

最近の判例から (10)－更新料不払いと契約解除－

長期にわたる2回の更新料不払いが信頼関係の破壊にあたる とした、賃貸人からの賃貸借契約解除が認められた事例

(東京地判 平29・9・28 ウエストロー・ジャパン) 高橋 兼生

建物の賃借人が賃貸借契約における2回の更新時期に更新料を支払わないこと等を理由に、賃貸人が未払更新料の支払及び建物の明渡しを求めた事案において、当該未払いは信頼関係の破壊にあたるとしてその請求を認容した事例（東京地裁 平成29年9月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年11月、賃貸人X（法人）は賃借人Y（個人）との間で、下記内容の建物賃貸借契約（本件契約）を締結し本件建物を引き渡した。

- ・月額賃料：5万6000円
- ・賃貸期間：2年間
- ・特約：当事者協議の上、更新後の賃料の1か月分をYからXに支払うことにより本件借契約を更新できる（更新特約）。

平成26年10月、XはY宛てに「本件契約を更新するか否か、更新の場合には、YはXに対し、更新後の月額賃料1か月分（5万3700円）の更新料（第1回更新料）を支払う必要がある」旨を記載した第1回更新に関する連絡書を送付した。同連絡書について、YはXに本件契約の更新を希望する旨の通知を行った。

Xは、Yに対して、再三にわたり第1回更新料の支払い、Yの賃料債務等の第三者への保証の委託（賃料等保証委託）を催告したが、Yが対応しないことから、平成27年3月、第1回更新料の支払及び賃料等保証委託を同年

4月末日までに行うよう催告する旨の通知書をYに送付した。

平成28年10月、同年11月の本件契約の第2回更新時期に先立って、XはYに対し「再三の催告にもかかわらず、第1回更新料の支払いと保証委託手続きが未了であるため、X・Y間の信頼関係は既に破壊されており、本契約の継続は不可能であること、Yが本件契約の更新を希望する場合には、第1回更新料に加え第2回更新料（5万3700円）を合わせて支払うとともに、保証委託手続きが必要であること、これら所要の手続きをしない場合には本契約は終了し、本件建物から退去してもらう」旨の通知をした。

しかし、この後もYによる更新料の支払い等はなかったことから、平成29年6月、XはYに対し、本件更新料の不払い等を理由とする本件契約の解除の意思表示をするとともに、本件建物の明渡し、未払いの更新料10万7400円の支払を求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、「本件更新料の支払等をしていないのは、Xが更新後契約書を交付しなかったこと、本件建物の鍵を修理してくれないこと、共用部分の掃除をしてくれなかったことが原因であり、今後も更新契約書の交付がない限り、未払更新料を支払うつもりはない。本件契約は法定更新になっているから、更新料の不払いは解除事由にならない。」などと主張してこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全て認容した。

(1) Xは、本件契約の第1回更新が更新特約に基づいて行われたとして、第1回更新料の支払をYに求め、Yも更新特約に基づいて更新を行う意思をXに表明しており、また、本件契約の第2回更新時期において、Xは、本件契約が更新特約に基づいて更新されたとして、第2回更新料の支払をYに請求し、Yも更新料の支払債務が発生していることを前提に、Xの対応が改善されない限り、同債務を履行しない旨の意思を表明しているのであるから、本件契約は、第1回、第2回の各更新時期において、更新特約に基づいて更新されたというべきである。

よって、YはXに対し、更新特約に基づく更新料10万7400円を支払う義務を負う。

(2) 本件更新料の不払は、不払の態様、経緯その他の事情からみて、X・Y間の信頼関係を著しく破壊すると認められる場合には、更新後の本件賃貸借契約の解除原因となり得る（最二判 昭59・4・20 判例時報1116-41）ところ、Yは、第1回更新料については口頭弁論終結時までの2年9か月あまりもの間、第2回更新料については9か月あまりもの間、同義務を履行していない。

Yは、本件更新料を支払わない理由を縷々述べて、XがYの要求に応じない限り、今後も本件更新料を支払う意思はない旨を明言するが、XがYの要求に応じることは更新料支払義務の発生条件にも履行条件にもなっていないから、Yにおいて本件更新料を支払わなくてもよいとする法的な根拠はない。

(3) 以上のように、本件更新料の不払の期間は相当長期に及んでおり、不払いの額も少額では無く、Yが合理的な理由なく本件更新料

の不払いをしており、当該不払が解消される見込みは低く、X・Y間の協議では、その解消も期待できないなどの事情に照らすと、本件更新料の不払は本件契約の当事者の信頼関係を失わせるに足る程度の著しい背信行為であるといえることができる。

したがって、本件更新料の不払は無催告解除の原因となるから、Xの本件契約解除の意思表示のYへの到達により、本件賃貸借契約は終了し、YはXに対し本件建物を明渡す義務を負う。

3 まとめ

更新料について、借主が合理的理由なく長期にわたって支払わず、今後もその解消が期待できない事情においては、当該不払いは賃貸借契約の信頼関係の破壊にあたることとした本件裁判所の判断は、実務において参考になるものと思われる。

他に更新料の不払いと契約解除に関する裁判例としては、「更新料の不払いはあったが、その後支払われた事案において、信頼関係の破壊により契約を解除したとする貸主の主張を棄却した事例（東京地判 平23・11・30 RETIO87-94）」がある。

また、本件借主は「本件契約は法定更新されたことから、更新料を支払う必要はない」旨の主張をしているが、本件裁判所は「法定更新ではなく合意更新である」として、借主の主張を棄却している。

法定更新された場合の更新料支払いの要否については、肯定（東京地判 平22・8・26 RETIO83-142など）、否定（京都地判 平16・5・18など）双方が混在しているようであり、明確な判断基準については、今後の上級審での判断が待たれるところである。

（調査研究部調査役）