

最近の判例から (6)－看板等の撤去請求－

店舗を営む賃借人が設置していた看板等に関する建物の譲受人による撤去請求が権利の濫用に当たるとされた事例

(最高判 平25・4・9 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

建物地下1階部分を賃借して店舗を営む者が、建物の元所有者の承諾を得て、営業のために建物1階部分の外壁・床面に看板等を設置していたとして、建物全部を譲り受けた者が、所有権に基づき看板等の撤去を求めた事案において、看板等は建物部分と社会通念上一体のものとして利用されてきたということができるとして、建物の譲受人による撤去請求が権利の濫用に当たるとされた事例（最高裁第三小法廷 平成25年4月9日判決 破棄自判 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 本件建物は、都心の繁華街に位置する地上4階、地下1階の建物で、A（訴外）が昭和34年から所有していた。
- (2) X（上告人）は、昭和39年頃から、本件建物の地下1階部分で「そば屋」（以下「店舗」という。）を営業していた。（事実認定で、Xは、遅くとも平成8年9月までに本物件建物部分の賃借権を得たとしている。）
- (3) Xは、本件店舗の営業開始以降、Aの承諾を得て、本件建物1階部分の店舗へ続く階段の入口及びその周辺の外壁・床面・壁面等に、看板・装飾およびショーケース（以下「看板等」という。）を設置した。
- (4) 平成22年1月、Aは、本件建物をB（訴外）に売却した。
- (5) 同年4月、Bは、本件建物をY（被上告人）に売却した。なお、売買に際して作成された売買契約書には、本件建物の賃借権の負

担がYに承継されること、本件建物に看板等があること等が記載されていた。

(6) Yは、Xに対し、所有権に基づき、店舗の明渡し及び賃料相当損害金の支払いと看板等の撤去を求めて提訴した。

(7) 第1審は、Yの看板等の撤去請求を棄却したが、控訴審は「本件建物の賃借権には看板等の設置権原は含まれていない」としたうえで、Yによる看板等の撤去請求が権利の濫用に当たるとする事情は見受けられないとして看板等の撤去請求を認容した。

(8) Xは、控訴審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反があるとして、上告受理の申し立てをした。（なお、本件では、Yの明渡し請求及び賃料相当損害金の支払請求は棄却されたが、Yが不服申し立てをしていないため、上告審での審理対象とはなっていない。）

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原判決中のXの敗訴部分を破棄し、Yの控訴を棄却した。

- (1) 看板等は、本件建物部分における店舗の営業の用に供されており、本件建物部分と社会通念上一体のものとして利用されてきたことができる。
- (2) 看板等を撤去せざるを得ないこととなると、本件建物周辺の繁華街の通行者らに対し、店舗を営業していることを示す手段はほぼ失われることになり、営業の継続は著しく困難

となることは明らかで、Xには看板等を利用する強い必要性がある。

(3) Yが購入する際の売買契約書の記載や、看板等の位置等からすると、看板等の設置が本件建物の所有者の承諾を得たものであることは、Yにおいて十分に知り得たものといえることができる。

(4) また、Yに看板等の設置個所の利用について特に具体的な目的があることも、看板等が存在することによりYの本件建物の所有に具体的な支障が生じていることもうかがわれず、上記の事情の下においては、YがXに対して看板等の撤去を求めることは、権利の濫用に当たるといえるべきである。

(5) 以上と異なる原審(控訴審)の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原判決中Xの敗訴部分は破棄を免れない。そして、以上説示したところによれば、Yの看板等の撤去請求は理由がなく、これを棄却した第1審判決は是認することができるから、上記部分に関するYの控訴を棄却すべきである。

(6) なお、判決は、裁判官全員一致の意見によるものだが、裁判官(田原睦夫)が以下の補足意見を付した。

① 原判決は、Xが、Aの承諾を得て看板等を設置し、BとYの売買契約書に看板等があることが記載されていたことを認定したうえで、「ビルディングの区分した建物部分を賃貸の目的とする賃貸借契約において、借地借家法31条にいう建物の範囲は、区分された建物部分及びこれと構造上一体として利用される範囲の全体として独立性を有する部分に限られると解されるところ」として、本件看板等の設置個所は同条の建物には含まれないとし、Xは同条による対抗力を主張することはできないと判示するが、共用の廊下や階段に特別の負担なく各店舗の看板が設置されてい

るような場合には、それらの看板への表示は、賃貸借契約書に明示されていなくても、賃貸借契約の内容をなしているものといえることができる。

② 借家人が同条により第三取得者に対して借家権を対抗できる場合には、上記の看板等に表示する権利も当然に対抗することができるというべきであって、看板等が借家人の独立の占有部分に存しないとの一事をもって同条の適用を否定する原判決の解釈には賛同することはできない。なお、看板設置に別個の契約がなされていたり、賃貸借契約の内容に含まれないと解されるような場合には、同条の保護の対象外であることは言うまでもない。

③ 原審で付された仮執行宣言は、裁量権の行使を誤ったと評さざるを得ないと考えられる。(詳細省略)

3 まとめ

最高裁は、建物の元所有者から承諾を受けていた看板等の設置について、その状況について十分認識していた譲受人の撤去請求は権利の濫用に当たるとした。また、補足意見として、賃貸借契約における建物の範囲について、共用の廊下や階段に特別の負担なく看板等が設置されている場合には、契約書に明示されていなくても契約の内容をなしているといえるなどの考え方を示した重要な判決と言える。

看板等の設置に関しては「使用契約」等が締結されるのが一般的だが、いわゆる賃借権の負担付の建物の売買に際しては、対象となる建物部分だけでなく、共用部分等の利用も確認し、その権原等を明確にしておくべきであろう。

最近の判例から (7)－明渡請求と正当事由－

耐震性に問題のある大規模賃貸マンションを所有する賃貸住宅事業者が、賃借人に対し、除却のために建物の明渡しを求めたところ、正当事由があると認められた事例

(東京地判 平25・3・28 ウエストロー・ジャパン) 東 真生

耐震性に問題のある大規模賃貸マンションを所有する賃貸住宅事業者が、耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、改修工事実施を断念し、除却する方針を決定して、賃借人らに対し、賃貸借契約終了に基づき、建物の明渡し及び約定損害金の支払を求めた事案において、建物の所有者である賃貸人の判断が尊重されてしかるべきであり、更新拒絶には正当事由があるから、各契約はいずれもその満了日の経過をもって期間満了により終了したというべきであり、賃貸住宅事業者は建物の明渡しを求めることができるとされた事例（東京地裁立川支部 平成25年3月28日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸住宅事業者X（原告）は、平成11年、その所有する大規模賃貸マンションの耐震診断を実施した。本件マンションは、昭和46年新築の地上11階建てであり、建設当時の建築基準法上必要な耐震性を備えているものであったが、その後の耐震関係に関する諸法規の求める耐震性を備えていない。耐震診断の結果、建物長辺方向は所要の耐震性能を満たしておらず、構造耐震指標の最小値は地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いということであった。

その後、Xは、本件マンションの耐震改修の実施を断念し、除却する方針を決定して、

平成20年以降、約200戸の賃借人らに向けて耐震改修を断念した事情や住み替えに関する話し合いを開始した。そして、2年以上の長期にわたり話し合いを継続した結果、残り数戸の賃借人Yら（被告ら）を除き、合意が成立した。

Xは、Yらと話し合いがつかなかったため、Yらに対し、本件各契約を終了し、以後更新しない旨の通知（更新拒絶）をした。

Xは、平成23年、本件更新拒絶には正当事由が認められるから、本件各契約はいずれも終了したとし、建物の明渡し及びそれに至るまでの約定損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求をいずれも認容した。

(1) Xのした除却の判断

本件マンションは、耐震性に問題があるところ、どのように耐震改修を行うべきかは、基本的に建物の所有者であるXが決定すべき事項であり、経済合理性に反するとの結論に至り断念したとしても、その判断過程に著しい誤りや裁量の逸脱がなく、賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきである。

検討において、一部の居住者にのみ転居等を求めることは相当な困難を伴うものと推察でき、また、工事費用等が約7億円余と過大なものになることが認められ、除却の判断に

至ったことは、社会経済的な観点に照らして相当なものと認められる。

また、建設当時及び本件各契約の締結当時の耐震関係法規の定める耐震性を満たしていた以上、耐震改修は、Xの修繕義務の範囲外にあるというべきである。

(2) 居住者への代償措置等

Xがとった代償措置は、居住者に対し、その希望、年齢、障がいの有無などを考慮した上で類似した物件を移転先としてあっせんするなどというもので、居住者は確実に移転先を確保できる上に、移転費用の補填額等を定めるものであって、退去に伴う経済的負担等に十分配慮した内容と評価できる。結局のところ、約200戸中Yら数戸を除き、住み替え合意に至った事実、代償措置が大多数の居住者にとって納得のいく内容であることを裏付けるものというべきである。

以上によれば、Xが本件マンションを除却せざるを得ないとの判断について、その過程に誤り、非合理性はなく、十分な代償措置が取られていると認められるから、除却の判断は相当なものとして是認できる。

(3) Yらが本件マンションを使用する必要性

Yらは本件マンションに現実に居住していることから、使用する必要があることは肯定できるが、Xが代償措置を提示しており、新たな住居が確保されるのみならず、転居に伴う経済的負担を補填するにも十分な内容であることからすれば、除却の必要性に比して、Yらの使用の必要性は高いとはいえない。その主張する使用の必要性は、立地条件の良さ、長年住み続けてきたことによる愛着など主観的な利益であって、Xに経済合理性を欠く耐震改修を強いるべき理由には当たらない。

(4) 以上によれば、耐震性に問題があり、経済合理性の観点から耐震改修工事が困難である本件マンションについて、これ以上賃貸借

契約を存続させることは相当でなく、本件更新拒絶には正当事由があるから、本件各契約は、いずれもその満了日の経過をもって期間満了により終了したというべきであり、Xは、Yらに対し、賃貸借契約の終了に基づき、本件マンションの各号室について、明渡しを求めることができる。なお、本判決は仮に執行することができる。

3 まとめ

本件は、耐震性に問題のある賃貸マンションについて、賃貸借契約の終了に基づく建物明渡しのための更新拒絶に正当事由が認められた事案であり、実務上参考になる。

借地借家法28条(契約の更新拒絶等の要件)については、賃貸人からの更新しない旨の通知の正当事由の有無は、賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性を主な判断要素とし、従前の経過、利用状況及び建物の現況並びに立退料を補完的な判断要素として、総合的に考慮されて判断されるものである。

本件における、①建物の除却の必要性に比して賃借人らの使用の必要性は高いとはいえないこと、②建物の耐震性に問題がある場合、耐震改修や除却に関する判断は著しい誤りや裁量の逸脱がなく賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきであること、③仮執行することができることなどの判示は、東日本大震災以降の我が国社会における地震災害への対応の緊急性と重要性を踏まえたものと見受けられよう。

なお、建物の耐震性に着目して建物明渡しの正当事由が認められた事例として、東京地裁H24・11・1判決(本誌RETIO90)、賃貸住宅関係では東京地裁H21・3・10判決などがあるので、参考とされたい。

最近の判例から (8)－正当事由と立退料－

建物老朽化及び耐震性の危険性を否定することができず、賃貸人が立退料を支払うことによって正当事由が補完されるところとして、賃借人に対する明渡しが認められた事例

(東京地判 平24・11・1 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃貸人が、貸室賃借人及び占有会社に対し、明渡し及び賃料相当損害金支払を求めた事案において、竣工後50年以上を経ており、老朽化が相当に進行し、耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかり、不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されるところとして、311万円余の支払を受けるのと引換えに、明渡しを認めた事例(東京地裁 平成24年11月1日判決 一部認容(確定) ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 賃貸人側の事情について

賃貸人X(原告)は、本件建物の敷地を含む周辺土地との一体開発を計画し、平成21年3月18日に本件建物を取得した。現在では、本件建物は、本件貸室及び1階の1室を除き空室になっており、本件建物の周りの建物については既に立ち退きが終わり、取り壊されている。

(2) 賃借人ら側の事情について

賃借人Y1(被告)は、昭和63年から本件貸室を賃借し(賃料48,812円/月、共益費7,350円/月)、ゴルフ場会員権売買等を業とするY会社の事務所として使用してきた。

Y会社は、既存のゴルフ場会員権の売買を主に行っており、本件貸室の所在地は、資金調達に必要な企業が近隣に多く存在し、地の

利もよく、Y会社の営業に便利な場所である。

(3) 立退き交渉の経緯

① Xは、平成21年3月18日に本件建物の所有権を取得後、Yらに対し、「賃貸借契約の承継にかかるご通知兼確認書」に対して、署名押印を求めたが、この書面には、本件貸室について明け渡しを求める予定があることは、記載されていなかった。Yらは、同年4月22日付けで、この書面に署名押印した。

② Xは、同年5月になり、Y1に対し、周辺地域の開発を検討していること、本件建物が老朽化しており、旧耐震基準に基づき設計・建築されたことなどから、本件賃貸借契約の解約に向けた協議を行いたい旨申し入れた。

③ その後、Xから依頼を受けた株式会社Aの担当者が、Y1との交渉にあたり、移転補償金として126万円を支払うことを提案し、代替物件の紹介もしたが、Yらは、その提案では移転することはできないとして、拒否した。

④ Xは、平成22年1月26日、本件賃貸借契約について、平成22年7月末日をもって解約する旨書面で申し入れた。

⑤ その後、Y1は、弁護士に交渉を依頼し、Xの担当者とYらの依頼した弁護士との間で交渉が行われたが、Xは、Yらの移転先となる物件を紹介したりしたが、結局、話し合いはまとまらず、Yらの依頼した弁護士は辞任した。

Xは、平成23年2月4日、本件訴訟を提起

した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件建物は、本件賃貸借契約の解約申入れの時点で、竣工後50年以上を経ており、老朽化が相当に進行し、今後、本件建物が震度5強以上、かつ周期の短い地震動を受けた場合、本建物は中被以上の被害を受ける可能性があると考えられる。耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかるのであって、建て替えることが望ましいものであること、Xは、本件建物の敷地を含む土地全体について開発計画を有し、そのために、本件建物の近隣の土地については取り壊しが進み、本件建物についても本件貸室ともう一室を除き空室になっており、Xには、本件貸室の明け渡しを求める必要性が認められる。

(2) Yらは、本件貸室において、昭和63年から長年に渡りゴルフ場会員権の販売の営業を行ってきており、Y会社が本件建物の周辺で営業を行うことによるメリットは大きく、本件貸室を利用する必要性は認められるものの、Y会社の営業が本件貸室でなければ行えないというほどの必要性があるとまではいえないのであって、本件貸室の明け渡しを求める必要性が、Yらが本件建物を使用する必要性より高いと認めることができる。もっとも、Xは、Yらが本件建物から立ち退くことを前提に開発を計画して、本件建物を取得したものであることや、Yら側が明渡しにより被る不利益を考えると、上記本件建物の状況及びX側の事情のみで正当事由を具備するには足りないというべきであり、XがYらに生じる不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されるもの

と認められる。

(3) 鑑定の結果によると、本件貸室の借家権価格が372万円、通損補償額637,300円（工作物補償額219,600円、動産移転補償額69,900円、移転雑費補償額347,800円）の合計であると認められるところ、本件において、Xによる解約の正当事由の補完としての立退料の金額は、上記の借家権価格の2/3にあたる248万円と通損補償額637,300円の合計額3,117,300円とするのが相当である。

3 まとめ

本判決は、建物の老朽化が相当に進行し、耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかり、賃借人の不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されたとした事例であり、実務上参考になろう。

また、立退料の算定要素として、借家権価格が中心的位置を占めており、借家人の利用権を立退によって賃貸人が消滅させるときは当事者間の清算として利用権の対価ともいえるべき借家権価格を賃貸人が補償すべきである、というのが裁判所の認識と思われる。

なお、建物の耐震性に着目し、立退料を条件として明渡しの正当事由が事業用建物について認められた事例として、東京地裁H23・1・18判決（RETIO83-144）、東京地裁H21・12・22判決なども併せて参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の判例から (9)－信頼関係破壊の有無－

事業用賃貸物件の賃貸人からの信頼関係破壊を理由とする建物明渡し請求が棄却された事例

(東京地判 平24・9・28 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

事業用賃貸借において、賃借人が賃料減額の意思表示をした後、借地借家法32条3項の「相当と認める額」を支払わないこと及び約定の更新料を払わないことを理由として、賃貸人が、賃貸借契約の解除、建物明渡しを求めた事案において、賃借人には賃貸人との信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があると認めるのが相当であるとして、賃貸人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成24年9月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

合資会社N商店は、平成16年3月25日に、Cとの間で、所有していた建物及び敷地を売却する契約（売買代金：3億4495万円）を締結した。Cは、同年5月18日、賃貸人である原告Xに買主の地位を譲渡した。

Xは、同日、N商店に対して、以下約定により賃貸した（以下「平成16年契約」という）。

賃料 月額100万円

期間 平成16年6月1日から3年間

敷金 1000万円

N商店は、被告Y（N商店が合資会社から株式会社に転換）に対して、平成19年5月29日までに、平成16年契約における借主の地位を移転した。

Xは、同日、Yとの間で、平成16年契約を以下の約定で更新する合意をし（更新後の契約を「平成19年契約」という）、更に、Xは、平成21年5月28日、Yとの間で平成19年契約を以下の約定で更新する旨合意した（更新後

の契約を「平成21年契約」という）。

賃料 120万円

期間 平成21年6月1日から2年間

敷金 520万円（累積負債480万円を敷金1000万円と相殺し、本契約時の敷金を520万円とする。）

更新 Yより期間満了2か月前までに、Xより期間満了6か月前までに通知がないときは、2年間更新されるものとし、以後この例による（以下「本件自動更新特約」という）。

賃料改定 XとYは、協議の上、更新時に賃料等を改定することができる。

更新料 新賃料の1か月分

平成21年契約に係る特約事項には「2年後の更新時には別紙『覚書』を前提として、交渉を行うものとする」旨の記載があり、上記覚書（以下「本件覚書」という）には、「今回の120万円の賃料は今後2年間に限定したものであり、次回の更新時には賃料を140万円以上にすること、及び当初契約の敷金1000万円に戻すため不足分を追加補充することを努力目標と」する旨の記載がある。

平成21年契約は、平成23年6月1日、更新された（更新後の契約を「平成23年契約」という）。

Yは、同月26日、Xに対し、本件建物部分の賃料を同年7月分から月額105万6000円に減額する旨意思表示をし、同年6月から同年8月までの間、上記減額賃料を払った。

Xは、同年7月27日ころ、Yに対し、Yの

賃料減額請求には応じられない旨告げるとともに、同月分の未払賃料14万4000円、同年8月以降の賃料として月額140万円、更新料として140万円の支払を催告したが、Yから支払がなかったため、同年9月20日、Yに対し、本件建物部分に係る賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、明渡し請求を提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの賃貸借契約解除及び明渡し請求を棄却した。

(1) Yが賃料減額の意思表示後に支払うべき賃料の額について

前提事実によれば、Yが賃料減額の意思表示をした平成23年6月26日の時点において、平成21年契約はすでに更新されていたのであるから、Yが支払うべき従前どおりの賃料額とは、更新後の平成23年契約における賃料額となる。

平成21年契約が更新された平成23年6月1日の時点で賃料改定の合意が調っていない以上、平成23年契約は、平成21年契約と同一の賃料額で更新されたものと解すべきであり、Yが支払うべき従前どおりの賃料額は、月額120万円となる。

Xは、月額140万円は社会通念上著しく合理性を欠く金額ではない旨、従前の賃料額が月額120万円であったとしても、本件においては、月額140万円を「相当と認める額」と解すべき特段の事情がある旨主張するが、上記主張は、賃料増額請求が認められた場合と同様の結果を容認するものであり、「相当と認める額」が従前の賃料額を上回るものとは解されない。したがって、Yが賃料減額の意思表示後に支払うべき賃料の額は、月額120万円となる。

(2) Yに賃料及び更新料の不払があったとし

ても、信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があるか否かについて

本件建物部分に係る賃貸借契約につき解除の意思表示がなされた平成23年9月20日までの賃料不払額は、同年7月分につき14万4000円、同年8月分につき14万4000円、同年9月分（同月20日までの日割計算）につき9万6000円、以上38万4000円であり、更新料の不払額120万円を併せても月額賃料の約1.3か月分にすぎない。

前提事実によれば、Yの平成24年1月分までの支払額は月額105万6000円であり、賃料の一部不払が継続していたものの、同年2月分以降は月額120万円を支払うようになり、同年4月24日には、賃料不払を解消する趣旨で、7か月分の賃料不払額に相当する100万8000円を支払っている。

これらの事情によれば、Yには、Xとの信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があると認めるのが相当であり、X主張の事情を考慮しても、XとYとの信頼関係が既に破壊されていたものと評価するのは困難である。

3 まとめ

事業用賃貸物件の賃料をめぐるトラブルは少なくない。本件では、賃料の改定について賃貸人・賃借人間で合意ができず、賃貸人は賃借人の一方的な賃料減額を理由に賃貸借契約の解除を求めたが、裁判所は不払賃料額が家賃の1.3か月分に過ぎず、信頼関係が破壊されているとまでは言えないとして賃貸人の請求を斥けた。事例判決として参考になると思われる。

最近の判例から (10)－利用目的に関する調査義務－

飲食店開業が可能であるか否か、貸主が飲食店開業を承諾しているか否かを事前に調査及び確認する義務を怠ったとして、仲介業者に対し損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地判 平24・10・17 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

飲食店開業を目的として、貸店舗の紹介を申し入れた者が、貸主から契約の締結を断られたことから、仲介業者に対し、貸店舗を紹介する際、宅地建物取引業法に基づき、貸店舗において飲食店開業が可能であるか否か、また、貸主が飲食店開業を承諾しているか否かを事前に調査及び確認する義務があったにもかかわらずこれを怠ったため、損害を被ったとして債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、仲介業者が5月21日までにかかる調査をしなかったことが前記義務に違反するとまではいえないとして、請求を棄却した事例（東京地裁 平24年10月17日判決 棄却（確定）ウエストロージャパン）

1 事案の概要

賃借申込者X（原告）は、平成22年4月、飲食店開業を目的として、仲介業者Y（被告）に対し、貸店舗の紹介を申し入れた。

Yの従業員Aは、4月22日、Xに対して本件貸店舗を紹介し、Xを本件貸店舗に案内したところ、Xは、Aに対し、本件貸店舗の賃借を希望する旨を申し入れた。なお、本件貸店舗は、同年3月までの間、携帯電話の販売店として賃借されていた。

Xは、4月28日、Aとともに、本件貸店舗において、Xが依頼した内装工事の関係者との打合せを行った。

Xは、5月6日、Aに対し、本件貸店舗に

おけるおにぎり販売の事業計画書を送信した。またXは、5月7日、本件貸店舗における開業準備のため、勤務先を退職した。

Aは、5月12日、Xに対し、保証会社の審査が通過した旨を報告した。そこでXは、5月18日、B社との間で、本件貸店舗の内装及び施工に関する契約を締結した。

5月19日、X、A及び本件貸店舗の管理会社の社員は、同月21日に本件貸店舗に係る賃貸借契約を締結することを決めた。

Aは、5月21日、本件貸店舗において飲食店を開業するに当たり、法令上の問題がないか否かを調査したところ、本件貸店舗の用途が駐輪場となっているため、用途変更の手続きが必要であることを知り、Xに対しその旨を報告した。

Xは、6月2日、Aとともに、本件貸店舗の所有者から委託を受けた管理会社の代表者等と面談したが、当該管理会社の代表者から、用途変更の手続きはできない旨を告げられた。また、Xは、同日、B社に対し、契約金15万円を支払った。

Aは、同月5日、Xに対し、本件貸店舗の所有者から賃貸借契約の締結を断られた旨を述べた。

Xは、同月9日、B社に対し、建築図面及び内装デザイン等の代金として24万8000円を支払った。

Xは、Yに対し、本件仲介契約の債務不履行

行に基づく損害賠償として130万6000円（内装デザイン代39万8000円、交通費8000円、勤務先を早期退職したことによる損害金40万円、慰謝料50万円）の支払を求めて提訴した。

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) 仲介契約の成立について

Xは、平成22年4月、Yに対し、飲食店開業を目的として貸店舗の紹介を申し入れることにより、飲食店を開業するための貸店舗の賃借の仲介を委託したところ、Aは、同月22日、Xに対して本件貸店舗を紹介し、Xを本件貸店舗に案内しているのであるから、Yは、遅くとも前同日までに上記賃借の仲介を受託したものというべきである。

(2) Yの債務不履行について

Yは宅地建物取引業者であるから、本件貸店舗に係る賃貸借契約が成立するまでの間に、Xに対し、当該契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項につき調査及び確認すべき義務を負うところ（宅建業法35条1項、47条1項参照）、上記認定事実によれば、Aが本件貸店舗において飲食店を開業するに当たり法令上の問題がないか否かを調査したのは平成22年5月21日のことであり、それ以前にかかる調査が行われた事実を認めるに足る証拠はない。

しかしながら、Aにおいて、本件貸店舗の用途が駐輪場となっていることを知ったのは前同日のことであること、本件貸店舗が同年3月までの間、携帯電話の販売店として賃借されており、本件貸店舗を店舗として使用するにつき法令上の問題が存在することを窺わせる事情も見当たらないことからすれば、Yが同年5月21日までにかかる調査をしなかったことが前記義務に違反するとまではいえない。

い。したがって、請求原因（Yの債務不履行）の事実は認められない。（よって、Xの請求を棄却した。）

3 まとめ

宅建業者は、契約が成立するまでの間に、当該契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項につき調査及び確認すべき義務を負うところ、本事例では、直前まで携帯電話の販売店として賃借されており、店舗として使用するにつき法令上の問題が存在することを窺わせる事情も見当たらなかったことから、調査時期が遅かったことなどをもって、仲介業者の責任は認められていないが、もう少し早く調査を実施していれば、用途変更が必要であることも発見することが出来、防ぐことができた紛争である。

本件では、仲介業者の責任は認められず、貸主の責任も問われていないが、売買仲介のみならず賃貸仲介においても、仲介業者の調査説明義務や貸主の告知義務等が問われる例も増えてきており、契約直前に重説の調査を行いミスをする例も見受けられる。

トラブル防止の観点からも、建物用途、消防関連など基準が厳しい飲食店舗は、法務局における登記、権利関係などの調査とあわせて、出来る限り早く法令上問題がないか否かなどの役所調査等を実施することが必要である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (11)－敷引特約－

賃料月額6.25倍の敷引特約は無効とした事例

(神戸地判 平24・8・22 判例集未登載) 河内 元太郎

賃借人が賃貸人に対し、敷引特約の無効を訴えて敷金の返還を求めた事案において、原審は敷金から未払水道料金を控除した金額の請求を認容したため、賃貸人が控訴し、賃借人も未払水道料金が控除されたことを不服とし附帯控訴、割高な水道料金の説明が無かったとして、損害賠償の支払を求めて請求を拡張したが、控訴、附帯控訴、拡張された請求の全てが棄却された事例（神戸地裁平成24年8月22日判決 判例集未登載）

1 事案の概要

(1) 賃借人Yは、賃貸人Xとの間で、平成19年2月13日ころ、次の内容の賃貸借契約を締結し、Xに対し敷金80万円を交付し、本件居室の引渡を受けた。

賃貸期間：H19. 2.20～H21. 2.19

賃料：1箇月金8万円

保証金：金80万円

敷引：金50万円

Yは本件賃貸借契約に関し、敷引金のほかには礼金等の一時金の支払いをしていない。

(2) Yは、Xとの間で、平成21年2月19日、賃貸借契約を従前と同一の条件で更新した。Yは、平成21年1月ころ、Xの代表者の妻Aにバスルームの使用法に注意を受けたことを受けて、同年8月31日、解約を申入れ、同日、Xに対し本件居室を明け渡した。

(3) Yが敷引特約は無効であるとして敷金の返還を求めて控訴し、認められたことから、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴、Yの附帯控訴及び拡張した請求を棄却した。

(1) 平成22年11月9日における本件建物の近傍同種の建物の賃料（管理費等含む。）は、「a区、2LDK、ペット相談可」の条件では51件あり、月額最低4万5000円、最高11万8000円、平均は8万3235円（四捨五入）である。

なお、Xが提出した資料によれば、平成22年11月から平成23年1月における本件建物の近隣地域の賃料は、本件居室と同じ2LDKの間取りのもので5件あり、月額最低8万3000円、最高15万円、平均は11万2600円であり、これを前記の平均額と平均すると、約9万7918円（四捨五入）となる。

(2) 消費者契約法10条は、消費者契約の条項が、民法等の任意規定の適用による場合に比し、消費者の権限を制限し、又は消費者の義務を加重するものであることを要件とする。

居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、契約当事者間にその趣旨について別異に解すべき合意等のない限り、通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含むものというべきである。そして、賃借人は特約のない限り、通常損耗についての原状回復義務を負わず、その補修費用を負担する義務も負わない。そうすると、賃借人に通常損耗等の補修費用を負担させる趣旨を含む本件敷引特約は、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものと

いうべきである（最一小H23. 3.24判決）。

本件敷引特約に礼金ないし権利金の支払という意味が含まれているとしても、そのことは本件敷引特約に通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる趣旨が含まれていることを否定するものではない。

(3) 賃借人は、通常、自らが賃借する物件に生ずる通常損耗の補修費用の額については十分な情報を有していない上、賃貸人との交渉によって敷引特約を排除することも困難であることからすると、敷引金の額が敷引特約の趣旨から見て高額に過ぎる場合には、賃貸人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に、賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものと見るべき場合が多いといえる。

そうすると、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である（最一小H23. 3.24判決）。

本件賃貸借契約は2年半あまりの比較的短期に終了しており、Xが現に支出した補修費用も9万8175円にとどまることからすると、本件敷引額は本件居室の通常損耗等の補修費用として通常想定される額に比し相当高額と言わざるをえない。

また、本件居室の賃料は月額8万円であり、敷引額はその6.25倍である。

そうすると、本件においてYは礼金等の一時金を支払う義務を負っていないことを考慮

しても、本件敷引額は通常損耗等の補修費用及び賃料額に照らし、高額に過ぎると評価せざるをえない。

そして、本件建物と近傍同種の物件の賃料相場は、高額な平均値を採用したとしても月額9万7918円であり、本件居室の賃料である8万円は、これに比して大幅に低額であるとは認められないから、前記特段の事情は認められない。

したがって、本件敷引特約は、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効と解するのが相当である。

（「未払水道料金の有無」「バスルームの用法違反及び水漏れ被害の有無」「水道料金の説明義務違反」については省略。）

3 まとめ

引用された最高裁第一小法廷判決（RETIO 82-150）は、とりあげた事例の敷引特約を有効としたが、無条件で有効としたものではない。敷引金の額が高額に過ぎる場合は特段の事情がない限り無効と判示し、敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、無効であると言うことはできないとしたものである。本事例において裁判所は、敷引金の額がその趣旨に照らし高額に過ぎると評価したうえで、賃料が相場に比して大幅に低額である等の特段の事情は認められないとして特約を無効とした。

敷引特約を設ける場合は、賃借人に特約内容を説明し、明確に認識してもらった上で契約することは当然であるが、敷引額は適正な額とすることが必要である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (12)－コバエの発生による損害賠償請求－

日常的なコバエの発生が賃貸人の賃貸借契約上の債務不履行に当たるとして、損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 平24・6・26 判時2171-62) 金子 寛司

ビルの1階部分をコールセンター事務所として使用していた賃借人が、日常的にコバエが発生したのは賃貸人の賃貸借契約上の義務違反に当たるとして、債務不履行に基づく損害賠償等を求めた事案において、賃貸人には賃貸借契約上の債務不履行があったとして、損害賠償責任を認め、賃借人の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成24年6月26日判決 一部認容・一部棄却 控訴 判例時報2171号62頁）

1 事案の概要

テレマーケティング業務等を営む株式会社X（原告）と銀行業を営むY株式会社（被告）は、平成19年5月30日、Yが所有する大都市中心部所在のビルの地下1階部分（以下「本件建物」という。）を、月額賃料218万円余、共益費41万円余、敷金2496万円余等の内容で賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、Xは、コールセンター事務所として利用してきた。

Xは、平成19年7月1日、本件建物の使用を開始したが、その後間もなくコバエが発生したことから、本件建物の清掃等の業務を受託しているA株式会社に対処を要請し、Aが依頼した消毒会社が、発生源と考えられる本件建物の地下にある汚水槽（以下「本件汚水槽」という。）の消毒、事務室内等の殺虫剤による駆除を行った結果、同年8月30日にはコバエは見られなくなった。

平成20年4月頃、コバエが再び発生し、夏

ごろには大量に発生したため、同年10月18日に全館消毒が実施され、同年12月27日には本件汚水槽の壁面及び天井への防水剤の塗布、配管、配線周りのシーリング工事が行われたが、平成21年4月末にまたコバエが飛び始め、同年5月17日、ビル管理会社（本件訴訟の補助参加人、以下「参加人」という。）は、本件汚水槽内等の消毒殺虫を実施するとともに、同月29日に本件汚水槽に対する追加対策をXに提示し、同年6月6日に実施した。その後はコバエの発生は認められていない。

Xは、平成21年7月6日、Yに対し、同年5月29日に本件賃貸借契約を解除したことを確認する文書を送付し、同文書は、翌7日にYに到達した。Xは、同年10月29日に本件建物を明け渡した。

Xは、コバエが日常的に発生したのはYの賃貸借契約上の義務違反に当たり、これにより1億1680万円余の損害を被ったとして、債務不履行に基づき、その一部である3028万円余、YがXによる期間内解約として敷金から控除した賃料、共益費の6か月相当額等2310万円余及びこれらに対する遅延損害金の支払い等を求めて提訴し、Yは、本件汚水槽の殺菌消毒や改良工事が行われたことは認めるが、日常的にコバエが大量発生していた事実はないなどとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 賃貸人であるYは、その賃貸目的に従った使用ができるよう本件建物を維持、管理する本件賃貸借契約上の義務がある。

本件建物では一定期間コバエが発生し、その主たる原因も本件建物の本件汚水槽の機能や構造にあったと認められるところ、そのコバエの発生期間中、従業員が不快感を持つとともに、事務に集中できないなどの支障も生じたほか、コバエ対策のため総務担当の事務員がゴミの処理について従業員に注意を促す広報に従事するなど余分な事務が増え、さらには、外部からのコバエの侵入を防ぐ趣旨で窓を開けられないとか、外部から来た客の不快感に苦慮するなど、本件賃貸借契約の目的に沿ったXの利用が一定程度妨げられる事態が生じていたことが認められるのであるから、本件賃貸借契約上の債務に不履行があったというはかない。

(2) 前記(1)に認定したYの債務不履行が本件賃貸借契約解除の原因と認められるかについて検討するに、本件賃貸借契約が締結されて以降、コバエが発生し、そのうち平成19年8月、平成20年8月及び10月は相当大量に発生していたものと認められるが、参加人はその都度消毒等に努め、平成21年6月6日の工事以降発生が確認されていないことなどを考慮すると、同年7月7日時点で、XとYとの間の信頼関係が破壊されていたということとはできず、本件賃貸借契約解除の意思表示について、解除原因があったということとはできない。

(3) Yの債務不履行との間に相当因果関係の認められる損害について、①本件建物での備品・設備費用及び移転・新設費用は、本件賃貸借契約の解除原因が認められないから、債務不履行と相当因果関係のある損害と認めることはできない。②Xは専門家に調査を依頼し、参加人は、その調査結果を踏まえた対策を講じた結果、その後コバエの発生が認めら

れなくなったのであるから、上記調査のために要した費用157万5000円は、債務不履行と相当因果関係のある損害と認めることができる。③X主張の労務費増加分については、民事訴訟法248条により、口頭弁論の全趣旨と証拠調べの結果に基づき、250万円（X主張金額の約20分の1）をもって相当な損害額と認定することとする。④慰謝料については、200万円と認めるのが相当である。⑤弁護士費用については、不法行為の成立が認められないから、理由がない。

上記(2)のとおり、平成21年7月7日の本件賃貸借契約解除の意思表示は解約申し入れと認められ、本件賃貸借契約の約定に基づく敷金からの控除には理由があり、Xの未返還の敷金の返還請求は理由がない。

以上のとおり、Xの請求は合計607万5000円とこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるからその限度で認容し、その余の請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件では、賃貸人と賃借人の間の信頼関係が破壊されたとはいえないとして、賃貸借契約の解除原因は認めなかったが、コバエの発生の主たる原因は建物内の汚水槽の機能や構造にあるなどと認定し、賃貸人の債務不履行責任を認めている。

他に、ネズミの出没を理由に一方的に賃料の減額支払を行った賃借人に対する賃貸人の明渡し請求が認められた、東京地裁H21. 1.28判決（RETIO79-116参照）等もあるが、建物賃貸借の仲介・管理に従事する不動産業者としては、賃貸人や賃借人の契約上の義務等に関する民法及び借地借家法等の基本的な法令の規定についても再確認しておきたいところである。

（調査研究部次長）