

最近の裁判例から (7) - 詐欺による契約の取消し -

身分を詐称し経済力があると見せかけて借主が締結させた賃貸借契約の詐欺による取消しが認められた事例

(東京地判 令6・1・18 2024WLJPCA01188008)

マンションの1室を貸した貸主が、借主は、身分を詐称し経済力があると見せかけて、貸主を欺いて賃貸借契約を締結させたため、詐欺により取り消したとして、建物の明渡し及び賃料相当損害金等の支払いを求めた事案において、実際には有していない地位や身分があると説明され、支払能力があると誤信して賃貸借契約を締結したとして、請求が認容された事例。

1 事案の概要

令和5年2月、貸主X（原告、個人）は、所有するマンションの1室（本件建物）を借主Y（被告、個人）に賃貸し、YはXより鍵を受領し、本件建物に入居した。

なお、賃貸借にあたり、YはXに対し、「株式会社A 営業部長」、「B銀行 V. I. P 主席」、「C Fashion Designer」の肩書が記載された名刺を交付し、それぞれの地位・身分にある旨説明していた。

ところが、Yから家賃の支払がなく、名刺に記載された携帯電話に架電しても応答がないことから、Xは不審に思い、調査したところ、Yが、株式会社Aの「営業部長」であったことがないばかりか同社を既に退職していること、B銀行の「V. I. P 主席」でなかったばかりか同社に在職していたこともなく、3枚目の名刺についても何ら裏付けるものが見当たらなかった。

同年5月、XはYに対し、賃貸借契約を詐欺により取り消すとの普通郵便を送付し、Y

に到達したが、何の反応もなかった。

そしてXは、同年7月、Yが身分を詐称するなど経済力があると見せかけてXを欺いて賃貸借契約を締結させたものであるから、詐欺により取り消したなどとして、Yに対し、建物の明渡し、占有開始日から5か月分の確定賃料相当損害金32万5000円、遅延損害金及び建物明渡し済みまで月6万5000円の賃料相当損害金の支払等を求めて提訴した。

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。

＜詐欺による取り消しについて＞

Yは、Yが交付した名刺に記載された肩書の地位・身分に本件賃貸借契約締結時に在ったことについて、何ら具体的な立証を行わず、これを認めるに足りる証拠もないのであるから、Yが本件賃貸借契約締結時に名刺に記載された肩書の地位・身分を有していたとは認められない。

継続的契約である賃貸借契約において、借主が継続的に賃料を支払う能力があるか否かは、貸主においてもっとも重要な点であるといえ、借主がどのような地位や身分を有するかは、借主の支払能力と密接に関係しているから、貸主にとって重大な関心事であるといえる。そうすると、Xは、Yから、実際には有していない地位や身分があると説明され、Yに支払能力があると誤信して本件賃貸借契約を締結したと認められる。

Xの詐欺による取消しの意思表示が記載された本件訴状は、令和5年9月、Yに交付送達されていることが認められるから、本件賃貸借契約は、遅くとも同日に取り消されたと認められる。

<賃料相当損害金等について>

本件賃貸借契約は、Xの取消しの意思表示により遡及的に無効となっているのであるから、本件建物を占有するYは、Xに対し、不法行為に基づく損害賠償として、本件建物占有開始時から賃料相当損害金の支払義務を負うところ、証拠によれば、本件建物の従前の賃料及び本件建物と同面積の別の部屋の賃料がいずれも月額6万5000円であることが認められるから、本件建物の賃料相当損害金は、月額6万5000円と認めるのが相当である。

したがって、Yが占有を開始した令和5年2月から同年7月までの確定賃料相当損害金の金額は、32万5000円となる。

<抗弁等について>

Yは、本件賃貸借契約の賃料について弁済済みである旨主張するが、弁済について何ら具体的な立証をせず、これを認めるに足りる証拠は何らないのであるから、Yが弁済したとの事実は認められず、Yの当該主張には理由がない。

Xは、確定賃料相当損害金について遅延損害金の請求をしているところ、第3回口頭弁論期日において、弁済がされた場合の受取証書を現実に提示しているのであるから、Yは、不法行為に基づく確定賃料相当損害金について発生の都度遅滞に陥っており、その責めを免れられないというべきである。

Yは、本件建物の補修費用による相殺を主張しているが、本件賃貸借契約は、Xの取消しの意思表示により、遡及的に無効となっているから、XはYに対する本件建物を使用収益させる義務を当初から負っていないことに

なり、Yに対する本件建物の修繕等の義務を負わない。

Yは、X訴訟代理人弁護士の事務所の事務員に負傷させられたことによる慰謝料による相殺を主張しているが、そもそもそのような事実が認められるかを措くとしても、X訴訟代理人弁護士の事務所の事務員に対する不法行為に基づく損害賠償請求をなぜXに対する請求権として相殺できるのか不明であるというべきであるから、Yのこの点についての主張には理由がない。Yは、その余に縷々主張するが、いずれも本件における判断を左右するものとはいえない。

3 まとめ

近年、住宅を不正に賃借したり、目的外使用する例が見受けられ、国土交通省から本年7月29日付事務連絡「不動産賃借権の不正取得及び賃貸物件の目的外使用の防止を目的とした広報啓発について（依頼）」が各業界団体宛に出されている。

契約に際しては、貸主において、借主の本人確認を慎重に行うべきである。

本件は、勤務先の確認や本人確認を行わずに、賃借人を信用して入居させてしまったものの、詐欺による契約の取消しが認められた事例である。

本判決後、Yは強制執行停止申立をしたが、法律上の根拠や理由についての的確な主張をしていないとして却下されている。

本人確認に関する事例として、なりすましが見抜けず賃借人の彼女が使用者として賃貸借契約等を締結したとする保証会社の主張が棄却された事例（東京地判 R4.3.2、RETIO133-128）があるのであわせて参考とされたい。