

最近の判例から (10)－数量指示賃貸－

貸室の賃貸借契約が床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借であるとした、賃借人の賃貸人に対する不当利得返還請求が棄却された事例

(東京地判 平27・9・17 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃借人が、契約更新時に、貸室実測による契約床面積の変更により賃料改定が行われたことから、本件賃貸借契約は床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借に当たるとして、賃貸人に対し、実際床面積に不足する面積対応分の賃料・更新料相当額等を不当利得として返還を求めた事案において、床面積当たりの賃料額を合意し、床面積を乗じて賃料額を定めた事情、賃貸人が貸室を測量した事実等が認められないことなどから数量指示賃貸には当たらないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年9月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 昭和55年12月、X（原告・賃借人）と亡B（賃貸人）は、本件貸室につき、「賃料月額14,000円、敷金78,000円、賃貸借期間3年間、貸室床面積40㎡」とした、本件賃貸借契約を締結し、本件貸室はXに引き渡された。

(2) 昭和58年8月、Y1及びY2（被告・賃貸人）は、亡Bの死亡・相続により、本件賃貸借契約における貸主の地位を承継した。

(3) 昭和58年11月、Yら及びXは、賃料を月額159,000円に増額し、本件賃貸借契約を3年間継続するとして合意更新（以下「第1回更新」という。）を行ない、1か月分賃料相当額の更新料を授受した。なお、第1回更新の際に作成された契約書においては、本件貸

室の床面積は46.283㎡とされた。

(4) Yら及びXは、その後の昭和61年12月ころから平成22年12月ころまで、3年毎に本件賃貸借契約の合意更新を行い、1か月分賃料相当額の更新料を授受した。この間、月額賃料は、175,000円、191,000円、207,800円に順次引き上げられた。

(5) Xは、本件貸室の賃料を平成25年11月末日まで支払っていたが、その後未払いとなったため、平成26年2月、YらはXに対し、平成25年12月以降の賃料及び更新料の不払いを理由として、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をし、このころ本件賃貸借契約は契約解除により終了した。Xは平成26年3月、Yらに対し本件貸室を明け渡した。

(6) その後XはYらに対し、「①第1回更新の賃料改定はYらが測量した床面積を基礎として行われており、本件賃貸借契約は数量指示賃貸借に当たる、②Yらには、正確な床面積を明らかにして賃料を減額する義務に違反した不法行為がある、③Xは本件貸室の床面積を誤信して賃貸借契約を締結したもので、同契約は錯誤により無効である」などと主張して、第1回更新における表示床面積と実際床面積37.63㎡との面積差に対する賃料・更新料相当額等の不当利得返還請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、第1回更新にて、Yらが本件貸室の床面積を測量して契約床面積を46.283㎡に変更し、賃料を増額したことから、後の本件賃貸借契約が、床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借に当たると主張する。

しかし、XがYらとの間で単位床面積当たりの賃料額を合意し、これに床面積を乗じて賃料額を定めたなどの事情はうかがわれなし、Yらが床面積につき46.283㎡あることを保証した事実も認められない。

また、第1回更新において「消費者物価指数における東京の家賃指数を基準にして賃貸借期間更新時に賃料を改定する」との約定が新たに盛り込まれたことから、第1回更新時の賃料改定は、当時の近隣の家賃の水準や消費者物価指数の動向等の諸事情を勘案して値上げ幅が定められたものと推認できる。

以上によれば、第1回更新後の賃貸借契約は、床面積を基礎に賃料額を定めた数量指示賃貸借に当たるとはいえず、Xの主張には理由がない。

(2) 本件全証拠によっても、Yらが第1回更新に際し、本件貸室の測量を行った事実、本件貸室の正確な床面積を知っていた事実は認められない。よって、Yに注意義務違反があるとするXの主張は、その前提を欠くものと言わざるを得ない。

(3) 前述(1)のとおり、第1回更新における賃料の値上げ幅は、当時の近隣の家賃の水準や消費者物価指数の動向等の諸事情を勘案して定められたものと推認できるから、本件貸室の床面積のいかんは契約の要素とはいえず、Xの錯誤の主張は理由がない。

3 まとめ

数量を指示して売買した物に不足があった場合、買主には、代金減額請求権、損害賠償請求権が認められ（民法565条）、そして、この規定は賃貸借契約の場合にも準用されている（民法559条）。

いわゆる数量指示売買とは、「当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量、員数または尺度あることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた売買をいう」とされている（最三判昭43・8・20 昭41(オ)770号）。

実務において、数量指示賃貸借契約が結ばれる事例はあまり見受けられないが、「単位床面積当たりの賃料額を合意し、これに床面積を乗じて賃料額を定めた事情、当該床面積があることを保証した事実等が見られないことから、数量指示賃貸借にはあたらない。」とした本件判示は参考になると思われる。

類似の事例としては、「実際の専有面積が契約面積82㎡より約21㎡少ないことを理由とした、店舗借主の貸主に対する賃貸借契約の錯誤無効の主張、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21・6・22 ウエストロー・ジャパン）が見られる。

しかし、契約面積と実際面積との開きが著しい場合は、貸主・借主間でトラブルに発展する可能性があり、また、「不動産の表示に関する公正競争規約 第23条(8)」においては、物件の面積について、実際のものよりも広いと誤認されるおそれのある表示は不当表示とされることから、建賃貸借仲介においては、媒介業者は貸主提示の表示床面積の根拠について、その面積が壁芯か内法かの別も含め確認しておくことが必要であると思われる。

（調査研究部主任調整役）