
最近の判例から (8)－賃料支払義務－

賃貸人が賃借人に未払賃料等の支払を求めたが、賃借人の使用収益を妨げていたことを理由に棄却された事例

(東京地判 平25・2・20 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

賃貸人が、賃借人に対し未払家賃等の支払を求めたのに対し、賃借人は、賃貸人に鍵を返却しその後再交付を受けていないため、建物の占有を妨害されていると主張し、原審は賃貸人の請求を認容したため賃借人が控訴した事案において、賃借人の主張を認め、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年2月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Yは、賃借人Xに対し、平成20年11月2日に締結した建物賃貸借契約に基づき、平成23年8月分から同年11月分までの未払家賃及び共益費・管理費の支払を求め、訴えを提起した。

Xは、平成23年5月19日、本件賃貸借契約の解除を告知されて、Yに鍵を返却し、その後、鍵の交付を受けていないから、建物の占有を妨害されていると主張している。

原審は、Yの請求原因が認められるとした上で、Xの主張は、具体性に乏しく、裏付けとなる客観的な証拠がないとして、これを排斥し、Yの請求を全部認容した。

Xはこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの主張を認めて原判決を取消し、Yの請求を棄却した。

Xは、平成23年5月19日、Yから本件物件の鍵を取り上げられ、同日以降、本件物件を使用することができないから、賃料等の支払

義務を負わないと主張しているのに対し、Yは、Xから本件物件の鍵の返還を受けたことではない旨主張するので、この点について検討する。

甲山B作成名義の平成24年9月26日付け書面には、甲山A及び甲山B（以下、併せて「甲山ら」という。）が同年3月12日に乙社との間で賃貸借契約を結び、同年4月9日から本件物件に入居している旨の記載があること、Yが甲山A宛の郵便を本件物件宛に送付したところ、平成24年10月11日に配達されたこと、本件物件の表札には「甲山」と表示されていることが認められ、平成24年4月9日以降、甲山らが本件物件を賃借して居住していることが認められる。

他方、本件物件には予備の鍵がなく、Xが本件物件を使用するために所持していた鍵以外に鍵がないことは、Yの自認するところであるから、甲山らは、当初、Xが所持していた鍵を使用して、本件物件を占有使用しているものと推認される。

Yは、本件物件をXに賃貸したままであり、第三者に賃貸したことはなく、平成24年2月28日から同年5月17日の間、日本にいなかったから、その間に本件物件に他人を入居させることはあり得ない旨主張している。

しかし、甲山らが、乙社との間で賃貸借契約を締結したとしており、一般に、建物所有者が建物を賃貸する場合に、不動産業者が関与することもあり、必ずしも、建物所有者と居住者との間で直接賃貸借契約を締結する必

要があるとはいえないから、Yが、日本国内に居なかった期間中に、本件物件に他人が居住することがないとはいえない。

そして、Yが、本件物件が所在する区分所有建物の管理人や管理組合理事長から陳述書の交付を受けてこれを証拠として提出しているにもかかわらず、本件物件の居住者など現況について調査したり、甲山らが本件物件に居住していることについて、抗議するなど何らかの対応をしたりしたことは窺われないから、Yは、甲山らが本件物件に居住していることを了解しているものと推認される。

上記の事情に、Yが、甲山らの占有を否定するのみで、甲山らが使用している本件物件の鍵など、甲山らが居住するに至った経過について、何ら説明しないことを併せ考慮すると、Xが所持していた本件物件の鍵が、Yを通じて甲山らに交付されたものと認めるのが相当であり、少なくとも、平成24年4月9日の以前には、Yは、Xが所持していた本件物件の鍵を保有していたものというべきである。

Xは、本件物件の鍵を、平成23年5月19日、Yに取り上げられたと主張し、原審においてその旨の供述をしているところ、Xが、平成23年6月2日、a市役所に対し、同年5月30日、本件物件から現在の住所地に転入した旨の届出をしたことが認められ、また、Yは、Xに対し、平成22年4月分から平成23年6月分までの本件物件の賃料及び共益費（合計225万円）の支払を求めて支払督促の申立てをし、平成23年6月2日、支払督促が発付されたこと、Xの異議申立てにより移行した訴訟において、同年9月9日、Xが、Yに対し、本件賃貸借契約から生じた精算金として54万円を分割して支払う旨の和解が成立したこと、これに対し、Yが、錯誤などを主張して控訴したことがそれぞれ認められる。

以上のとおり、XがYに本件物件の鍵を取り上げられたとする平成23年5月19日の直後に、Xが現在の住所地に転居し、Yも同年6月分までの本件物件の賃料等の支払のみを求めて支払督促の申立てをし、後にYがその成立を争うに至ったとはいえ、滞納賃料額を大幅に下回る精算金の分割支払のみを内容とする訴訟上の和解が成立していることと、Yが、Xから本件物件の鍵を受領したことを否定するのみで、同年5月19日以降に、Xから本件物件の鍵を受領したことを窺わせる事情が見当たらないことなどに照らすと、Xの上記供述はこれを信用することができる。

Xの上記供述によると、Yは、平成23年5月19日、Xに対し、賃料の滞納があるので、本件賃貸借契約を解除すると述べて本件物件の鍵を持ち去り、以後、Xは本件物件に立ち入ることができなくなったものと認められる。

上記認定の事実によると、Yは、平成23年5月19日以降、Xが本件物件を使用収益することができない状態にしたものといえるから、少なくとも、Xは、Yが本件訴訟において請求している平成23年8月1日から同年11月30日までの賃料等の支払義務を負わない。

3 まとめ

本事案では、①本件物件には予備の鍵がなく、②次の賃借人がその鍵を使用しており、③賃借人が主張する時期以外には鍵を授受した形跡がないことから、賃借人が主張する時期に鍵は返却されたと認められたが、予備の鍵がないことは希だと考えられる。

賃貸借契約において、賃貸物件を使用収益できる状態にすることは賃貸人の義務であり、鍵の受け渡しは重要な意味を持つ。トラブルを避けるためにも確認書を取り交わして鍵の所在は明らかにしておくべきであろう。