

最近の判例から (9)－転貸借契約の解除－

転借料未払いによる転貸借契約の解除が認められた事例

(東京地判 平25・7・31 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

賃借建物の一部を転貸していた者が、転借人の転借料不払いにより転貸借契約を解除したとして、明渡しを求め、転借人及び連帯保証人に未払転借料・使用料相当損害金の支払いを求めた裁判の控訴審において、転貸人による転貸借契約の解除が有効であるとして、控訴を棄却して転借人及び連帯保証人に転借料及び使用料相当損害金の支払いを命じた事例（東京地裁 平成25年7月31日判決 ウエストロー・ジャパン 東京高裁 平成26年1月27日 上告棄却）

1 事案の概要

平成17年1月27日、X（原審原告、被控訴人）は、建物（ガード下の木造2階建、1階45.91㎡・2階11.87㎡、以下「本件建物」という。）を所有者である訴外Aとの間で賃貸借契約（以下「原契約」という。）を締結した。

平成19年9月12日、Xは、本件建物の1階部分の一部33㎡（以下「本件建物部分」という。）をY1（原審被告、控訴人）に転借料月額220500円として転貸する契約（以下「本件契約」という。）を締結し、Y2（原審被告・控訴人）は本件契約の連帯保証人となった。

平成22年12月23日、Aは、Xに対し、原契約の更新時期に当たる平成23年12月における更新を拒絶する旨の意思を表示し、Xを相手方とした建物の明渡し請求訴訟を提起した。（平成24年7月6日、裁判所は、更新拒絶には正当事由が認められないとしてAの請求を棄却した。また、Aは控訴したが、同年11月6日、

訴えは取り下げられた。）

Y1は、平成24年1月から3月分までの転借料661500円（以下「未払転借料」という。）を支払わなかったため、Xは、同年3月14日到達の催告書で、賃料を1週間以内に支払うことを催告するとともに、同期間内に支払わない場合には本件契約を解除するとの意思表示をしたが、Y1らは、同年3月21日までに未払転借料を支払わなかった。

同年4月6日、Xは、Y1の転借料不払により本件契約を解除したとして、Y1に対し本件建物部分の明渡しと未払転借料及び解除後明渡し済みまでの約定による使用料相当損害金の支払を求め、Y2に対し、本件契約の保証契約に基づき、Y1と連帯して未払転借料及び解除後明渡し済みまでの約定による使用料相当損害金の支払を求めて簡易裁判所に訴えを提起した（原審）。

平成25年1月29日、簡易裁判所は、Xによる本件契約の解除は有効であり、Xの請求には理由があるとして、Xの請求を全て認容したため、同年2月14日、Y1らがこれを不服として地方裁判所に控訴した。

なお、控訴審において、Y1らは、Aとの間で、平成23年12月20日付で本件建物を賃料月額246750円で賃借するとの賃貸借契約（以下「直接契約」という。）を締結していると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して控訴を棄却した。

(1) Y1らは、Aの解約申入れに原契約が終了したこと、あるいは直接契約に基づき賃料を支払っていることを理由に転借料の支払い義務はないと主張するが、原契約が平成24年1月の時点で終了していたと認めるに足る証拠はなく、Xの本件建物利用権が消滅していたことを理由とするY1らの主張は前提を欠き理由がない。また、Xは、直接契約に先立ち、原契約を締結し、本件建物の引渡を受けていたから、Xの有する賃借権は、第三者に対する対抗力を有するものである。Y1がAと直接の賃貸借契約を締結したとしても、Y1はAとの間の賃借権をXに対して主張することはできないというべきで、当該賃借権を有することにより、本件契約が終了したと認めることはできない。

(2) Y1らは、本件契約の締結に際し、原契約に基づく本件建物の賃料額を認識しておらず、本件建物の賃借額が246750円であることを知っていれば転借料を220500円とする本件契約は締結することはなかったから、Y1には本件契約にあたり錯誤があり、転借料に関する合意は錯誤により無効であると主張するが、本件契約の締結に当たり、XとY1との間で、本件建物の賃料額との関係で転借料の合意がされたことをうかがわせる事情は認められず、Y1らの主張は失当である。

(3) Y1らは、XがA名義の転貸借承諾書を偽造したと主張するが、仮にY1ら主張の事実が存在したとしても、Y1に対する無断転貸を理由とする原契約の解除がされていない本件においては、Y1らの主張の事実は本件の帰趨に影響を与えるものではない。なお、付言すれば、AがXを相手方として本件建物明渡しを請求した訴訟において、AがXに対し、本件建物部分をY1に

転貸することを承諾したとの事実が認定されており、上記承諾書に押捺されているAの記名印や代表者印は、本件契約の契約書や直接契約の契約書に押捺されているものに酷似していることからすると、Y1ら主張の事実を認定することも困難であるというべきである。

(4) 以上によれば、Y1は、本件契約に基づき、Xに対し、未払転借料の支払義務を負っていたと認められるから、これを支払わなかったY1の債務不履行を理由とするXの停止期限付解除の意思表示により、平成24年3月21日、本件契約は終了したと認められ、Y1は、Xに対し、本件契約の終了に基づき、本件建物部分の明渡し義務があるとともに、未払転借料合計590370円（1・2月分並びに3月21日までの日割転借料）及び遅延損害金並びに使用料相当損害金の支払義務がある。そして、Y1の債務を連帯保証したY2は、Xに対し、Y1と連帯して支払うべき義務がある。

3 まとめ

本件紛議の背景には賃貸人と賃借人（転貸人）との紛議の存在が想定されるが、転貸借契約が有効な状態で行われた転借人と賃貸人の直接契約の効力を否定し、転借料の未払いによる契約解除の有効性を認め、また、転借料は原契約の賃料額との関係で合意されたものではないとした。

転貸借における転借料の合意は、転貸人が転借人に対して賃借料の額を提示して行うものではないという一般的な合意形成の過程を肯定的に捉えて判示した参考となる判決といえる。