

## 最近の判例から (8)－私書箱営業と信頼破壊－

# 私書箱業を営む賃借人の私書箱が振り込め詐欺に利用され、有効な対策を採らなかったことが信頼関係の破壊にあたるとされた事例

(東京地判 平27・10・15 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

賃貸ビルの賃借人が貸室内で私設私書箱業を営んでいたところ、振り込め詐欺の送金先に利用されたことから、賃貸人が賃貸借契約上の用法義務違反により無催告解除を行い建物の明渡等を請求した事案において、有効な対策をとらず振り込め詐欺の送金先に利用され、警察庁のホームページにビル名や所在が公表されたことは、信頼関係の破壊にあたり無催告解除事由に該当するとして、賃貸人の請求を認容した事例。(東京地裁 平成27年10月15日 判決 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

平成10年ごろ、賃借人Y（被告・法人）は、本件ビルの1階に位置する本件貸室を賃貸人Aより賃借し、平成24年3月、YとAは、下記内容にて本件貸室の賃貸借契約を更新した。

①用途：事務所（私書箱センター）

②期間：更新日より2年間

③賃料：月額16万円

④無催告解除事由

- ・賃借人又はその使用人が本物件内の共同生活の秩序を著しく乱すものと認められる場合
  - ・賃借人又はその使用人に警察の介入を生じさせる行為があった場合
  - ・賃借人又はその使用人に、近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合
- Yは、平成10年頃から私書箱営業を営んでいたところ、警察による振り込め詐欺事件の捜査過程において、被害者の現金送付先とし

て本件貸室における私書箱が利用されていることが判明、Yについて犯罪収益移転防止法に定める本人確認等の義務違反が認められた。平成23年3月付の国家公安委員会からの意見陳述を受け、経済産業省が立入検査を行った結果、Yについて次の犯罪収益移転防止法違反行為が認められた。

①犯罪収益移転防止法施行後に法人及び個人との間で締結した郵便物受取サービスに係る契約の一部について、同法が定める本人確認を行っていない。

②犯罪収益移転防止法施行後に法人及び個人との間で締結した郵便物受取サービスに係る契約の一部について、同法が定める本人確認記録の作成及び保存を行っていない。

経済産業省は、平成24年1月付で、Yに対し以下の措置を講じる旨の是正命令を行った。

①Yにおける関係法令に対する理解及び遵守の徹底

②本人確認並びに本人確認記録の作成及び保存義務違反に係る再発防止策の策定

③犯罪収益移転防止法施行時以後に契約を締結した顧客についての本人確認並びに本人確認記録の作成及び保存の実施

本件貸室は、本件是正命令後も振り込め詐欺の送金先として利用されていたため、警察庁は、平成25年12月、振り込め詐欺等で使用された住所一覧の中で本件貸室の住所をインターネット上で公表した。(平成27年5月時点においても、本件貸室は掲示されている。)

平成26年2月、X（原告・法人）はAより本件ビルを買い受け、AのYに対する賃貸人の地位を承継した。平成26年3月、本件賃貸借契約は法定更新された。

平成26年9月、Xは、本件貸室で営む私書箱が振り込め詐欺の送金先として利用されていることが本件賃貸借契約上の用法義務違反及び無催告解除事由に該当するとして、Yに対し賃貸借契約の解除及び本件貸室の明渡しを求めた。しかしYがこれに応じなかったことから、平成26年11月に本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用されることが本件建物の賃貸用建物としての信用を失墜させるものであることに照らすと、Yにおいては、自らの犯罪収益移転防止法上の義務違反がその一因となった上記結果を除去するための有効な方策を実施することが求められるというべきところ、Yは、私書箱利用者の身分確認の徹底、ホームページ上での申込用紙の非公表等、各種の方策を実施している旨主張するが、上記のとおり、本件貸室が送金先として利用され続けたことに照らすと、Yの上記対応をもって、Yにおいて、本件貸室を振り込め詐欺の送金先として利用されなくするための有効な方策が採られたと認めるに足りない。

そうすると、本件是正命令後、Xが最初に本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした平成26年9月までの間、本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用されたことは、Yにおいて犯罪収益移転防止法に対する遵守意識が低く、その後も有効な方策が採られなかったことが原因であるといえることができる。

(2) 本件建物が賃貸用の収益不動産であるこ

とに照らすと、本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用され、そのことが平成25年12月以降、平成26年9月の公表分まで警察庁のホームページで公表されていることは、本件建物の信用、価値を著しく低下させるものであり、XとY間の信頼関係は破壊されていたといえることができる。

(3) 以上によれば、本件貸室が振り込め詐欺の送金先として利用されたことは、本件建物内の共同生活の秩序を著しく乱すものであり、催告をせずに本件賃貸借契約を解除することが不合理であるとは認められないから、無催告解除事由に該当するものと認められる。

したがって、平成26年9月の時点で、Yについては、本件賃貸借契約上の無催告解除事由が存したと認められるから、Xがした本件賃貸借契約の解除は有効であり、本件賃貸借契約は、同日をもって終了したものと認められる。

よって、Xの請求は理由があるから、これを認容することとする。

## 3 まとめ

本件は、建物賃貸借契約の直接の契約当事者たる賃借人ではない貸室内の利用者の公序良俗違反を起因として、賃貸人と賃借人間における信頼関係が破壊されたとされ賃貸人による無催告解除が認められた事例である。

賃借人の私書箱営業は、本件のように「振り込め詐欺」の金員送付先として悪用されるおそれがあることから、売買・賃貸借の仲介を行う媒介業者においては、賃借人において適切な運営がなされているかヒアリングをしておく必要があるであろう。

（元調査研究部調査役）