

最近の裁判例から (7) - マスターリース契約更新拒絶の正当事由 -**サブリース業者の建物管理状況の不備が賃貸人による契約更新拒絶の正当事由にあたりと認められた事案**

(東京高判 令6・1・18 2024WLJPCA01186003)

賃貸人が、賃借人（サブリース業者）に対し、賃貸借契約の期間満了に伴う更新を拒絶して解約を申し入れ、賃貸物件の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求めた事案において、サブリース業者の物件管理の不適切な状況が多々認められるため、更新拒絶には正当事由が認められるとして、請求を認容した事例。

1 事案の概要

平成22年1月、Aは、Y（被告）との間で、Yが、A所有物件（本賃貸物件）を一括して借り上げ、その管理を行うと同時に、本賃貸物件を転借人に住居用として転貸することを目的として、以下の内容の建物一括賃貸借契約（本マスターリース契約）を締結した。

（契約内容）

保証家賃：月額63万3000円

賃貸期間：平成22年1月20日から「入居可能日」の4年後の日まで

契約の解除：本マスターリース契約を都合により契約解除しようとするときは、6か月前までに相手方に文書にて通告し、更に保証家賃の2か月分相当額を支払の上、契約を解除することができるものとする。当初契約更新以降に、当事者のいずれか一方の都合により契約を解除するときは、6か月前までに相手方に文書にて通告し、契約を解除することができるものとする。

Aは、平成25年12月死亡し、X（原告）が本賃貸物件を相続により取得し、本マスター

リース契約の賃貸人の地位を承継した。

Xは、その後Yとの間で、6回の契約更新（2年契約2回、1年契約4回）をしたが、令和3年12月21日、Xは、Yに対し、本マスターリース契約の契約期間満了に伴い、本マスターリース契約を更新しない旨通知した。しかし、Yがこれに応じないため、Xは、Yに対し、本賃貸物件の明渡し及び明渡済みまでの賃料相当損害金の支払を求める本件訴訟を提起した。原審はXの請求を認容したが、これを不服としたYが控訴し、控訴審においても、Yの請求は棄却され、判決が確定した。

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) 平成29年10月に、本賃貸物件の202号室において複数名で深夜に大騒ぎしていたという事態が発生し、Xにおいて、Yに対し、本マスターリース契約の解約の申し入れを行った。Yとの協議後、X側から、契約更新に応じるための条件として、平成30年7月31日の契約期間の終了以降は、入居者の管理に関するYの対応改善状況を確認し、より短期間で契約更新の可否について判断するため、契約期間を1年間とすることを求めたところ、Yはこれに応じたものであり、契約期間を1年間という短期間に限定することについてYが応じていること自体、契約解消を容易にする方向での改定であり、当事者の契約存続に対する期待の観点から、正当事由が認められる

方向に働く事情といえる。そのようなXの意図は、入居者の騒音問題を端緒として協議が開始され、Yからも新規入居者の面談等の改善策を提案していることからして、Yにおいても問題点を認識していたと認められるから、入居者の管理等に関して問題が生じた場合には、更新拒絶に正当事由が認められる方向に働くといえる。

(2) 入居者の把握・管理についてのYの対応は、同居者の把握が遅れたり、同居者について十分な情報が得られないといったことのほか、本賃貸物件において民泊事業を行う入居者がいたことを把握できていないなど、後手に回る対応となっており、X側の不安や懸念を払拭するに足りるような対応をしてきたとはいえない。そもそも、入居者との賃貸借契約の締結の時点で、居住者に変動が生じる場合に必要の対応や禁止される事項などについて、十分に説明・周知しているかについても疑念が生じるころであり、結局、Yが適切な対応を十分にしてきたとはいえないのであって、本件更新拒絶に正当事由が認められる方向に働く事情であるといえる。

(3) XとYの本賃貸物件の使用の必要性を比較すると、両者はともに本賃貸物件を入居者に賃貸することを使用目的とするものであるが、Xは、本賃貸物件の所有者であるとともに本建物を構成する自宅部分に居住し、近隣住民としても本賃貸物件の入居者から直接生活環境に影響を受けるので、その管理状況に重大な利害関係を有するため、本賃貸物件との関係に代替性がないのに対し、Yの本賃貸物件の使用の必要性は多数の管理物件の一つにとどまり、代替性があるから、Xの使用の必要性はYの使用の必要性を上回るものと認められる。

(4) 結論

以上を総合するに、本マスターリース契約

について、Xによる更新拒絶には正当事由があると認めるのが相当であり、本マスターリース契約は、令和4年7月31日をもって終了しているから、Xによる本賃貸物件の明渡請求については理由がある。

3 まとめ

本件は、サブリースにおけるマスターリース契約の更新拒絶に関する事案である。

原則として、サブリース契約は、借地借家法28条の規定が適用されるため、更新拒絶についても正当事由が求められる。

正当事由が認められた理由とした、サブリース業者による建物管理状況の不備及び、賃貸人と賃借人の建物使用の必要性の判断内容については、実務上参考になると思われる。

また、これ以外に賃貸人が主張した、賃貸人は、契約解除に正当事由が不要と認識していたこと自体を、正当事由を基礎付ける事実の一つと認めることはできない、とした点、無断転貸は更新拒絶の正当事由を基礎付ける事情に当たると認められるが、本件においては、転貸先が賃借人の関連会社であり、経営者・従業員も兼務、賃料振込先は賃借人口座となっており、本賃貸物件の管理運営に具体的な支障を生じさせるおそれは乏しく、貸主である原告に与える影響も小さいため、更新拒絶の正当事由として重視することはできないとしている点も、参考になるため、紹介するものである。