

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）