

最近の判例から (7)－契約解除の正当事由－

賃貸人の賃料等債権（8か月分）に基づく契約解除・建物明渡等の請求が、信頼関係の崩壊はないとして棄却された事例

(東京地判 平25・9・11 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

建物賃貸借契約において、建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位を継承した新賃貸人が、同時に継承した8か月分の賃料等債権に基づき賃借人に対し、契約解除・建物明渡と不払い賃料等の支払を求めた事案において、賃借人の情状を酌量し、信頼関係の崩壊はないとして、解除権の行使を認めず、いずれの請求も棄却された事例（東京地裁 平成25年9月11日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 旧賃貸人Aは、賃借人Y（被告）に対し、本件建物を、賃貸期間平成20年2月1日から3年間、賃料1か月12万円及び水道料（以下「賃料等」という。）を毎月末前払の約定で賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）。
(2) AとYは、本件賃貸借契約の締結に際し、Yが賃料を2か月分以上滞納した時の契約解除権の行使は催告を要しないと合意をした。
(3) Aが平成21年7月11日死亡、相続人Bは、同日、本件建物を取得し、本件賃貸借契約を継承した。
(4) X（原告）は、平成24年7月10日、Bから本件建物を買収（以下「本件売買契約」という。）、BとXは、本件売買契約に際し、Yの同年1月から8月分までの計99万2000円の未払い賃料債権を譲渡すると共に敷金144万円全額を承継させる旨合意した。
(5) 新賃貸人Xは、Yに対し、平成24年8月15日、Bより承継した24年1月から8月までの賃料等の支払を催告し、同日から1週間経

過したときは本件賃貸借契約を解除するとの意思表示（以下「本件解除の意思表示」という。）をした。
(6) Xは、Yに対し賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡及び賃料等の支払を求め、訴えを提起した。

2 判決の要旨

- 裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。
(1) Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Aに対し144万円（以下「本件交付金」という。）を支払った。本件賃貸借契約を本件売買契約で承継したXは、本件賃貸借契約の契約書上次の規定で、本件交付金は敷金の性質を有しない保証金である旨主張する。
ア 保証金敷金は144万円とする。償却金年4%を更新時に補充する。
イ 借主が賠償金額を支払わず又は借賃の支払を怠った時は、借主は保証金をもってこの弁済に充当することができる。
(2) 上記イの規定に照らすと、本件交付金は、Yの賃料債務その他の債務を担保する目的で、Yから賃貸人に交付される敷金の本質を備えている。上記アの規定も、本件賃貸借契約更新時に補充すべき償却金は、わずか17万2800円にすぎないから、少なくともこの部分を除く126万7200円が敷金の性質を有する（以下「本件敷金」という。）。また、B及びXは、本件交付金を敷金と表現する契約書に署名押印して本件売買契約を締結している。Xは、

- 本件賃貸借契約の賃貸人の地位承継通知書兼確認書及び解除通知書に、本件交付金を敷金と表現、記載の上でY宛に発送している。
(3) Yは、判例法理（昭和44年7月17日最高裁判決）をもとに、本件敷金がBからXへ承継される時点での未払賃料等債務計86万8000円の弁済として当然充当された旨主張するが、上記判例法理は、旧賃貸人とXとの間でこれと異なる合意（賃料債権と敷金を承継させる）がなされた場合には、例外として適用がない。したがって、上記事実関係の下では、Yの上記主張は理由がない。そうすると、本件敷金は未払賃料等に充当されず、本件解除の意思表示がされた時点での未払賃料等は、平成24年1月から8月分までの計99万2000円であったこととなる。
(4) Bは、平成24年2月28日、破産申立を行う旨、代理人D弁護士を介してYら関係各位に通知した。Yは、賃貸人がXに変更された旨の通知があつてからは、Xに対し、未払賃料を支払い、平成24年10月分以降の賃料等も各期日迄に支払っている。本訴訟が提起されたことから、Yは、残りの未払賃料等も支払った。上記事実から、YはBから敷金を回収できなくなる恐れから、賃貸人がXに交替した一時期に限り、賃料等の支払を停止していたにすぎず、そのような事情がない限り、賃料等を支払う意思も能力も有していた。
(5) また、上記判例法理によれば、本件敷金は、本件解除の意思表示時点での未払賃料等は1か月分に過ぎない筈であるが、特殊な事情が存在したため、上記判例法理の例外事案となったが、Yは、本判決で本件が判例法理の例外事案と判示されるまで、未払賃料等が8か月分あると認識することは困難であった。
(6) 以上、本件解除の意思表示の時点では、Yの賃料等の不払に背信性はなく、これによるXY間の信頼関係の破壊はないと認められ、

本件解除の意思表示による解除権の行使は、信義則に反し許されない。よって、XのYに対する賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡請求及び遅延損害金請求は理由がない。
(7) また、Yは、Xに対し、未払賃料の弁済として、平成24年8月24日に33万0667円を、平成25年5月22日に78万5333円を支払ったのであるから、XのYに対する賃料等請求も理由がない。

3 まとめ

本件では、裁判所は、新旧賃貸人間で賃料債権と敷金を承継させる旨の合意があつたことから、昭和44年7月17日最高裁第一小法廷判決「建物賃貸借契約において、建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があつた場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、未払賃料等があればこれに当然充当され、残額についてその権利義務関係が新賃貸人に承継される」との判例法理の例外事案として賃借人の主張を認めなかったが、その一方で、新賃貸人が旧賃貸人から承継した8か月分の賃料等債権に基づく賃借人に対する契約解除の主張に対して、賃借人の賃料等不払いの経緯、判例法理の誤認、さらに不払い賃料等の弁済等の情状を酌量し、信頼関係の崩壊がないとして、新賃貸人による解除権の行使を認めなかった。
本件は、裁判所が8か月に及ぶ家賃滞納であつても、旧賃貸人の倒産による敷金回収不能の恐れなど、賃借人の不安心理等の事情を勘案して信頼関係の破壊はないと判示した事例として実務上の参考となる。