

最近の判例から (15) - 信託関係の破壊 -

賃料の小切手入金拒絶による供託は無効とされ、8か月の賃料不払に加え、独自見解に基づくクレーム等を重ねるなどによる信託関係破壊により契約解除が認められた事例

(東京地判 平23・3・17 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

賃貸人が、選定当事者に対し、賃料等不払を理由に、無催告解除特約に基づく契約解除により、建物明渡し及び未払賃料等の支払を求めた事案において、小切手入金の申出を拒絶されたとしても供託要件を充足しないから、供託は無効であるとして、賃料等不払状態の継続を認め、8か月も賃料等不払を続けたのに加え、理解困難な独自の見解に基づくクレーム等を重ねるなどしていたから、信託関係は破壊され、無催告解除できるとして、請求を全部認容した事例（東京地裁 平23年3月17日判決 認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、選定者Y1に対し、平成21年10月1日、次の約定で建物を賃貸した。
 - ①期間 平成21年10月1日から2年間
 - ②賃料月額96000円、共益費月額2000円
 - ③支払方法 翌月分を毎月末日限り、A信用金庫B支店X名義の普通預金口座に銀行振込する方法で支払う（振込手数料等事務手数料はY1の負担）。
 - ④無催告解除特約 Y1が賃料及び共益費の支払を2か月以上怠ったときは、何らの催告を要しないで直ちに契約を解除できる。
 - ⑤損害金 Y1が明渡しを遅延したときは、賃貸借契約終了日の翌日から明渡完了までの間、賃料の倍額に相当する損害金を支払う。

(2) Y2らは、平成21年11月30日、A信用金庫B支店において、平成21年12月分の賃料等をX口座に小切手入金すべく3時間面談したが、支店長から拒絶されたため、同月分の賃料等を東京法務局へ供託し、その後も拒絶されたことなどから賃料等を供託した。なお、Y1らは銀行振込の方法による支払をしていない。

(3) 明確に合意した支払方法である銀行振込の方法をY1は実行せず、また、Y1の父親で同居者であり、賃借人兼選定者の代理人であると自称するY2は、入居当初から、Y2の要望に基づき訪れたXの担当者Cに、2時間近く話を聞くことを強要し、再三にわたりXに不合理な内容の文書を送り付け、A信用金庫及び東京法務局までの往復交通費や郵便配達料等の支払を不当に請求するなどした。弁護士が同請求に根拠がない旨の見解を示した後も執拗に請求を続け、Xはその都度業務上の支障が生じ、Cはストレスが原因で慢性皮膚炎に罹患するまでになった。

(4) Xは、平成22年7月17日にY1に送達された訴状をもって、賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。解除に基づき、建物明渡し及び未払賃料等の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を容認した。

(1) 供託の有効性について

Y 2らは、平成21年12月分から平成22年5月分までの賃料等につき、いずれもA信用金庫B支店の本件口座に共同名義での小切手入金を申し出たが、同支店において拒絶されたことから、「提供したが受領を拒否された」場合に当たるとして供託手続をとり、平成22年6月分の賃料等は、「目下係争中であり、今後も提供しても受領しないことが明らかである」として供託手続をとったことが認められる。

しかしながら、契約において、賃料等は口座に銀行振込する方法で支払うことと定められているのであるから、小切手入金の申出が拒絶されたからといって、「提供したが受領を拒否された」場合に当たるといえないことは明らかであり、また、適法な提供をしても原告が受領しないことが明らかであるということもできない。

したがって、供託は無効というほかになく、平成21年12月分以降の賃料等は不払の状態が継続しているものといわざるを得ない。

(2) 解除の有効性について

Y 1が賃料等の支払を2か月以上怠ったときは、Xは催告を要しないで契約を解除することができる旨の特約が存するから、Xは、契約を解除するに当たり催告をしなくても不合理とは認められない事情が存する場合には、催告なしで解除権を行使することができる（最高裁昭和43年11月21日判決）。そして、平成21年12月分から賃料等の不払が始まり、平成22年1月末ころまでに、平成21年12月分と平成22年1月分の供託が無効である等の弁護士意見が記載された書面が送付されたにもかかわらず、Y 2らは、その後も同様の供託手続に固執して、平成22年7月17日の解除の意思表示の時点では、それまでに支払うべき8か月分の賃料等が不払となっていたもの

である。のみならず、Y 2らは、Xに対し、A信用金庫及び東京法務局までの往復交通費や郵便配達料等の支払を請求するなど、理解困難な独自の見解に基づくクレームないし要求を重ね、XにおいてY 2らとのやり取りを担当していたCは、ストレスのためにアレルギー性皮膚炎が悪化するまでに至ったことが認められる。

このようなY 2らの振る舞いは、契約の基調であるXとの信頼関係を破壊するものと評さざるを得ず、契約を解除するに当たり催告をしなくても不合理とは認められない事情が優に認められるというべきである。

したがって、Xが平成22年7月17日にした解除の意思表示は有効である。

3 まとめ

本事例は、賃料等の小切手入金拒絶による供託は無効であり、8か月の賃料不払に加え、理解困難な独自の見解に基づくクレーム等を重ねるなどによる信頼関係破壊により、特約に基づく無催告解除が認められた事例であり、実務上参考になると思われる。

なお、信頼関係破壊による契約解除が認められた最近の判例として、無断内外装等をした事例（東京地判 H22.5.13 ウエストロージャパン）、マンション一室で大量に弁当製造した事例（東京地判 H22.4.9 ウエストロージャパン）、失火による建物毀損等賃借人の債務不履行事例（東京地判 平22.3.1 ウエストロージャパン RETIO83号）、一方的に賃料を5ヶ月間減額支払した事例（東京地判 H21.1.28ウエストロージャパン RETIO79号）があるので、あわせて参考とされたい。