

最近の裁判例から (9)－タトゥーによる契約解除－

借主にタトゥーがあることを理由に賃貸物件の引渡しを拒んだ貸主に履行遅延による損害賠償支払いを命じた事例

(東京地判 令4・10・12 ウェストロー・ジャパン 2022WLJPCA10128011) 大嶺 優

建物の賃貸借契約を締結したが、借主代表者がタトゥーをしていることを理由に建物の鍵の引き渡しを貸主に拒否された借主の、貸主に対する履行遅延を理由とした契約解除の主張及び損害賠償の請求が認められた事例

1 事案の概要

X（原告）は、令和3年8月1日、X代表者及びその家族が居住する目的で、Y（被告）との間で、本件建物につき、賃料を月額55万円、期間を令和3年9月1日から令和5年8月31日までの2年間とする約定で、建物賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

Yは、本件賃貸借契約締結後、X代表者にタトゥーが入っていることを知り、令和3年8月28日、A（仲介会社）の担当者と共に、タトゥーの取扱いについて話し合うため、Xの代表者と面談した。X代表者は、これまで賃貸していた物件でタトゥーについて文句を言われたことはないが、タトゥーが露出しないよう努力はすること、ただし、不可抗力等はあるため、タトゥーが露出することが絶対ないことまで保証することはできないことなどを述べた。

Yは、令和3年8月30日頃、Xに対し、弁護士を通じ、X代表者の腕にタトゥーが入っているという理由で、本件建物の鍵の引渡しを拒否する旨を連絡した。これに対し、Xは、令和3年9月2日頃、Yに対し、弁護士を通じ、本件建物の鍵の引渡しを求めた。

Yは、令和3年9月3日付けの文書で、Xに対し、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をするとともに、本件賃貸借契約を錯誤取消しする旨の意思表示をした。Xは、Yが本件建物を引き渡さなかったことから、令和4年3月30日、Yに対して、履行遅滞を理由として、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 錯誤取消しの可否について

Yは、Xが反社会的勢力の人物であると疑われるような人物ではないとの錯誤がなければ、Xとの間で本件賃貸借契約を締結しなかったと推認することはできる。しかし、Yは、タトゥーが入っていることなどにより、反社会的勢力であると疑われる人物を排除する旨の契約条項を定めたり、賃借人又は居住者の属性や人物像に対する照会等を行ったりするなどの対応に出ていない。また、X代表者においては、第三者からの主観的評価によって、賃貸借契約の締結自体を拒絶されることまで予見していたとは認められない。これらの事情に照らすと、X代表者が反社会的勢力であると疑われる人物ではないというYの錯誤は、当事者の意思解釈上、これが法律行為の基礎とした事情となっていたとは認められず、本件賃貸借契約を錯誤取消しすることはできない。

(2) 本件賃貸借契約の特約に基づく契約解除の可否

Yは、X代表者にタトゥーが入っていることは、本件賃貸借契約の禁止事項に該当すると主張するが、これは、タトゥーを入れること自体を禁止するものではない。また、Yは、本件マンションが高級マンションであることを前提に、居住者にタトゥーが入っていると本件マンションの価値を減少させるとか、悪評が広がるなどと種々主張するが、いずれの主張も十分な証拠や経験則による裏付けがあるとはいえない。

したがって、本件賃貸借契約の特約に基づく契約解除をすることはできない。

(3) 告知義務違反に基づく契約解除の可否

Yは、本件マンションが高級マンションであること、タトゥーが多数人に畏怖感、嫌悪感を与えることからすると、賃借人には、信義則上、タトゥーがあることについて賃借人に告知する義務があると主張する。

しかし、情報提供義務ないし告知義務が認められるのは、その情報を提供することが信義則上求められるような事情がなければならない。そして、Yのいずれの主張も、タトゥーをしていることを告知する義務を基礎付けるものとはいえない。また、居住者の中には、タトゥーに対する畏怖感、嫌悪感を持つ者がいることは想定されるが、他方で、共用部分等における他の居住者等に対する配慮の方法は様々考えられ、X代表者としてもタトゥーの露出に対する配慮を求められた場合には当初からこれに応じる意向があったことから、タトゥーの存在を告知すべき事情とするものとはいえない。さらに、X代表者が自らにタトゥーが入っていることを殊更秘匿するような態度をとっていたとは認められず、X代表者において自らにタトゥーが入っていることを積極的に告知しなければならないと認

識する契機があったともいい難い。

以上によれば、Xには、X代表者にタトゥーがあることをYに告知する信義則上の義務があるとはいえないというべきであり、告知義務違反に基づく契約解除をすることはできない。

(4) 結論

Yには、本件建物の引渡しを遅滞したという債務不履行があり、Xの解除の意思表示により、本件賃貸借契約は解除されたと認められるから、Yは、Xに対し、解除に伴う原状回復義務として、受領した賃料、敷金及び礼金の合計220万円等の返還義務があり、かつ債務不履行による損害賠償として、発注済の家具配送料、仲介手数料、保証委託料の合計約85万円等の支払義務を負うことになる。

3 まとめ

賃貸借契約における貸主からの契約拒否等については、社会的問題でもあり、本年4月には改正障害者差別解消法も施行され、障害者に対する対応も、より規制強化されている。

また、契約の相手方が、反社会的勢力の場合は、暴力団排除条例等で取引自体が禁じられているので、契約の拒否も可能である。

本件は、借主にタトゥーがあることが契約後にわかり、貸主が賃貸物件の明渡を拒否した事案であるが、タトゥーに対する社会的見方も多様であり、タトゥーがあることだけで反社とは認められず、契約解除理由にはならないという事例として参考になると思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (10)－賃借人行方不明と貸室明渡請求－**賃借人行方不明による契約終了等の主張について特約による終了は否定され賃貸人の立退料提供による解除の申入れが認められた事例**

(東京地判 令5・3・9 ウェストロー・ジャパン 2023WLJPCA03098007) 大嶺 優

建物の賃貸人が賃借人に対し、主位的に、賃借人の所在不明等を契約終了事由とする特約に基づき、本件建物の明渡し等を求め、予備的に、解約申入れによる契約終了に基づく本件建物の明渡し等を求めた事案において、特約による明渡等は棄却されたが、正当事由による解約申入れとして立退料支払による本件建物の明渡し等を認容した事例

1 事案の概要

Y（被告）は、平成27年1月25日、Bとの間で、B所有建物の一室（本件建物）について次の条件で賃貸借契約（本件契約）を締結した。なお、賃貸人であったBが平成29年1月に死亡し、X（原告）が相続した。

（賃貸借契約の概要）

賃料 月額5万7000円

期間 平成27年1月29日～平成29年1月28日（2年間）

特約 賃借人は、1か月以上留守にする場合には、あらかじめ賃貸人に通知しなければならない。万一、無断不在2か月に及ぶ場合は、賃借人において賃借権を放棄したものとみなし本件賃貸借契約を終了する（本件規定）。この場合、賃貸人は、本件建物に遺留された賃借人所有の物品について、賃借人の連帯保証人又は公正なる立会人の立会いを求めて遺留物を本件建物内から搬出し、現物保管又は換価の上、金銭を保管することができる。

本件契約は、その後2度合意更新され、更に令和3年1月29日、法定更新された。Y

は、2度目の合意更新の後、行方不明となり、連絡が取れず、Xの申立てにより、東京家庭裁判所から令和4年3月4日、Yにつき、不在者財産管理人としてA弁護士を選任する旨の審判がされた。

本件契約に基づく賃料は、Yの預金口座からの自動引落しによって保証会社に支払われており、賃料の不払は生じていない。

Xは、令和4年7月20日、Y（不在者財産管理人）に対し、本件規定に基づき本件賃貸借契約が終了した旨の通知のほか、仮に終了が認められない場合に備えて借地借家法27条1項に基づく解約の申入れの意思表示をし、本件訴訟を提起した。なお、Xは、本件訴訟において、Yに対し、本件建物からの立退料として50万円の提供を申し出た。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、Xの主位的請求は棄却し、予備的請求は認容した。

(1) 本件規定の有効性について

建物賃貸借契約において、賃借人の無断不在、長期不在から、建物の腐朽、損傷の恐れが生じ得ることで賃貸人の利益を損なう可能性はもとより、これらの事情により他の居室の賃借人の生活にも悪影響を与える可能性も否定できないし、また、連絡が取れないこと等により、防犯・防災の観点からも相応の支障が生じ得ること等に鑑みれば、長期不在等を解除事由と定めた本件規定の必要性、合理性自体は首肯し得るところではある。しかし、

Yが平成31年1月頃から連絡が取れず、行方不明となってから相当期間（約4年）経過しているものの、①Yが行方不明となった事情（本人の意思によるものか否か等）は明らかにされておらず、②Yの基本的な義務である賃料の支払も、結果として遅滞なく履行されていること、また、③賃貸借が開始されて以降、二度の合意更新もされており、Yによる過去の本件建物の利用に問題が無かったことがうかがわれること、そして、④Yの不在により本件建物を含む一棟の建物の賃貸管理に限っていえば、現時点において具体的な損害、不利益が生じているとまではいえないこと、また、⑤高齢のYからすれば、引き続き住居としての本件建物を確保しておく必要性が高いことを指摘することができる。

以上によれば、現時点において、賃貸人であるXとの信頼関係が破壊されたとまでは即断し得ず、本件規定が適用されるべきものとまではいえないから、本件規定に基づき本件賃貸借契約の終了を前提とする主位的請求には理由がない。

(2) 解約の申入れに係る正当事由の有無

前説示のとおり、信頼関係が破壊されたとまでは即断し得ないものの、①本件建物を含む一棟の建物が現在、建築後約57年であって、相応の老朽化がうかがわれ、従前から建替えを予定していたところ、他の賃借人もXによる建替えの意向を踏まえ、既に退去し、遅くとも令和5年4月までの退去が確定していること、他方で、②Yと相当期間にわたり連絡が取れず、本件建物の状況確認等とはもとより、任意の明渡し交渉等もできず、かかる交渉等の関係でX側に一定の支障が生じていたことは否定し得ない、そして、③Yが今後、本件建物に帰宅する可能性を示唆する事情は見当たらず、そのため、本件建物を含む一棟の建物の建替えができないまま推移し、上記

②の支障も解消せず、かかるXの不利益が増大することが見込まれるところ、これらにつき、正当の事由を裏付ける事情として評価するのが相当である。加えて、Xは、補足的に、正当の事由の補完事由として、損失補償基準における借家人の補償額の算定方式を参照しつつ、それよりやや多額になる50万円の立退料を提示しており、これは、Yの不利益等を十分に考慮しても、正当事由を補完する立退料として相当（賃料の約8.7か月分）と認める。

(3) 結論

Xの主位的請求は理由がないから棄却すべきであるが、予備的請求については、Yに対し、50万円の立退料の支払と引換えに本件建物の明渡し等を求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約において賃借人が行方不明となり、連絡が取れない場合の契約解除の事例として紹介するものである。

実務上はあまり例のない事案かとも思われるが、判決の中で、賃貸借契約の継続にかかるリスク回避の点から、賃借人の無断不在、長期不在時の契約解除特約についての必要性は肯定し得るが、状況を総合的に判断して、信頼関係の破壊には至っていないので、契約解除は認められないとしている点、契約解除申し入れの正当事由としては認めている点は参考にされたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (11) – 借主の清掃義務違反 –**バルコニーから貸室等への浸水被害につき、排水口の清掃を怠った借主に対する貸主の損害請求が認められた事例**

(東京地判 令5・2・3 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA02038008) 石原 賢太郎

マンションの1室の貸主が、台風による降雨の際に、バルコニーに溜まった水が室内に溢れ、当該貸室及び階下の部屋に浸水被害が発生したのは、借主がバルコニーの清掃をしなかったことにより生じたものであるとして、その被害の修理費用等の支払を借主に求めた事案において、借主はバルコニーを適切に管理すべき義務を怠ったことに起因するものであるとして貸主の請求が認められた事例

1 事案の概要

貸主X（所有者・原告・法人）と借主Y（被告・法人）は、平成30年1月、賃貸マンションの1室（本物件）の賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

なおYは、同室を代表者Bらの居宅として使用し、Bらは、バルコニー（本件バルコニー）南側に大型の鉢植えやプランターを設置して、観葉植物等を育てていた。

平成31年4月、XはYから、本件バルコニーの水はけが良くないとの指摘を受け、その排水設備工事を行い、排水管を全て交換して新たな排水管を設置した。

令和元年9月8日から9日にかけて、台風15号（本件台風）が関東地方を通過して大雨が発生し、本件バルコニーに溜まった水が溢れ、本件バルコニーから本物件室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室の天井、壁及び床への浸水（本件事故）が発生した。

そしてXはYに対し、本件バルコニーの清

掃を怠ったことにより、本物件及び階下の部屋に浸水被害が発生したとして、その修理費用等合計254万円余の支払を求めるとともに、Xの承諾を得ることなく、Yが屋上部分に立ち入っているとして、屋上部分への立入りの禁止を求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

＜本件バルコニーの清掃に関する注意義務違反の有無＞

賃借人は、賃貸借の目的物の保管につき、契約内容に従った善管注意義務を負っており、本件賃貸借契約においては、その特約条項として、本件バルコニーの排水口が落ち葉等で塞がれた場合には、本件バルコニーに水が溜まって階下への水漏れが発生する可能性があり、排水口を定期的に清掃するよう定められていたことからすると、Yは、本物件に付属する本件バルコニーについて、排水口がゴミによって塞がれて水が溜まり、本物件やその階下の居室に漏水事故が生じることのないよう本件バルコニーや排水口の清掃等を行って適切に管理すべき契約上の義務を負っていたと認めるのが相当である。

本件台風による降雨の際に、本件バルコニーで水が溜まり、本物件の居室へ浸水するに至ったのは、何らかの理由によって排水管に水が十分に流れ込まず、排水が十分に行われなかったことによるものであること、Yが本

件バルコニーに置いていた鉢植え等から発生するゴミや土が本件バルコニーの排水口を塞いだ可能性が十分にあること、本件事故当日に本件バルコニーに溜まった水の水位が下がり始めた午前5時時点の状況からすると、Yにおいて排水口を掃除するなどの措置を執ったと考えるのが合理的であることに加え、ゴミ等が排水口を塞いだこと以外に本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった原因が証拠上見当たらないことを総合すると、本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった結果、本件バルコニーに水が溜まり、本物件の室内に浸水するに至ったのは、Yが本件バルコニーの清掃を十分に行わず、本件バルコニー内で発生したゴミ等が排水口を塞いだことによるものであると認めるのが相当である。

したがって、Yが、賃貸借契約に基づいて、本件バルコニーや排水口の清掃等を行ってこれを適切に管理すべき義務を怠ったことによって、本件バルコニーから本物件の室内に水が浸入して本件事故が発生したものと認めるのが相当である。

＜損害の有無及び額について＞

本件事故においては、本件バルコニーから本物件の室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室内の天井、壁及び床への浸水が生じたことが認められる。

階下3階居室、2階居室及び1階居室への浸水は、バルコニーから本物件の室内への浸水に伴い、水が建物内部を伝わることによって発生したものと認めるのが相当である。

Xが、本件事故による浸水のため、本物件の床材の張替え工事、階下3階居室の床材及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下2階居室の床タイル及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下1階居室の床タイル及び天井の

クロスの張替え工事、階下3階居室の絨毯のクリーニングを行ったこと、階下3階居室の上記工事の工事期間中における入居者の宿泊費を負担したことが認められ、これらの費用合計254万円余は、Yの債務不履行と相当因果関係のある損害と認めるのが相当である。

＜屋上部分への立入りの承諾の有無＞

本件賃貸借契約においては、特約条項として、屋上部分への立入り及びその利用を禁止する旨の定めが存するところ、Yが屋上部分に立ち入ってこれを利用することをXが承諾したことを認めるに足りる証拠はない。

3 まとめ

近年、台風や線状降水帯等の降雨による浸水被害が多く見受けられるため、浸水被害に関して、借主の責任が認められた一事例として紹介するもの。

なお、本判決後、判決を不服としたYが控訴し、X加入保険で損害金額が填補されたことなどもあり、YがXに対し27万円を支払う内容等で和解が成立している。

バルコニーからの浸水については、本件のような事例もあることから、媒介業者の皆様が賃貸借の媒介を行う場合、トラブル回避の観点より、借主には排水口を清掃するなどの善管注意義務があること、排水口が塞がれた場合、本件のような浸水事故が発生する可能性もあり、貸主から浸水履歴や排水管交換等の対応状況を聞いた場合には、その内容を借主にきちんと伝えていただきたい。

(調査研究部調査役)