部730万円、販売促進費63万円、賃料及び管理費（テナント会費等）115万8000円は損害の填補とされるべきものと主張する。このうち、販売促進費、管理費は本件賃貸借契約に付帯する費用の填補と認められ、賃料相当額の損害を填補する性質のものとは認められないし、権利金も本来賃借人に返還をすべきものではない。しかしながら、保証金（後記償却分を除く）は、本来返却されるべきものであり、保証金のうち償却分及び既払賃料についても、上記説示によれば、本件においては、請求が許容される30か月分の範囲の違約金に含まれるべきものである。

したがって、原告は、被告Y会に対し、本件違約金条項に基づく違約金として、上記2880万円から既払の保証金230万円及び既払の賃料1か月分96万円を控除した2554万円を請求することができるが、その余の違約金請求は、これを認めることができない。

2 論点（事務局より提示）

1．本判決では、違約金として残存賃貸借期

間の賃料等相当の違約金を定めた規定について、一定の限度が加えられる可能性があることを示唆し、参考判例3においても以下のように同様の考え方が示されている（参考判例2においても制限）。一方、その他の参考判例では、その様な検討がされておらず、特に参考判例6においては営業継続を拒否し、再開に応じなかったことを理由に契約を解除された借主に対し、残存賃貸借期間（53ヶ月）相当の違約金請求が認められている。当該違約規定については、一般にどの程度の、またはどのような基準で制限が課せられると考えるべきか。

参考）本判決「判決の要旨4」より

「・・・賃借人が建物を新たな賃借人に賃貸して賃料を得ることができたのに、賃借人に対し、違約金全額を請求することが契約自由の原則を考慮しても明らかに過大と認められる場合は、その限度で本件違約金条項は暴利行為として無効となり、その請求は信義則に反するものと解される。」

参考）資料1 - 3 参考判例3より

「同条項は、合理的な範囲内に制限して解釈適用される限度において有効と認められるにとどまり、上記限度を超える部分は公序良俗に反して一部無効となると解する余地もあると考えられる」

参考）参考資料 参考判例2より

「・・・債務不履行による解除の場合における違約金の額は、賃借人が新たな賃借人を確保するために必要な合理的な期間に相当する賃料相当額を超える違約金を定めるものであり、合理的な期間の賃料相当額を超える限度では、著しく賃借人に不利益を与えるものとして、無効と解すべきである。・・・」

2．本件違約金条項に一定の制限が課せられ

る場合、賃借人の賃貸借契約違反の内容(賃料不払額、義務違反の種類)や対象物件の特性(用途や間取りの特殊性)は、制限の範囲に影響を及ぼすか。

3. 残存期間相当の賃料等の支払が、中途解約禁止条項の例外として中途解約を承諾する条件として規定される場合と、賃借人の違約行為による解約の際の違約損害金として規定される場合がある。

中途解約の承諾条件として規定される場合と違約損害金として規定される場合を比較したとき、どちらの方が、請求が認められやすいか。

参考) 参考資料

参考判例6の賃貸借契約書上の条文

・期間内解約(第24条)

原告及び被告会社は、賃貸借期間の満了まで本件賃貸借契約を解約することができない。

2 前項にかかわらず、被告会社が本件賃貸借契約を解約しようとするときは、原告に対し、6か月前までにその旨を書面により通知しなければならない。この場合、被告会社は、原告に対し、残余契約期間相当の賃料及び共益費相当額を解約日まで一括で支払わなければならない。

・契約解除時の違約損害金(第26条3項)

第26条1、2項(営業継続義務違反をさす)により本件賃貸借契約が解除となったときは、被告会社は、原告に対し、解除日から契約の満了日までの期間における賃料及び共益費相当額を違約金として支払わなければならない。

4. 本判例において、被告らは、本件違約金条項が暴利行為である理由の一つとして、次のテナントが入居可能な状態で違約金を

請求することが二重の利得を可能にすると主張し、本判決もこの主張を勘案した上で判断されている。暴利行為か否かの判断では、実際に次の賃借人が入居したかどうかはあまり勘案されないと考えるべきか、また、結果として入居があった場合、制限される水準には影響があると考えられるべきか。

参考) 本判決「判決の要旨4」より

論点1で引用した部分に同じ。省略

5. 残存期間の賃料相当の違約金請求を主張する根拠として、定期建物賃貸借契約は中途解約が制限されていることを挙げる場合がある。この点、本判決においては、以下の通り、消極的な考えを示しているが、参考判例4では、本件違約金条項を有効とする理由の一つとして挙げている。定期建物賃貸借契約において中途解約が制限されていることは、本件のような違約条項の成否や制限される水準の判断にあたり、考慮すべき事項になるか。

参考判例8は、普通建物賃貸借契約にもかかわらず、期間内解約を禁止し、または中途解約の場合の違約規定を置くこと自体については有効としたうえで、本判決同様一定の限度を超える違約金請求は公序良俗に反すると判断している。

参考) 本判決「判決の要旨4」より

「しかしながら、本件賃貸借契約が存続する場合は賃借人が建物を使用する権利を持ち続けるから、その対価である賃料を支払うのは当然であり、上記のような性質をもって本件賃貸借契約が終了した場合の違約金額の当否を論ずることはできない。」

参考) 参考資料 参考判例4

「定期建物賃貸借契約であり、原則として賃借人のみならず、賃借人からの中途解約も禁じられていることや、…(中略)…

等にかんがみると、賃借人の債務不履行により賃貸借契約が解除された場合に、残存期間分の賃料・共益費相当の違約金が発生するとの合意は有効というべきであり、本件において約定賃料相当損害金が発生することをもって、残存期間分の違約金を不合理ということはできないから、被告らの上記主張は採用できない。」

6. 参考判例 9 は、本判決に記載のあった内装工事会社 L 社の被告 Y 会に対する代金支払請求に関する裁判の結果である（本件同様、表見代理成立を認め、全額認容）。

本判決においては、表見代理成立の検討にあたり、原告の過失の有無を判断する際、たとえ、原告が確認作業を行っていたとしても、支障なく本件賃貸借契約締結に至った可能性が高い等として、原告に過失があるとは認められないとした。

参考判例 9 においても、同様の考え方により、本判例の原告である L 社に過失があったと認められないとしているが、本判決の考えに加え、L 社が本件転貸人に対し従属的な立場にあり被告 Y らとの間で締結を拒否する立場になかったとして、契約締結権限について独自に調査・検討すべき状況になかったことも理由に挙げられている。

一般に代理権の確認は、取引を開始する際の重要な行為であるにもかかわらず、関係者間の力関係等を理由に確認責任が軽減されている点いかがが。

参考) 参考資料 参考判例 9

「しかし、原告は、K 社（本体事案の原告）から委託を受け、本メディカルモール全体の計画・設計を行い、同社の指定業者として、同社から紹介された医療関係のテナントから発注を受けて内装工事請負契約等を締結する立場にあり、同社から紹介された

テナントに対して請負契約等の締結を拒否することは想定されていなかったということが出来るから、契約相手の選択について K 社の判断に従属する立場にあり、K 社の判断を前提として契約を締結することもやむを得ない状況にあったといえる。

・・・(中略)・・・

そして、原告は、K 社から、テナントとなる被告の責任者という前提で D（本判決の Y 1 を指す）を紹介された後、自ら被告のウェブサイトでその業務内容等を確認し、また、郵便受けに被告の名称を冠した表記を施した b クリニックで本件各契約の交渉を複数回にわたって実施している。これらの事実関係を前提とすれば、原告が D に被告のために本件各契約を締結する権限があったと信じたことには K 社と同様に相応の理由があり、本件各契約の代金額を考慮しても、原告において更に D の契約締結権限について独自に調査・検討すべき状況にあったとは認め難く、過失があると認めることはできない。」

参考) 本判決「判決の要旨 3」より

仮に、原告が事前に C に連絡を取っていたとしても、被告 Y 1 が C に対して迷惑をかけないなどと言って説得し、被告 Y 会の名義で本件賃貸借契約を締結するのに支障が生じない状況に至った可能性が少くない。また、被告 Y 1 は、C から印鑑登録カードを借り受けて被告 Y 会の印鑑証明書を取得することができる状況にあり、現に、被告 Y 1 において被告 Y 会の印鑑証明書を取得してこれを無断で使用していたから、被告 Y 会の印鑑証明書の提出を求めていたとしても、被告 Y 1 が適宜対処することにより、支障なく本件賃貸借契約締結に至った可能性が高い。よって、C に対する事前連絡の欠如や被告 Y 会の印鑑証明書の未確

認をもって原告に過失があるとする事はできない。

3 委員会における指摘事項

- ・借地借家法の38条5項には、中途解約を認める例外規定が置かれている。これに該当する場合1か月前予告で解約が可能であり、それを超えるような違約金規定を置いて同条6項で無効とされる。このため本件のような事業目的での賃貸借契約や5項の要件を満たさない居住目的の賃貸借契約において、公序良俗に反すること等を理由に、合意された違約金規定に制限を加える場合、賃貸借の目的が事業用なのか居住用なのかの違いは、どの程度の制約を加えるべきかの判断に多少なりとも影響があると考えていいのではないかと。また、後継賃借人が決まった結果、賃料の二重取りとなる場合には、賃貸借の目的に関わらず、制限の理由になるのではないかと。
- ・普通借家契約でも、本件同様の違約金特約に関する裁判例は見られる。制限を加える場合、賃貸借の目的によって若干の違いはあるものの、実際には、賃貸借期間や残存期間、次の賃借人が見つかるまでの期間等を勘案しながら、制限の程度を判断している例が多いと思われる。定期借家契約の場合も基本的な考え方は同じと思われるが、定期借家契約は普通借家契約に比べ拘束力が強いことから、同じ制限が加えられるにしても、普通借家契約よりも多めの違約金が認められるのではないだろうか。
- ・定期借家契約においては、借地借家法38条5項に該当しない場合、中途解約ができないとする規定は法律上も有効であり、契約書上に中途解約を認める規定がない限り、賃借人は中途解約できず、実際に退去した

としても賃料の請求は続くこととなる。また、賃借人が賃料不払となっても、あえて賃貸借契約を解除せずに賃料を請求し続けることも考えられる（実際に支払があるかどうかは疑問であるが）、いずれの場合も賃借人にとってあまりに酷な結果となりかねない。連帯保証人への保証債務請求の問題とも関連するが、賃借人が賃料の支払に応じない状態が続く中、契約を解除せずに放置した上で賃料請求を行えば信義則に反するとされる可能性がある。

- ・定期借家契約において、借地借家法38条5項に該当しない限り、契約書上に中途解約に関する規定がなく本件違約金条項があれば、中途解約すると多額の違約金を支払うこととなる。賃借人が消費者の場合、普通借家契約で3か月前予告の特約についてすら争われることもあることを考えると、本件違約金条項に基づく請求が受け入れられるとは考えにくい。消費者契約法に照らし本件違約金条項が無効と主張される可能性があるのではないだろうか。
- ・残存賃貸借期間の賃料相当額全額と言っても、各事案で長短がある。参考判例を見ると残存期間が短いものは、特段制限を加えられることなく認められていると思われる。本件事例や参考判例3、6のように賃貸借期間開始直後に違約解除となり、全賃貸借期間に相当する多大な違約金が請求されること自体が稀なケースであるが、このような場合には、ある程度の制限が行われると考えるのが適切なのではないか。
- ・その点、参考判例6では53ヶ月分の賃料等の請求が認容されているが、この事案では入居時に賃借人が内装工事費用を負担し賃料収入から回収予定であったという特殊要因が存在することや、賃借人が公序良俗違反の主張に重点を置いてなかった感がある

ことから、このような結果となったものと思われる。

- ・同じ、長期の残存期間があった事例でも、参考判例2では、最初から請求する違約金額を2年分に抑えていたので全額認容されたものと考えられる。
- ・論点3（同じ残存賃貸借期間の賃料相当額全額の支払を求める場合でも、中途解約承諾条件として規定されている場合と、賃借人の違約を理由とする解約の際の違約金として規定されている場合とで、判断に違いがあるか）については、解約が規制されている方が認められる額は多少増えるかもしれない程度の違いではないだろうか。
- ・本件賃貸借契約書27条だが、1項で損害額の予定として違約金の規定を置きながら、2項でこれとは別に工事費用や逸失利益等の損害賠償ができると定めている。2項に「前項の違約金とは別に」と記載がある以上、1項と2項で選択的に規定されているとは考えにくい。とすると、次のテナント入居までの逸失利益を例にとってみても二重取りが認められることとなり、損害賠償金の二重取りを意味することとなるのではないか。本判決においては、2項による実損の賠償を優先させれば1項の規定を無効とすることもできたのではないだろうか。また、1項で損害額の争いがないように損害賠償額の予定を定めたにもかかわらず、2項で実損を問題にすることとなり、これでは、損害賠償額の予定によるトラブル未然防止という趣旨が失われている。
- ・実印や印鑑登録カードを保管させるだけで、代理権授与の意思表示の内容となるとの主張はなかなか認められないと思われる。最高裁の判例で、白紙委任状を交付したことが代理権の授与となるかが争われたものがあったが、上記行為は白紙委任状作成以前

の段階の話であり、代理権授与の意思表示とは見做されないと考えるのが妥当であろう。

- ・本件判決では、表見代理の成立要件である相手方の過失について検討する際、過失と発生した損失との間の因果関係にまで言及しているようだが、そこまで言及する必要はないのではないか。
- ・定期借家契約で中途解約の際の違約金などの程度認められるかについては、本件や参考判例を見る限り、各事案の個別性が強く反映され、ケース・バイ・ケースでの判断となっている。そういった意味では、本判例をもって一般的な基準と考えることは難しいのではないか。

4 参考資料

（委員会資料を本稿用に修正。）

【参考資料】 参照条文等

民法

（基本原則）

第一条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

3 権利の濫用は、これを許さない。

（公序良俗）

第九十条 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

（代理権授与の表示による表見代理）

第百九条 第三者に対して他人に代理権を与えた旨を表示した者は、その代理権の範囲内においてその他人が第三者との間でした行為について、その責任を負う。ただし、第三者が、その他人が代理権を与えられていないことを知り、又は過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(無権代理人の責任)

第一百七条 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明することができず、かつ、本人の追認を得ることができなかつたときは、相手方の選択に従い、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う。

2項 省略

(賠償額の予定)

第四百二十条 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。

- 2 賠償額の予定は、履行の請求又は解除権の行使を妨げない。
- 3 違約金は、賠償額の予定と推定する。

○借地借家法

(定期建物賃貸借)

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2～4項 省略

- 5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積)が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

6～7項 省略

○医療法

第四十六条の三 医療法人(次項に規定する医療法人を除く。)の理事のうち一人は、理事長とし、

定款又は寄附行為の定めるところにより、医師又は歯科医師である理事のうちから選出する。ただし、都道府県知事の認可を受けた場合は、医師又は歯科医師でない理事のうちから選出することができる。

- 2 前条第一項ただし書の規定に基づく都道府県知事の認可を受けて一人の理事を置く医療法人にあっては、この章(次条第二項を除く。)の規定の適用については、当該理事を理事長とみなす。

【参考資料】 裁判例

参考判例のうち、1～6の判例はいずれも定期建物賃貸借契約において、債務不履行等により、当該契約が解除となり、契約書の約定に沿って、残存賃貸借期間の賃料等に相当する違約金を請求した事例

7の判例は残存賃貸借期間の賃料相当の違約金でなく、敷金放棄が争われた事例

8の判例は普通建物賃貸借契約において残存賃貸借期間の賃料相当の違約金を請求した事例

9の判例は本体判決にあった内装工事を巡る事例

1. 定期借家契約の中途解約に伴う違約金請求(賃料30ヶ月相当)が、全額認容された判例(平成25年6月25日 東京地裁)

事案概要:

本件は、被告Y1との間で建物を定期賃貸借契約により賃貸した原告が、同被告の債務不履行(賃料不払 約3ヶ月)を原因として定期賃貸借契約を解除し、Y1に対して建物明渡しを請求するとともに、契約上の合意(又は連帯保証契約)に基づき、Y1及びY2に対して、未払賃料及び諸費用(電気・水道・光熱費) 契約違反による解除に伴う違約金及びこれらに対する遅延損害金、約定賃料相当損害金(賃料の2倍に相当)の支払を請求した事案。

原告: 貸主(法人)

被告: Y1 借主(個人 飲食店経営)

Y2 連帯保証人(個人)

結 果：

被告らは、3か月分の賃料等未払いでは信頼関係の破壊には至らず解除は認められないこと、仮に解除が成立したとしても契約書上の違約金規定及び賃料相当損害金規定は損害金の二重取りとなり公序良俗に違反し無効であること、又、連帯保証人との関係では消費者契約法9条、10条により無効であることを主張したが、判決では信頼関係は破壊されており解除は有効とし、また違約金支払義務についても、フリーレント期間3か月分に相当する敷金償却規定や違約金合意（賃料約30ヶ月相当）を損害賠償の内容とする規定、賃料相当損害金規定のいずれも不合理ではなく、公序良俗にも、消費書契約法にも違反するとは言えないとし、原告の請求を全て認容した。

判例要旨：

2 争点 本件契約の解除の有無について

争いのない事実によれば、原告と被告Y1との間の本件契約は、被告Y1の債務不履行を理由として、平成25年1月16日の経過により解除されたと認められる。

被告らは、原告と被告Y1との間の本件契約上の信頼関係が破壊されていないというが、これを認めるに足りる特段の事情はない。被告らの主張は採用できない。

3 争点 違約金支払義務の有無について

被告Y1について

ア 原告と被告Y1は、本件契約の締結に当たり、本件契約が少なくとも3年間は継続し、その間（平成24年11月分から）被告Y1が原告に対して約定の賃料等を継続的に支払うことを前提に、その終期前に本件契約を解除する場合には、原告の逸失賃料相当額を損害賠償の内容とすることを合意したものと理解することができる。

上記の合意を不合理ということはできず、それ自体、公序良俗に反するとはいえない。

イ 被告らは、原告と被告Y1が、上記違約金合意のほかに、敷金から賃料3か月分を償却する合意、賃料相当損害金の合意、遅延損害金の合意をしていることから、損害金の二重取りである旨主張する。

しかしながら、上記1 のとおり、原告が、

被告Y1に対し、本件契約において3か月間のフリーレントを認めていることに鑑みれば、契約開始後1年以内の解除がされた場合には、フリーレント期間に相当する3か月分の賃料額を敷金から控除することに理由がないとはいえない。また、契約解除後、本件建物明渡しまでの賃料相当損害金の支払義務については、被告Y1が本件建物を明け渡さないことによって生ずるものであって違約金と性格を異にする上、その合意内容に不合理なところもない。遅延損害金についても同様である。

したがって、本件契約における他の損害金に係る合意を考慮しても、違約金の合意が損害金の二重取りであるとか、公序良俗に違反するということとはできない。被告らの上記主張は採用しない。

被告Y2について

本件契約における違約金の合意の内容が不合理ではないことは上記のとおりであるから、原告と被告Y2との間の連帯保証契約に消費者契約法の適用があったとしても、違約金の合意に係る部分が消費者契約法9条によって無効となるということとはできない。

4 争点 賃料相当損害金の支払義務について

被告らは、本件契約解除後、本件建物明渡しまでの賃料相当損害金を1日当たり3万円とするのは著しく高額であり、その合意の内容は、少なくとも被告Y2との関係では消費者契約法によって無効となる旨主張する。

しかしながら、本件契約における月額賃料の2倍とする賃料相当損害金の合意は、一般的な賃貸借契約においてもされるものであって、それ自体、不合理であるとまではいえない。また、賃料相当損害金は、賃借人が契約の解除後、約定に従って明渡義務を履行することによりその支払を免れることが可能である。

これらの事情に鑑みれば、本件契約における賃料相当損害金の合意が、消費者契約法9条又は10条によって無効となるとはいえない。

2. 定期借家契約の中途解約に伴う違約金（賃料21ヶ月相当）の請求に対し、一部（賃料6ヶ月

相当分)が、認容された判例
(平成19年5月29日 東京地裁)

事案概要:

原告が歯科医院を継続できなくなったため、被告に対し、原告の所有する診療所施設を歯科医院として、月額賃料60万円、期間を5年、賃借人の債務不履行による解除等の場合、賃借人が賃貸人に対し、賃貸借契約の残存期間の賃料合計額に相当する金員を違約金として支払う(本件特約)と定めて、定期賃貸借として賃貸したところ(本件賃貸借契約)被告に賃料未払等の債務不履行(賃料未払 約27ヶ月)があったとして、未払賃料等及び違約金の支払を請求した事案

原告:貸主(個人 歯科医)

被告:借主(法人 医療経営コンサルタント)

結果:

Yは、本件特約については賃借人に一方的に不利益を課すものであり、公序良俗に反し無効と主張したが、判決では本件特約については、合理的な期間(6か月)の賃料相当額を超える限度では、著しく賃借人に不利益を与えるものであり無効とした上で、原告には、被告が歯科医院を経営している間の診療報酬等を何らの権限なく取得した不法行為があるとして、未払賃料等及び6か月分の賃料相当額の違約金の総額から、原告が不法に取得した診療報酬等の総額を控除した残額の限度で、原告の請求を一部認容した。

判例要旨:

2 本件賃貸借契約における違約金の定め効力

本件賃貸借契約には、賃借人の債務不履行による解除等の場合、賃貸借契約の残存期間の賃料合計額に相当する金員を違約金として支払う旨の特約がある。

被告は、このような特約は公序良俗に反し無効であると主張する。確かに、本件賃貸借契約は、歯科医院の経営のためにされたものであって、その賃料等から原告の金融機関に対する借入れの返済がされることが予定されていたものであるが、敷金や保証金の約定がないとはいえ、債務不履行による解除の場合における違約金の額は、賃借人が新たな賃借人を確保するために必要な合理的な期間に相当する賃料相当額を超

える違約金を定めるものであり、合理的な期間の賃料相当額を超える限度では、著しく賃借人に不利益を与えるものとして、無効と解すべきである。そして、新たな賃借人を確保するための合理的な期間は、それが診療所という限定された目的であることを考慮しても、せいぜい6か月程度と見るのが相当である。

3 定期借家契約の中途解約に伴う違約金請求(残存期間約10年に対し請求は、賃料、共益費及び固定諸費用の2年分)が、全額認容された判例
(平成21年1月30日 東京地裁)

事案概要:

本件は信託スキームを利用したショッピングセンターの開発運営における事案。

まず、B信託銀行(第2事件被告、賃貸人)が訴外A社に、ショッピングセンター内の建物の一部を、店舗として使用する目的で賃貸し、定期建物賃貸借契約(以下、「本件定期借家契約」という)を締結。

その後、訴外A社は会社分割で分社化したD社(第1事件被告兼第2事件原告 転借人)に、本件定期借家契約の借主の地位を承継させた。一方でB信託銀行も、C社との間で定期建物賃貸借契約(以下、「マスターリース契約」という)を締結し、本件定期借家契約における貸主の地位をC社に承継させた。これにより、C社がサブリースにおける賃借人兼転貸人となった。

ショッピングセンターの開業後、まもなくC社は、D社の債務不履行(敷金不払、営業義務違反、契約上定められた取扱い商品制限違反等)を理由に本件定期借家契約を解除し、約定損害金の一部である5億2258万5600円及びこれに対する遅延損害金の支払と、D社が設置許可をの届出でた危険物貯蔵所設置許可の廃止手続実施を求めた(第1事件)ところ、D社は、B信託銀行社からC社への貸主の地位承継等の成否を争うとともに、B信託銀行が一方的にD社との交渉を打ち切り、新たに第三者に上記賃貸部分での営業を開始させ、本件定期借家契約を履行不能にした旨主張し、B信託銀行に対し損害賠償金及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた(第2事件)事案。(以下、

第2事件の詳細は省略)

- A社 : 訴外会社 元賃借人 会社分割前はD社と一体であった
 B 信託銀行: 第2事件被告 賃貸人
 C社 : 第1事件原告 賃借人兼転貸人(不動産運用会社)
 D社 : 第1事件被告兼第2事件原告 転借人(小売り物販業)

結果:

判決では、特約条項が一律適用された場合解約の原因となった事由によっては権利の濫用となると解する余地があるとした上で、D社が著しい不信行為を行ったこと、同社が上記違約条項の存在を知悉したうえで本件賃貸借契約を締結したこと、C社の請求が残存賃貸借期間の一部であること等を踏まえ、原告請求の約定損害金全額の請求を認めた。なお、第1事件におけるC社からの危険物貯蔵施設の廃止手続き実施請求、第2事件におけるD社の請求、ともに棄却された。

判例要旨:

ところで、D社は、本件賃貸借契約22条3項(賃貸借期間満了までの賃料等合計額相当の違約金支払を規定)が民法90条に違反して無効であると主張するので検討するに、同条項は、解除事由を特段限定していないことから、比較的軽微な債務不履行により催告を受けたのに履行しなかったことによる解除の場合から、信頼関係を著しく損なう不信行為によって無催告解除が認められる場合まで、解除原因には多様な各段階のものがあり得るのに、一律に違約金の額を解除時から契約期間満了までの間の賃料等相当額としているため、同条項をそのまま形式的に適用して、比較的軽微な事由による解除の場合であるのに、例えば10年間分の賃料等相当額を支払わなければならないこととなるのは、賃借人に過大な負担を課す結果となる一方、新たなテナントが入居した場合には、賃貸人が実質的に賃料を二重取りする結果となるものとして、権利の濫用となると解する余地もあり、あるいは、同条項は、合理的な範囲内に制限して解釈適用される限度において有効と認められるにとどまり、上記限度を超える部分は公序良俗

に反して一部無効となると解する余地もあると考えられる。

しかし、本件においては、解除原因は、前示のとおり、D社の著しい不信行為にあり、また、訴外A社は、多数のホームセンター店舗を経営する企業として、本件賃貸借契約が10年間の定期建物賃貸借契約であること、上記違約金条項があることを知悉して、本件賃貸借契約を締結したものであり、さらに、C社は、一部請求とするものの、2年間分の賃料等相当額の支払を求めるにすぎないから、同請求の限度では、本件賃貸借契約22条3項を無効と解することはできないし、権利濫用と解することもできない。

4. 定期借家契約の中途解約に伴う違約金請求(賃料及び共益費の約15か月分)が、全額認容された判例

(平成21年4月9日 東京地裁)

事案概要:

原告が、被告らとの間で定期建物賃貸借契約及び駐車場使用契約を締結したものの、その後、被告らが賃料等を滞納するようになったことから、原告が賃料不払(約3ヶ月)を理由に賃貸借契約等を解除したとして、被告らに対し、建物及び駐車場の明渡しと未払賃料等及び中途解約違約金の支払を請求した事案。被告らは、違約金規定について、その支払対象となる期間が、明渡し遅延に対する約定賃料相当損害金と重複し、結果として二重取りとなるため公序良俗に反し無効である旨主張した。

原告: 貸主(法人 信託銀行)

被告: 借主Y1(法人 不動産会社)

同 Y2(法人 Y1関連会社)

結果:

原告の催告にもかかわらず、被告らは滞納賃料等を支払わず、滞納額も多額となっていることから、未だ信頼関係が破壊されていないとは認められず、賃貸借契約の解除を有効と判断した。加えて、違約金の請求に関しては、約定賃料相当損害金は、被告らが明渡しを行えば回避可能であり、被告らが明渡しをなかつたことで、違約金規定と約定賃料相当損害金が重複で発生したとしても、当

規定が不合理とは言えないとして、原告の請求を認容した。

判例要旨：

2 エ さらに、被告らは、原告が本件建物賃貸借契約に基づく約定違約金としての残存期間（平成20年6月26日から平成21年9月7日まで）の賃料・共益費相当額金2億6490万7453円の支払請求と本件建物賃貸借契約に基づく平成20年6月26日から本件各建物明渡済みまでの月額賃料・共益費の倍額である月額3504万0678円の割合による使用損害金の支払請求をしているところ、これらの併存は、同一期間について賃料及び共益費相当額の3倍を原告に取得させるものであって、原告に過剰な利益をもたらすものであり、公序良俗に反し無効である旨主張する。

しかしながら、本件建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約であり、原則として賃貸人のみならず、賃借人からの中途解約も禁じられていることや、本件建物賃貸借契約に定める約定賃料相当損害金は、契約終了と同時に賃借人が建物を明け渡さない場合に発生する損害金を定めたものであり、たとえ債務不履行解除となったとしても、契約終了時に明渡しが行われれば、このような損害金は発生しないこと等にかんがみると、賃借人の債務不履行により賃貸借契約が解除された場合に、残存期間分の賃料・共益費相当の違約金が発生するとの合意は有効というべきであり、本件において約定賃料相当損害金が発生することをもって、残存期間分の違約金を不合理ということはできないから、被告らの上記主張は採用できない。

5 . 定期借家契約の中途解約に伴う違約金請求（賃料の約16か月分）が、全額認容された判例（平成23年8月24日 東京地裁）

事案概要：

被告から建物を賃借して敷金を差入れた原告が、定期建物賃貸借契約締結時に、本件契約には、解約禁止条項（中途解約を原則禁止し、中途解約をする場合には賃貸借契約残存期間の賃料相当額を賃貸人に支払わなければならない旨の規定）があることについて、被告の担当者らから説明がな

かったとの瑕疵があることを理由に、賃貸借契約及び敷金契約、又は、上記解約禁止条項は無効である、若しくは、本件建物明渡しは、双方の合意解除によるものであり、その際に違約金支払免除も合意されたと主張し、違約金差引前の敷金残額等の支払を請求（本訴）したところ、被告が、本件賃貸借契約解除は賃料等不払（約2ヶ月）を理由とするものであると主張し、未払賃料等合計額、約定解約違約金及び原状回復費用の合計に敷金を充当した不足額及びこれに対する遅延損害金の支払を請求（反訴）した事案

原告（本訴）：借主（反訴被告 法人 研究開発会社）

被告（本訴）：貸主（反訴原告 法人 不動産会社）

結果：

原告の代表者は、本件解約禁止条項の存在等につき説明を受けていたと判断し、本件賃貸借契約及び本件敷金契約、本件解約禁止条項の有効性を肯定するとともに、本件賃貸借契約は、原告の債務不履行（賃料不払）を原因とする解除により終了を認め、本訴請求を棄却し、反訴請求を全て認容した。

判例要旨：

契約締結手続の瑕疵による無効について

原告は、本件賃貸借契約の締結に際し、被告及び媒介業者の担当者が、同契約が定期借家契約であることや本件解約禁止条項の存在等を原告代表者に説明することを意図的に回避して行わなかったとし、この事実を前提に、本件賃貸借契約の締結手続には瑕疵があるから、被告が本件解約禁止条項を根拠とした主張をすることは信義則上許されず、本件解約禁止条項は、条項上ないし公序良俗違反により無効であると主張する。

しかしながら、原告代表者は、媒介業者のD及び被告担当者のFから、直接に、及びCを通じて、本件賃貸借契約が定期借家契約であることや、本件解約禁止条項の存在等について説明を受けていたというべきであり、被告担当者らが上記説明をすることを意図的に回避していたなどとは到底認めることができないから、これ

を前提とする原告の上記主張は、その前提を欠き、いずれも理由がない。

- 6．定期借家契約の中途解約に伴う違約金請求（賃料の約53か月分）が、全額認容された判例（平成23年8月25日 東京地裁）

事案概要：

被告会社に対して商業施設ビルの一部を賃貸していた原告が、被告会社の債務不履行（一方的な解約申入れと店舗閉鎖）が契約解除条項に該当するとして、両者が締結していた定期建物賃貸借契約の解除を主張し、被告会社に対しては賃貸借契約の解除条項に基づき、同社の代表取締役である被告Y1に対しては連帯保証契約に基づき、連帯して約定違約金（残存期間の賃料及び共益費）等の支払を求めた事案

原告：貸主（法人 不動産会社）

被告：借主Y1（法人 飲食店経営）

連帯保証人Y2（個人 Y1代表者）

結 果：

本件賃貸借契約上、賃借人は賃貸人の指定する営業日に営業の全部若しくは一部を休業し、又は店舗を閉鎖することを禁じる規定があるが、被告会社は、この規定に反し賃貸借契約期間中に本件区画における営業を取りやめ、店舗を閉鎖したのであるから、被告会社に債務不履行があるのは明らかとした上で、本件賃貸借契約の違約金条項は公序良俗である旨の被告らの主張を認めず、原告の請求をほぼ全額認容した。

（本件には、本来借主が負担すべき入居時の内装工事費等を貸主が一旦支払い、期間内の賃料で回収する予定という特殊な事情があった）

判例要旨：

被告らは、本件賃貸借契約の違約金条項について、公序良俗違反であると主張するようであるが、被告ら主張（以下の通り）の事情を考慮してもなお、公序良俗違反としてその効力を否定すべきものとは認め難い。

被告らの主張：

「仮に、本件賃貸借契約第24条により、本来の契約期間満了までの賃料等の支払が義務づけられているとすれば、原告が既に解約予告期間6か月

の経過前に、本件建物を別の賃借人に賃貸して収益を受けている事実にも照らしても、原告の請求は公序良俗に反し許されない。（これに対し、原告は商業施設の印象を維持するため、当該区画を既存テナントに無償使用させている旨主張）」

- 7．定期建物賃貸借契約を中途解約する場合、敷金（賃料約10か月）を放棄する旨の規定について有効と判断し、敷金放棄が認容された判例（平成23年8月25日 東京地裁）

事案概要：

被告に対し建物（アミューズメント施設）を賃貸していた原告が、被告の賃料不払（約5ヶ月）を理由として、両者が締結していた定期建物賃貸借契約を解除したと主張し、賃貸借契約解除の日の翌日から明渡しの日まで約定の賃料倍額の損害金の支払を求めた（本訴）ところ、被告が、原告に対し賃貸借契約終了に基づき、敷金の返還を求めた（反訴）事案

原告：貸主（電気機械器具等販売会社）

被告：借主（アミューズメント経営会社）

結 果：

被告の賃料不払に背信性がないとは認められず、また、原告に債務不履行（賃料改定協議時の不誠実な対応、被告が有する建物売却の優先交渉権の侵害）の事実は認められないことから、原告の債務不履行による解除を前提とした被告の相殺の抗弁は認められず、本件契約解除は賃料不払による解除であると判断し、また、敷金返還請求権を放棄する旨の合意については、被告の債務不履行の損害賠償額の予定ないし違約罰であると解すべきであり、賃借人の解約権を不当に制約するものではなく、公序良俗違反とはいえないとし、本訴請求を認容し反訴請求を棄却した事例。

判例要旨：

- 4 本件敷金放棄の合意の効力について

本件賃貸借契約には、被告の賃料不払等により原告が本件賃貸借契約を解除したときは、被告は、敷金全額の返還請求権を放棄するものとする本件敷金放棄の合意があり、本件敷金放棄の合意により、被告の原告に対する敷金返還請求権は消滅したと認められる。

被告は、債権の放棄は、債権者の単独行為であるが、被告が敷金返還請求権を放棄する（敷金返還請求債務を免除する）との意思表示をした事実はなく、敷金返還請求権は消滅していないと主張する。

しかし、契約により債権の放棄（債務の免除）をすることも有効と解されるところ、本件敷金放棄の合意は、被告の賃料不払い等により原告が本件賃貸借契約を解除した場合には、改めて被告の意思表示を必要とせずに、当然に被告の敷金返還請求権が消滅したものと扱う趣旨の合意（契約）と認められ、賃料不払い解除後に改めて被告の意思表示がないことをもって、本件敷金放棄の合意の効力が生じないということとはできない。

また、被告は、本件賃貸借契約上の債務を充当、精算した後の敷金残額を違約金とするものと解すべきであると主張する。

しかしながら、本件敷金放棄の合意は、「敷金全額の返還請求権を放棄する」と定められていることに照らすと、被告が主張するように本件賃貸借契約上の債務を充当、精算した後の敷金残額を違約金とするものと解する根拠はなく、このことは、本件賃貸借契約書13条5項や14条3項が「残存敷金相当額」、「敷金の残存額」と定めているのに対比して、本件敷金放棄の合意が明確に「敷金全額」としていることから明らかである。本件敷金放棄の合意は、被告の債務不履行による解除や禁止事項に違反した場合の解除の際などに適用されることとされていることにかんがみると、被告の債務不履行の損害賠償額の予定ないし違約罰と解すべきであり、被告の主張するように本件賃貸借契約上の債務を充当、精算した後の敷金残額を違約金とするものと解すべきということとはできない。

5 本件敷金放棄の合意が公序良俗に反し無効となるか否かについて

被告は、本件敷金放棄の合意は賃借人である被告の解約権を不当に制約するものであると主張するが、本件敷金放棄の合意は、被告の債務不履行による解除や禁止事項に違反した場合の解除の際などに適用されることとされているこ

とは、前記のとおりであり、被告の解約権を不当に制約するものとは認められない。

また、被告は、原告が本件賃貸借契約終了後に新たな賃借人を捜すことを計画していなかったのであるから、新たな賃借人の確保が困難な場合における損害の賠償の意味を有する敷金返還請求権の放棄を認めることは、賃貸人たる原告に不当な利益を与えると主張する。しかし、本件敷金放棄の合意の条項の定められた本件賃貸借契約の締結時において、本件賃貸借契約終了後には本件建物を売却し、新たな賃借人を捜すことを計画していなかったことを認めるに足る事情はないのであるから、本件敷金放棄の合意の時点で賃貸人たる原告が被告の主張するような不当な利益を得ることが想定されていたわけではない。また、すでに述べたとおり、本件敷金放棄の合意は、被告の債務不履行の損害賠償額の予定ないし違約罰と解されることに照らすと、仮に、本件賃貸借契約が解除された時点で原告が本件賃貸借契約終了後に新たな賃借人を捜すことを計画していなかったとしても、敷金返還請求権の放棄を認めることが賃貸人たる原告に公序良俗に反するほどの不当な利益を与えるものと認めることはできないから、上記の被告の主張を採用することはできない。

8 普通建物賃貸借契約の中途解約に伴う違約金請求（賃料及び共益費の約38か月分）が、一部認容（12か月分の賃料及び共益費相当分）された判例（平成8年8月22日 東京地裁）

事案概要：

原告が被告に対し建物（事務所 塾として使用）を賃貸していたところ、被告が賃料不払（約5ヶ月）をおこしたため、双方協議の上建物賃貸借契約を合意解除。原告が約定に則って違約金の支払を請求したところ、被告が当該違約金条項は原告に過剰な利益を与えるものであり公序良俗に反すると主張した事案

原告：貸主（法人 不動産業者）

被告：借主（法人 塾経営会社）

結果：

2本ある賃貸借契約のうち、第1契約について

は、被告が実際に建物を使用した期間が10か月であるのに対し、違約金は賃料及び共益費相当額の約3年2ヶ月に相当すること、被告の経済状態が芳しくないことが伺えること、結果として数カ月で後継の賃借人が決まったこと等踏まえ、1年分の賃料及び共益費相当額を限度に違約金の請求を有効とし、それを超える部分については公序良俗に反し無効とした。

一方、第2契約については、違約金が賃料等3ヶ月分程度の金額であることから、違約金約定は公序良俗に反するものではないとし、全額請求を認めた。

判例要旨：

建物賃貸借契約において一年以上二〇年以内の期間を定め、期間途中での賃借人からの解約を禁止し、期間途中での解約又は解除があった場合には、違約金を支払う旨の約定自体は有効である。しかし、違約金の金額が高額になると、賃借人からの解約が事実上不可能になり、経済的に弱い立場にあることが多い賃借人に著しい不利益を与えるとともに、賃貸人が早期に次の賃借人を確保した場合には事実上賃料の二重取りに近い結果になるから、諸般の事情を考慮した上で、公序良俗に反して無効と評価される部分もあるといえる。……中略……

被告会社が本件建物の六階部分を使用したのは約一〇か月であり、違約金として請求されている賃料及び共益費相当額の期間は約三年二か月である。

被告会社が本件建物の六階部分を解約したのは、賃料の支払を継続することが困難であったからであり、第一契約においては、本来一括払いであるべき保証金が三年九か月の期間にわたる分割支払いとなっており、被告会社の経済状態に配慮した異例の内容になっているといえる。原告は、契約が期間内に解約又は解除された場合、次の賃借人を確保するには相当の期間を要すると主張しているが、被告会社が明け渡した本件建物について、次の賃借人を確保するまでに要した期間は、実際には数か月程度であり、一年以上の期間を要したことはない。

以上の事実によると、解約に至った原因が被告

会社側にあること、被告会社に有利な異例の契約内容になっている部分があることを考慮しても、約三年二か月分の賃料及び共益費相当額の違約金が請求可能な約定は、賃借人である被告会社に著しく不利であり、賃借人の解約の自由を極端に制約することになるから、その効力を全面的に認めることはできず、平成六年三月五日から一年分の賃料及び共益費相当額の限度で有効であり、その余の部分は公序良俗に反して無効と解する。……

9. 本体事案に記載のあった内装工事請負契約に関する判例

(平成25年7月19日 東京地裁)

事案概要：

工事会社が工事請負契約に基づき、発注者として署名した法人に対し請負代金の支払を求めた事案。争点は、代理権の存否、表見代理の成否、無権代理行為に対する追認の有無であり、本判決の争点に同じ。

原告：工事請負人（法人）

被告：被告Y会（医療法人）

結果：

本体事案と同様、表見代理の成立を認め、原告の請求を全て認容。但し、表見代理の成否に関する判断の中で、本判例の原告が、モール全体の工事の指定業者として、転貸人から紹介のあったテナントから仕事を受ける立場にあったことからすると、契約相手の選択については、転貸人の判断に従属する立場にあり、独自に代理人の権限を調査・検討すべきとは認めがたいとしている。

判例要旨：

しかし、原告は、K社（本体事案の原告）から委託を受け、本メディカルモール全体の計画・設計を行い、同社の指定業者として、同社から紹介された医療関係のテナントから発注を受けて内装工事請負契約等を締結する立場にあり、同社から紹介されたテナントに対して請負契約等の締結を拒否することは想定されていなかったことができるから、契約相手の選択についてK社の判断に従属する立場にあり、K社の判断を前提として契約を締結することもやむを得ない状況にあったといえる。

・・・(K社においてD (本体事案の被告Y 1) が本件賃貸借契約を締結する権限を有すると信頼するに至ったことには相応の理由があるというべきであると判断し)・・・

そして、原告は、K社から、テナントとなる被告の責任者という前提でDを紹介された後、自ら被告のウェブサイトでその業務内容等を確認し、また、郵便受けに被告の名称を冠した表記を施したbクリニックで本件各契約の交渉を複数回にわたって実施している。これらの事実関係を前提とすれば、原告がDに被告のために本件各契約を締結する権限があったと信頼したことにはK社と同様に相応の理由があり、本件各契約の代金額を考慮しても、原告において更にDの契約締結権限について独自に調査・検討すべき状況にあったとは認め難く、過失があると認めることはできない。

【参考資料】 地図・航空写真
省略

【参考資料】

定期借家制度利用状況に関する資料

- ・「定期借家制度の活用と課題 レファレンス 平成23年4月」
(国立国会図書館ホームページより)
- ・「定期借家制度実態調査の結果について 平成19年7月」
(国土交通省ホームページより)
- ・「平成21年度空き家実態調査報告書 P172 定期借家制度の利用状況」
(国土交通省ホームページより)
掲載省略

(了)

【参考資料】 経緯一覧

年月日※	内 容
21年夏	被告Y会、別件の未払工事代金の問題を契機に、被告Y1と接触。Y1は当該債務を肩代わりする代わりに被告Y会の実質的な経営権を得る。
22年7月	被告Y1、東京都中央区の物件を被告Y会名義で賃貸借契約締結し、cクリニックを開設、運営。
22年9月14日	被告Y1、東京都新宿区の物件を被告Y会名義で賃貸借契約締結。dクリニックを開設、運営。 署名) 賃借人：被告Y会の署名と実印押印 連帯保証人：C(被告Y会理事長)が自署し押印 被告Y会のウェブサイトにて、これらクリニック開設が掲載。 (当時、被告Y1は、Cから使用目的の説明なしに被告Y会の実印及び印鑑登録カードを預かり保管することがあったが、Cが拒否することはなかった。)
22年12月7日	Y1、別件コンサルティング契約締結。 署名) 委託者：被告Y会専務理事Y1名義で署名、被告Y会実印以外の印鑑押印 (L社との工事請負契約書の署名もこれと同様。)
22年12月13日	dクリニック用にN銀行P支店に被告Y会名義の預金口座を開設。 署名) 申込者：被告Y会の実印等使用
23年2月	Y1、Fを介し原告と面談。 当時、原告は、ビル所有者からフロア内でメディカルモールを開く目的で、当ビル3階全体を賃借し、医療事業者への転賃を進めていた。 被告Y1の行動： 原告の担当E及びGに、自ら作成した名刺交付(肩書：被告Y会専務理事)。被告Y会の全権を握っていること、埼玉の歯科医院以外にcクリニックを開設していること、当メディカルモールで内科医院と薬局の開設を検討していることを説明。 原告判断： 歯科医院等においては、理事長以外の理事が経営に当たる形態が多いと認識しており、被告Y会も、理事長Cではなく、専務理事を名乗る被告Y1が実際の経営を行っている判断。ウェブサイトにて被告Y会の情報を確認したが、直接Cの意思確認をすることはなかった。
23年3月5日	被告Y1、自らが運営するcクリニック内で、E及びGに対して本件区画を賃貸借の目的とする「賃貸借申込書」を交付するとともに、Eらから提示された本件賃貸借契約予約契約書案の内容を承諾。 署名) 申込者：自ら作成した被告Y会の記名印と、被告Y会の実印押印
23年3月15日	被告Y1、申込書記載の730万円(権利金全額及び保証金の一部)を自ら用意し、本件預金口座から原告の預金口座へ送金。
23年3月23日	被告Y1、本件賃貸借予約契約締結 署名) 賃借人：被告Y会理事長C名義の署名と、被告Y会の実印押印 連帯保証人：被告Y1として自署し押印 原告も、被告Y会名義の730万円着金を確認し、これに押印
その後	原告、被告Y1が被告Y会のために本件賃貸借契約を締結する権限を有しているものと信頼し、その後もCに意思確認をしないまま、被告Y1及びH医師(診療責任者着任予定者)と数回にわたり面談し、開設に向けた準備を進めた。 信頼した理由) ・被告Y1が原告従業員Gの知り合いからの紹介であった ・被告Y1が被告Y会の実印を所持していた ・権利金及び保証金が、被告Y会名義の本件預金口座から送金された ・被告Y1がcクリニックを実際に経営している様子であった
その後	原告は、被告Y1に対し内装工事業者L社の担当者Iを紹介。この際、被告Y1は、自ら作成した肩書「被告Y会cクリニック事務局長」の名刺を手交。
23年4月4日以降	被告Y1、H医師及びIが、複数回にわたり、内装工事に関する打合せを実施。L社も、原告と同様に、内装工事に関するCの意思確認をしなかった。

※年号は平成

年月日※	内 容
23年7月21日	被告Y1、Y会名義で原告と定期建物賃貸借契約締結。（場所：cクリニック） 署名）賃借人欄：被告Y会理事長C名義の署名と、被告Y会の実印押印（但し、被告Y1の業務補助者Dが押印） 連帯保証人欄：被告Y1が個人として自署し押印
23年7月28日	被告Y1及びD、L社との間でB工事（建築、電気設備、給排水衛生設備、空調設備等の工事）の工事請負契約を締結。
23年7月末	被告Y1、原告に対し保証金の残額730万円の支払が同年8月10日まで遅れる旨を連絡。
23年8月10日	原告、被告Y1に対し保証金残額の支払を請求。被告Y1より資金繰りが厳しいが、同月末日までには支払う旨説明あり。
23年8月中旬	C、原告から同年9月1日（賃貸借期間開始日）までに保証金残額730万円を支払うよう請求される。 C、被告Y1に対し説明を要請。被告Y1から「絶対に迷惑をかけない、解決する」と説明され、問題はないと判断。Y1に引続き対応を任せる。
23年8月18日	被告Y1、Y会名義でL社と、C工事（建築内装、電気設備、給排水衛生設備、防災設備等の工事）及び空調工事の工事請負契約を締結。
23年8月25日	被告Y1、本件賃貸借契約に基づき9月分賃料及びテナント会費等（111万3000円）を自ら準備し、本件預金口座から原告の預金口座へ送金。
23年8月26日	被告Y1、本件賃貸借契約に基づく販売促進費（63万円）を自ら用意し、本件預金口座から原告の預金口座へ送金。
23年9月1日	被告Y1、本日期限の保証金残額（730万円）を支払わず。 原告、被告Y1に対し保証金残額の支払を求めたが、被告Y1からは不明瞭な金策の説明があったのみ。
23年9月2日	原告、被告Y会理事長C宛に、本件賃貸借契約条項に従い解除通知書を送り（翌日に到達）、解除意思を表示。 4日以降、原告は数回にわたりとCと面談し、違約金支払を求めた。Cは、本件は被告Y1に任せているとの発言に徹し、違約金の支払を拒否。
23年9月6日	L社の担当I、本件内装工事契約等に基づく工事代金全額の支払を求め、従業員4、5人とともにCを訪問。本件内装工事契約等の存在と工事代金支払を約束する確認書に署名するよう迫った。 Cは同確認書への署名を拒否していたが、最終的にその場を収めるため「総工事御見積書」にC個人名義で署名。
その後	C、原告が法的対応を執ったことから、被告Y1に対応を任せても解決しないと判断。被告Y1に対し弁護士を頼むよう指示するとともに、被告Y1が相談していたJ弁護士に連絡し、被告Y会としてJ弁護士に解決を委任する旨を伝えた。但し、解決内容については引き続き被告Y1に任せた。
23年9月16日	J弁護士、原告代理人弁護士宛に「通知書」を送付。
23年9月21日	原告、被告らに対し本件訴訟を提起。違約金として1億2154万円を請求。 計算根拠：保証金残金（730万円）+9年分11か月分賃料（1億1424万円） （被告Y会に10月15日に、被告Y1に同月30日に送達）
23年10月19日	J弁護士、原告代理人弁護士宛てに「ご連絡」と題する書面を送付。 同書面の記載内容（主旨） ・本件賃貸借契約は契約当事者の同席もない中で行われたものであって無効ないし取消し得るものであると考えている旨並びに和解の提案及びその条件等が記載（被告Y1が無権限者であるとの明確な記載はなし。）
24年2月頃	本件賃貸借契約の解除後、テナントが入居。 （賃料は本件賃貸借契約に比べ若干低位）
25年3月29日	被告Y会は、社員総会の決議により解散。

※年号は平成

関係者一覧図

