

最近の裁判例から (7) - 民泊禁止の告知義務 -

建物敷地の借地契約に民泊禁止の特約があったため、利用目的を達成できなかった借主の貸主に対する損害賠償が認められた事例

(東京地判 令5・7・26 2023WLJPCA07268006) 中川 千敏

民泊事業を目的とする借主が、建物賃貸借契約を締結したところ、建物敷地の借地契約に民泊禁止の特約が付されており、建物賃貸借契約の目的を達成することができなかったため、貸主の告知義務違反を主張して損害賠償を求め、認められた事例

1 事案の概要

令和元年6月23日、Y（被告 個人）は、売買契約により本件建物（借地権付建物）をA社から取得した。

A社と底地人の土地賃貸借契約書には民泊禁止の特約事項（本件特約）が定められており、本件借地権付建物の売買契約書及び重要事項説明書には、確認事項として、「建物の賃貸を行う際も土地所有者の承諾が必要な場合があり、転貸・建物の賃貸の目的や、賃借人によっては承諾が得られない場合があります。（民泊不可）」と記載があり、Yは、A社と底地人との間の土地賃貸借契約書（写）の交付を受けた。

令和元年10月頃、Yは、知人宅建業者B社に対して賃貸代理業務を委託した。

B社は、本件建物を居住利用する借主が見つからぬいたところ、令和2年2月、X（原告）から本件建物を民泊に利用する目的で賃借したいとの話を受け、Yに対してその旨を伝え、本件建物の借主が民泊業者であるがどうかなどと尋ねて、Yの意向を確認した。

令和2年2月19日、B社は、建物賃貸借契約書の作成に際し、Yに対して売買契約時の

重要事項説明書の提示を求めたが、Yから提示はされなかった。

令和2年3月1日、B社による貸主代理により、YとXは、契約期間2年、賃料月額34万円にて、本件建物賃貸借契約（貸主Y、借主X）を締結した。なお、建物賃貸借契約書には、本件建物の使用目的につき、「居住または民泊を目的として使用するものとする。」との条項が定められているほか、特約事項として、Xが本件建物を民泊として利用する場合の留意事項等の定めが記載されていた。

本件建物から公道に通じるには底地人と第三者が共有する私道を通る必要があるため、Xは保健所から私道所有者に通知することを指導されて通知したところ、底地人から民泊事業を許容できないと回答された。その後、Yは底地人と折衝したが、民泊利用について底地人の了承は得られず、XとYは、令和3年6月末日をもって本件建物賃貸借契約を合意解約した。

Xは、令和3年11月20日、Yに対し、主位的には不法行為に基づく損害賠償、予備的には本件建物賃貸借契約上の債務不履行に基づく損害賠償を求めて、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

(1) Yの告知義務違反の有無

Yにおいては、本件建物の敷地である本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることは、容易に把握ないし認識することが可能な事項であるといえる。さらに、

仮にYにおいて本件特約の存在について直ちに想起することができないものであったとしても、賃貸代理業を営んでいる貸主代理のB社に対し、各書類を提示、交付しさえすれば、本件特約が存在することが直ちに判明し得たものということができる。

民泊禁止の本件特約のXにとっての重要性、本件特約の存否の判別の容易性、本件特約が存在することについてYが把握ないし認識することの容易性、あるいはXY間の本件建物賃貸借契約の締結に向けた交渉経過等の本件諸事情に鑑みると、貸主Yにおいては、本件建物賃貸借契約の締結に向けた交渉を行っている相手方Xに損害を被らせないようにするため、信義則上、本件建物の敷地である本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることにつき、Xに対する告知義務が生じているものと解するのが相当である。

そして、本件においてYは、本件建物の借主の候補としてXが現れた後に、B社から本件売買契約に係る重要事項説明書を提示するよう申し向けられたがこれを提示、交付せず、結果的に、本件建物賃貸借契約が締結されるまで、B社に対して本件売買契約に係る契約関係書類等を提示せず、同賃貸借契約の借主であるXに対し、本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることを告知しなかったというのであるから、Yには告知義務違反があるものと認められ、かかるYの告知義務違反は、Xとの関係において不法行為を構成するものと認められる。

(2) Xが被った損害

本件においてXは、本件建物を民泊事業に利用するために賃借したのであるが、本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることが判明したため、本件建物賃貸借契約の目的を全く達成することができない

こととなり、令和3年6月末日をもって同賃貸借契約を合意解約したというのであるから、Xは、本件不法行為がなければ、本件建物賃貸借契約は締結していなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、Xが本件建物賃貸借契約を締結するに当たって負担した初期費用、Xが本件建物を民泊事業に利用するために支出した各種費用及び本件建物からの退去のために要した費用はいずれも、本件不法行為と相当因果関係がある損害と認めることができる。

仮にB社においても告知義務違反が認められるとしても、それはXとの関係においては、貸主側（貸主及び貸主代理）の事情として捉えるのが相当であり、B社に告知義務違反があることを理由として過失相殺により、YがXに対して賠償すべき損害額を減額することは相当ではないというべきである。

したがって、Yは、Xに対し、告知義務違反の不法行為に基づき、Xが被った初期費用他の損害額434万円余及びその遅延損害金を支払う義務がある。

3 まとめ

本事例において、借地権付建物の貸主Yは、借主Xが民泊業者であることを貸主代理B社から伝えられ、建物賃貸借契約書の確認作業を通じても借主Xの民泊目的を認識していたが、その敷地に係る土地賃貸借契約に定められていた民泊禁止の特約の告知義務が争点とされた。

媒介業者においては、実務上、借地権付建物の賃貸借に際し、その敷地に係る土地賃貸借契約書で使用目的や用途の定めを確認するとともに、本事例のような特約事項による制限にも留意されたい。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (8)- 定期借家契約と媒介業者の責任 -

貸主より定期借家契約締結の全面的委託を受けたが事前説明手続を適切に行わなかった媒介業者に賠償責任が認められた事例

(東京地判 令6・1・29 判例タイムズ1520-73) 中戸 康文

貸主より、借主との定期借家契約の締結手続きについて全面的な委託を受けた媒介業者が、借地借家法38条所定の貸主の事前説明手続を適切に行わなかったため、当該契約の、賃貸借期間満了後は契約の更新がない旨の定めが無効とされた事案において、借主の立退きに和解金等の支払いを余儀なくされた貸主の損害について、媒介業者に善管注意義務違反等による賠償責任を認めた事例

1 事案の概要

事務所ビルの一室（本件建物）について、貸主X（原告）より、賃貸借期間を平成25年3月より5年とする定期借家契約（以下、「本件契約」）の締結手続き等の全面的委託を受けた媒介業者Y（被告）は、借主Aに対し、「賃貸借の種類：定期建物賃貸借契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します。（借地借家法第38条）」と記載した重要事項説明書の交付・説明を行い、立会人として、XとAとの定期借家契約書の記名押印手続きを行った。

しかしYは、当該内容の重説を借主に交付・説明すれば、本件契約は定期借家契約として有効になると考えていましたため、借地借家法38条所定の貸主による事前説明書面の交付・説明（以下、「事前説明」）について、Xから委任状を得て、貸主の代理人として、Aに交付・説明することをしなかった。

平成29年9月、XがAに、契約期間の満了

により本件建物の賃貸借が終了する旨の通知をしたところ、Aは「事前説明がなかったことから、本件契約は定期建物賃貸借契約でなく、普通建物賃貸借契約として取り扱われる。」として、本件契約の終了を拒否した。

XはAに対して、定期借家契約の終了を理由に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提起したが、一审裁判所（東京地判 令2・3・18 RETIO122-164）は、事前説明が行われていないことから、本件契約は普通借家契約であるとして、Xの請求を棄却した。

その後、控訴審において、XとAとの間で和解が成立し、Xが和解金850万円を支払い、Aの本件契約所定の原状回復義務を免除することにより、Aは令和3年9月、本件建物より退去した。

XはYに対し、「Yは媒介業者として、Xより本件建物の定期借家契約の締結に関する手続きを全面的に受託していたにもかかわらず、Aに対し、事前説明書面の交付・説明をせず、また、Xに事前説明の義務があることを説明しなかった。その結果、XはAより本件契約は普通借家契約であると主張され、その退去に訴訟費用や、和解金の支払い、原状回復費用を免除する等の損害を被った。」として、1622万円余等の損害賠償を求める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の請求を一部認容した。

(1) Yの債務不履行の有無について

認定事実等によれば、XがYに本件賃貸借契約の媒介についての業務を委託する旨の媒介契約が締結されたと認められる。

そして、およそ免許登録を受けて不動産の媒介業務に携わる者は、委託者から、不動産の売買賃貸等の取引に関する専門的知見を有する者として信頼を受け、その介入によって取引に過誤のないことを期待されているものであるから、委託者に対し、準委任関係に基づく善良な管理者としての注意義務を負担することはもちろん、その媒介をするに際しては、委託者が定期建物賃貸借を意図しているのであれば、その実現に必要な手続が履践されているかにつき格段の注意を払い、もって、取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上的一般的注意義務があるというべきである。

本件では、Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Xから委任状を得た上でAに事前説明をすることも、Xに対して事前説明の手続が必要となることを伝えることもなかったのであるから、Yは、XとYとの間の媒介契約の善管注意義務及び前記業務上的一般的注意義務に違反したというべきであり、Yには債務不履行が認められる。

(2) Xの損害額について

Yの注意義務違反の具体的な内容は、Xから委任状を得た上でAに事前説明をするか、Xに対して事前説明の手続が必要となることを伝える義務を怠ったことにあるところ、仮にそのような義務が履行された場合には、本件契約のうち、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了する旨の条項が有効となるから、Xは、Aに対し、平成30年3月の期間満了をもって、本件契約を終了することができることになる。

そうすると、XがAに支払った解決金850

万円から、約定の償却後の保証金残金を控除した776万円余は、Yによる債務不履行と相当因果関係のある損害ということができる。

もっとも、原状回復費用相当額については、Xの主張額が実際にかかった証拠はないし、賃料差額、仲介手数料、別件訴訟費用については、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるとはいえないことから、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるXの損害は、776万円余となる。

3 まとめ

本件トラブルは、貸主より定期借家契約等の手続きを全面的に委託されていた媒介業者が、「貸主（又は貸主代理人）が、借地借家法38条所定の事前説明書面の説明・交付手続きを、適切に行わなければ、借主が、当該賃貸借契約は期間満了により終了し、更新はない」と認識していたとしても、当該契約における更新がない旨の定めは無効になる（最判平24・9・13 裁判所ウェブサイト）」を認識していなかったことが要因と思われる。

定期借家契約の媒介を行う業者におかれでは、「①定期借家契約の成立には、借主が定期借家契約である認識をしていても、借地借家法38条所定の手続きが必要なこと、②事前説明は、貸主又は貸主より委任を受けた代理人が行う必要があること（媒介業者が委任を受ける場合は、貸主より委任状を受領すること）、③重要事項説明書をもって事前説明書を兼ねる場合は、国土交通省通知（国土動第133号・国住賃第23号 平成30年2月28日）の手続き要件を漏れなく行うこと、④定期借家契約を一旦終了し、再度定期借家契約を締結する場合にも、事前説明手続きが必要であること（媒介する場合は重設が必要）」について、再確認をしていただければと思う。

（調査研究部上席研究員）

最近の裁判例から (9) - 無断転貸等による契約解除 -

賃借人の無断転貸、用途遵守違反等による賃貸人の建物明渡及び原状回復費用等の支払い請求を認容した事案

(東京地判 令4・1・25 2022WLJPCA01258013) 大嶺 優

賃貸人が、賃借人による賃貸店舗の無断転貸、承諾の無い模様替等の用法義務違反等により、賃借人との賃貸借契約を解除し、賃貸店舗の明渡および未払賃料、原状回復費用等を請求し、賃貸人の請求が認容された事例。

1 事案の概要

Aは、昭和54年2月、Y1（被告）との間で、建物（本件店舗）を、賃貸期間3年間、賃料月額9万円で賃貸する旨合意（本件契約）し、Y1に本件店舗を引き渡した。

Aの死亡後、X（原告）に本件契約上の賃貸人たる地位が移転した。本件契約は、平成18年1月に合意更新されたが、平成21年の更新については、Y1が合意せず、その後法定更新となっているが、更新料の支払はされていない。

平成12年頃、Y1は、本件店舗をトルコ料理店に改装し、当初は営業委託の形で、約10年後には転貸の形でBに本件店舗を利用されるようになり、その後、平成28年頃からは、Y3に転貸されている。Y1は最初の転貸前後にXまたはC（X側交渉窓口）に転貸について説明し、承諾を得たと主張するが、X側はY1自らが料理人を雇って営業すると聞いており、第三者に転貸するとは聞いておらず、承諾もしていないと主張。

本件店舗における模様替え等についてはあらかじめ賃貸人の書面による承諾を要すると契約書に定められているが、Y1が行ったトイレ、倉庫の移設工事についての承諾の有無

についても、X側およびY側の主張は異なっている。

Xは、Y1に対し、無断転貸、用途遵守違反等による本件契約の解除、本件店舗明渡し、原状回復費用等の支払を求め、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) AあるいはXが、転貸を承諾する旨の意思表示をしたかについて

Y2（Y1死亡後の訴訟承継者、被告）は、Y1が、Bに対し、転貸の形で本件店舗を利用させるようになった平成22年頃、Xあるいは、Xの窓口であったCに対し、転貸について説明をし、承諾を得た旨を主張するが、この事実を認めるに足りる証拠がない。Y3は、Bから本件店舗を譲り受ける際に、XはY1がBに本件店舗を転貸していることを知っているなどと聞いていた、あるいは、平成27年2月頃、仲介会社あるいはY1から、XはY3が本件店舗でトルコレストランの経営をすることを許可しているなどと聞いていたなどと主張する。しかし、仮に、B、仲介会社、Y1がY3に対し、そのような発言をした事実があったとしても、当該発言の内容が真実であることを裏付ける証拠はない。他に、本件全証拠によても、転貸を承諾する旨のXの意思表示を認めるに足りない。

(2) Y1らの行為に用法遵守義務違反がある

かについて

「店舗又は造作の模様替」を行うに当たってはXの書面による事前の承諾が必要とされており、トイレ及び倉庫の位置変更は工事を伴う部屋の用途の変更であり、「店舗又は造作の模様替」に当たると考えられるところ、Xの書面による承諾があったことを認めるに足りる証拠はない。

よって、Y1によるトイレ及び倉庫の位置変更工事については、本件契約に違反するものと認められる。

(3) Y1の更新料不払が解除事由となるかについて

本件では、Xが、更新料を継続的に請求していたとは認められず、更新料の支払が、契約当事者の信頼関係を維持する基礎となっていたとまでは認められない。よって、本件では、Y1の更新料不払は解除事由にならない。

(4) Xの解除権行使が権利濫用、信義則違反になるか

Xはトイレ及び倉庫の位置変更については認識していたと認められるが、位置変更を事前に承諾していたものではなく、いつの時点で位置変更を認識していたかは明確でない上、転貸の事実についても、外観上は容易に転貸の事実を認識できないのであるから、Xが転貸の事実を認識していた事実をうかがわせる事情も認められない。

よって、Xが転貸の事実を認識していたとまでは言えず、トイレ及び倉庫の位置変更も認識していた時期が明確ではないから、現時点で解除権行使することが、権利濫用あるいは信義則違反になるとまでは言えない。

(5) 本件契約終了に伴う原状回復義務の履行拒絶による損害額について

Y2らには、主觀的に債務の履行意思が認められず、かつ、客觀的にみても履行の意思を翻すことが期待できないものと認められ

る。

よって、Xは、Y2らに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求として、本件店舗内の原状回復費用を請求できると解されるところ、Xは、その費用としては約774万円が相当である旨を主張し、Y2らは、店舗撤去工事として231万円及び店舗外部テント及び袖看板撤去工事として42万円余が相当であると主張する。この点、X主張の金額は高額であり、原状回復費用としては273万円余を要すると認めるのが相当である。

(6) 結論

以上により、XのYらに対する本件店舗の明渡請求、並びにYらに対し、本物件明渡済みまでの賃料相当及び原状回復費用等の支払を求める範囲でこれを認容し、その余の請求はいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、事業用建物の賃貸借契約であり、貸主借主間の債権債務については、賃貸借契約書の定めにより判断されるのが原則となる。

本訴訟の争点である、転貸、トイレ及び倉庫の位置変更工事については、賃貸人の承諾を得たとする証拠がないとして、賃借人に対して、建物明渡し及び原状回復費用等の支払いが命じられており、無断転貸等による契約違反であれば、当然の判断かと思われる。

賃貸借契約における、本件のような各事象については、書面等により証拠を残すことが必要である。

最高裁判例においても、無断転貸、無断改装等により契約解除が認められている事例（最高裁第一小法廷S43.9.12、最高裁第三小法廷S44.6.17）があるので参考にしていただきたい。

（調査研究部上席調整役）

最近の裁判例から (10) - 更新料とハウスクリーニング特約 -

賃借人が退去時に清掃費用を負担する特約は有効だが、更新料支払い義務はないとして、賃借人の敷金返還請求が一部認められた事例

(東京地判 令4・10・19 2022WLJPCA10198012) 葉山 隆

賃貸マンションを退去した賃借人が、更新料および室内・エアコン清掃費用の支払い義務を負わないとして、賃貸人に敷金の返還を求めた事案において、室内・エアコン清掃費用を賃借人が負担する特約は有効であると認められた一方、契約更新はなかったとして更新料の支払い義務は否定され、請求の一部が認容された事例

1 事案の概要

令和元年9月、X（原告・賃借人・個人）は、都内の分譲マンションの1室（本物件）について、Y（被告・賃貸人・個人）との間で、概要以下の内容の賃貸借契約（本契約）を締結し、Xは本物件の引渡しを受けた。

《契約概要》

期間：令和元年9月14日～令和3年9月13日
賃料・管理費：月額計18万5000円

敷金：17万3000円

特約：①更新料は新賃料の1ヶ月分とし、法定更新・合意更新を問わず賃借人は賃貸人へ支払う。（本件更新料特約）

②退去時に賃貸人が指定する専門業者による室内清掃費用（4万8600円）とエアコン清掃費用（退去時実費精算）を賃借人は負担する。（本件清掃費特約）

16条：賃借人は、契約期間中に本契約を解約する場合、解約日から1か月前（予告期間）までに賃貸人に書面にて申し入れる。解約の申入れが予告期間に満たない場合、乙は1か月分の賃料及び管理費を空室損料（違

約金）として、賃貸人に支払う。なお、賃借人は当該空室損料を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。

17条：賃借人は、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、満了日から1か月前までに賃貸人に対し書面にて申入れる。

令和3年8月、XはYに9月分の賃料・管理費（1か月分）を支払った後、翌月5日にYに対して、退去予定日を同月30日として本契約を解約する旨の書面による申入れをし、同年10月3日に本物件を明け渡した。

その後、XはYに対して預託していた敷金の返還を求めたところ、YはXに、本契約が法定更新されたことによる更新料と室内・エアコン清掃費用に敷金は充当され、返還すべきものはない旨を回答した。

これに対してXは、同年11月、本契約は法定更新されておらず更新料の支払い義務はない、本件清掃費特約のうち室内清掃費用は不合理なものであり、エアコン清掃費用については金額の明記もなく無効であるとして、10月5日までの日割の賃料・管理費（計2万円余）を敷金から控除した残額（14万円余）の支払いをYに求めて提訴した。

令和4年2月、原審でXの請求を全て棄却する判決が言い渡され、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求の一部を認容した。
(更新料を敷金から控除することの可否)

Yは、本契約第17条に定められた本契約を更新しない旨の通知をXがしていないため、本契約は法定更新された旨を主張する。

しかしながら本契約第16条で、契約期間中の解約につき、解約日の1か月前までに書面で申入れをするとしながら、解約の申入れが予告期間に満たない場合には、賃借人が1か月分の賃料及び管理費相当額の空室損料を支払うべき旨も定めている。また、これに基づく賃借人の解約権の行使ができる期間も限定されておらず、Xは、期間満了日の1か月前の経過後でもこの解約権を行使することができると解すべきで、Xは、これに基づく解約申入れをしたものと認められる。

Xは、退去予定日を本契約の期間満了日後としているが、これは、契約期間満了日をもって本契約を解約することとし、既に賃料を支払った期間につき、本物件の明渡しの猶予を求めるものであると解され、YはXの退去予定日に関して特段の異議を述べていない。

そうすると、本契約が更新されることなく終了することは明らかであり、XがYに対して本件更新料特約に基づく更新料支払債務を負うことはないというべきである。ただし、XはYに対し、退去日までの空室損料として、2万余の支払債務を負う。

(室内・エアコン清掃費用)

Xは、本件清掃費特約が無効である旨主張する。しかしながら、建物の賃借人に賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせる特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されている場合には有効となると解される（最判平成17.12.16 RETIO64-58）。

本件清掃費特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を契約書の条項自体に具体的に明記していたことができる。なお、エアコン清掃費用は金額を特定してはいないが、その対象を特定して計算方法（実費精算）を明記していることに鑑みれば、金額が特定されていないことをもって、無効となるものではない。

(結論)

よって、敷金から空室損料と室内・エアコン清掃費用（計10万円余）を控除した7万円余についてXの請求を認容する。

3 まとめ

当機構に寄せられる電話相談においても、「金額の記載がない室内清掃費用負担の特約は無効ではないか」といったものや「契約期間満了直後に明渡した場合でも更新料の支払いが必要か」といったものも見受けられることから、情報提供の一環として本事例を紹介するものである。

本事例で判示されている通り、清掃費用については、契約書に金額の明記がなくても必ずしもそれが無効になるとは言えないものであろう。

また、契約期間満了直後に明渡した場合の更新料支払いの要否について、原審では支払い義務が認められていることからしても一概に言えるものではなく、契約の定めについてどのように解釈されるかによるものと考えられ、弁護士等の専門家に相談する必要があるものであろう。

（調査研究部主任研究員）