

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が出ていない。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)