

判例で学ぶ！ 建物賃貸借契約の紛争事例

弁護士 熊谷則一

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会 沖縄県支部研修会

1

1

熊谷則一（１９６４年（昭和３９年）９月生まれ）

【プロフィール】

１９８３年（昭和５８年）３月 栄光学園高校卒業
１９８８年（昭和６３年）３月 東京大学法学部卒業
１９８８年（昭和６３年）４月 建設省勤務（不動産課配属）
１９９２年（平成４年）４月 司法修習生
１９９４年（平成６年）４月 弁護士登録（第２東京弁護士会）・濱田法律事務所勤務
２００７年（平成１９年）１２月 涼風法律事務所設立

【現在の公職（政府関係）】

- ◆ 中央建設工事紛争審査会（国土交通省）特別委員
- ◆ 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（国土交通省）臨時委員
- ◆ 交通政策審議会陸上交通分科会（国土交通省）臨時委員
- ◆ 賃貸住宅管理業法のあり方に係る有識者会議（国土交通省）委員
- ◆ 戦没者の遺骨収集に関する有識者会議（厚生労働省）委員 他

2

2

第1 契約の成立を巡る紛争

【問題の所在】

- ◆ 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けたものを契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる（民法601条）。
- ◆ 賃貸借契約は、貸主と借主との間で約束（申込みと承諾）の合意があれば成立する諾成契約。
- ◆ しかし、実務上は、賃貸借契約が作成されていない段階で、賃貸借契約に関する合意があったかが問題となることがある。
- ◆ 例えば、居住用建物で、借主となろうとする者が、仲介業者の事務所で貸主ブランクの契約書に署名し、手付金を支払った後に、貸主欄に記名捺印された契約書が送られてくる前に、いずれかが翻意することがある。
- ◆ また、事業用建物で、契約成立に向けて様々な交渉がなされ、その途中で一方が交渉を拒絶するに至ることがある。

3

3

- ◆ これらの場合、契約が既に成立しているとすれば手付放棄・倍返しの問題となり、契約が成立していなければ、賃貸人は既に受領している金銭を返還しなければならない。
- ◆ したがって、賃貸借契約が成立しているのか、合意があるといえるのかが重要な問題となる。

【京都地判平成19年10月2日】

賃借主側が記名押印、敷金等を支払った後、賃貸人側が契約書への記名押印を行わなかったことで契約の成否が問題となった事案。

【事案の概要】

- ◆ 外国籍のAが建設中の本件マンションについて仲介業者の案内を受け、入居カードに記載し、平成17年1月29日に仲介業者の事務所で申込金6万2000円を支払い、指示されていた必要書類（外国人登録原票記載事項証明書等）を預けた。

4

4

- ◆ 一次審査が通った旨の連絡を受けたAは、仲介業者の事務所で賃貸借契約書を敷金・礼金等の請求書を受け取り、契約書所定欄に記名押印等して3月30日までに提出することと、請求書に記載された金額を同日までに支払うことを求められ、3月30日までにこれらを行った。
- ◆ しかし、賃貸人は賃貸借契約を締結しないとして契約書への記名押印を行わなかったため、紛争となった。なお、賃貸人は、Aから受領した金銭をAに返還した。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 賃貸人は、賃貸借契約を締結するにあたっては、入居希望者から必要事項を記載した入居カードの提出を受け、賃借人となる者の資力、保証人となる者の保証意思確認等の調査を行い、この一次審査で問題がなければ賃貸人欄に賃貸人名が印字された賃貸借契約書を交付し、署名押印してもらうと共に、住民票等の必要書類の提出を受けて最終審査を行い、問題がなければ賃貸人が賃貸借契約書に押印して賃貸借契約書を完成させるという取扱いを行っている。

5

5

- ◆ 本件は最終審査の段階で、賃貸人がAに賃貸しないこととして本件契約書の賃貸人の名下に押印しなかったため本件契約書が完成していないのであるから、本件賃貸借契約が成立していないことは明らかである。
- ◆ Aは、賃貸人が敷金、礼金、賃料、共益費等を受け取っていることを指摘するが、賃貸借契約が成立する前にこのような金員の授受が行われ、契約が成立しなかった場合に全額返金されることは、世情まま見受けられることであるから、A指摘の事実は、上記認定・判断を左右しない。

【コメント】

- どの段階で賃借人側の「承諾」があったのかが問題となった事案である。
- 裁判所は、賃借人側が契約書に記名押印した後に、賃貸人側で最終審査を行って賃貸借契約書に記名押印することで「承諾」が認められると判断した。
- 本件では、最終審査前に敷金・賃料・共益費の授受が行われていたため、賃借人は当該金銭の授受の段階で承諾があったと主張していて、その点については誤解を招きやすいことは間違い無い。

6

6

- 仲介業者としては、この後、どのように賃貸借契約が成立することになるのか（現時点では契約は成立していない）を明確に説明しておくことが望ましい。
- 仲介業者が媒介ではなく、代理として関与している契約の場合には、紛争予防の観点からは、契約成立時期の説明が特に重要であるともいえる。

7

7

第2 契約交渉の不当破棄

【問題の所在】

- ◆ 契約が成立した後に、当該契約関係を解消するには、解除・解約についての約定に従う必要がある。また、場合によっては、違約金等の支払いが発生することもある。
- ◆ では、契約が成立する前であれば、当事者は、いつでも自由に一方的に交渉を打ち切っても何ら問題ないのか。
- ◆ 契約交渉の段階によっては、単に契約が締結されていないだけで、誠実に交渉すべき義務が生ずる段階があるのではないか。
- ◆ 判例では、契約交渉過程であっても、相手方に契約の成立に対する強い信頼を与え、その結果相手が費用の支出等をしている場合に、その信頼を裏切って契約交渉を打ち切った当事者は、相手が被った損害を賠償する責任を負うと解されている（【最判昭和59年9月18日（判時1137号51頁）】等）。

8

8

【京都地判平成19年10月2日】

賃借主側が記名押印、敷金等を支払った後、賃貸人側が契約書への記名押印を行わなかったことで契約の成否が問題となった事案。

＜前述の事案では、契約が成立していなかったことを前提として、交渉の不当破棄も問題となっている。なお、裁判所は、賃貸人は、賃借申込者が日本国籍ではないことを理由に契約締結を拒否したと認定した。＞

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 貸主は、本件契約書を完成させて本件賃貸借契約を締結する段階に至って、Aに対して十分な説明を行うことなく、一方的に本件賃貸借契約の締結を拒んだ。
- ◆ しかも、本件賃貸借契約の締結を拒むについて何ら合理的な理由がなかったのであるから、貸主は、本件賃貸借契約の成立に向けて準備を行ってきたAに対し、本件賃貸借契約の成立についての強い信頼を与え、客観的にみて、本件賃貸借契約の成立が合理的に期待される段階まで両者の準備が進んでいたにもかかわらず、しかも、合理的な理由がないにもかかわらず、本件賃貸借契約の締結を一方的に拒んだものであって、信義則上、Aが被った損害を賠償する責任を負うものと解するのが相当である。

9

9

【コメント】

- 賃貸借契約の交渉段階であっても、契約締結の準備段階に入ってから、信義則上、相手方の信頼を裏切った場合には、契約締結上の過失として、損害賠償責任が発生する。
- どの段階から「相手方に対し契約の成立についての強い信頼を与えた時点」に該当するかは、事案の具体的な事情によって決まる。
- 【京都地裁平成19年10月2日】では、慰謝料100万円、弁護士費用10万円が損害額として認定されている。
- 契約が成立していないから問題がない、ということではない点に留意が必要である。

10

10

【東京地判平成18年7月7日】

賃貸借契約の成立を予定して折衝が続けられたが賃借人側が翻意して賃貸借契約書の作成に至らなかったことで、賃貸借契約は成立していないが、賃借人に契約締結上の過失があるとして損害賠償義務が認められた事例。

【事案の概要】

- ◆ 宅建業者である貸主Xが本件ビルの一部のフロアにつき賃借人を募集していたところ、投資顧問業者Yが賃貸借条件検討申込書を交付し、その後、YグループのA社が借り受けということで、Xに対して貸室申込書を提出した。
- ◆ その後賃料等について交渉がなされたが、賃貸借契約の対象となる階を巡ってXとAの合意ができない中で（Aは18階以上を希望していた。）、XとYとは、平成15年12月16日、賃貸階を14階・15階とし、契約を翌年1月16日とすることで合意した。

11

11

- ◆ しかし、Aが本件物件への移転を承諾しなかったので、Yは、平成16年1月29日、本件物件を賃借しないことに決定した旨をXに対して通知した。
- ◆ そこで、Xは、Yとの間に賃貸借契約は成立していることを前提として債務不履行を理由に賃貸借契約を解除し、損害賠償として金3億2488万160円を請求する旨の内容証明郵便を送付し、紛争となった。
- ◆ 裁判所は、XY間に賃貸借契約は成立していないものの、Yは契約締結の準備段階に入ってから正当な理由なくXの契約締結上の利益を侵害したとして、Yの損害賠償責任を認める判断を示した。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 平成15年11月19日の段階で賃料はもちろん契約期間、保証金額、賃借対象階といった契約内容の主要部分についてはXとY間で合意が形成され、同年12月16日の打ち合わせにおいて契約書の調印予定日を平成16年1月16日とすることで合意していることを考慮すると、遅くとも平成15年12月16日の段階では、契約締結の準備段階に入っていたと言わざるを得ない。

12

12

- ◆ 契約締結の準備段階にあったYは、Xが近く本件建物の賃貸借契約が結ばれるものと信じて行動することが容易に予想できるものである。したがって、Yは、信義則上、Xのかかる契約締結上の利益を故なく侵害しないよう行動すべき義務を負っており、正当な理由なくXの契約締結上の利益を侵害した場合には、Yにいわゆる契約締結上の過失が認められ、不法行為に基づいて、Xが将来賃貸借契約が締結されると信じたことによる損害を賠償すべき義務を負う。

→損害額は、実際に新たな賃借人が入居するまでの実質賃料と判断され、約1億5000万円が認められた。

13

13

第3 契約締結時の説明義務

【問題の所在】

- ◆ 賃貸借契約の媒介にあたっては、宅建業法上、媒介業者は借りようとする者に対して重要事項説明義務を負っている。
- ◆ では、借主と媒介契約を締結した媒介業者は、民事上は、どのような根拠に基づいて、説明がなされなかった場合や、説明はなされたものの適切ではなかった場合に責任を負うことになるのか。
- ◆ 媒介契約は準委任契約であり、したがって、媒介契約を締結した媒介業者は、委任者である借主に対しては、善良な管理者の注意義務を負っている（民法644条）。
- ◆ 説明がなされなかった場合や、説明はなされたものの適切ではなかった場合には、善管注意義務違反があったか否かが問題となる。

14

14

【東京地判令和3年8月25日】

管理規約上、焼肉店を営業できないマンションの店舗部分の賃借人が貸主・仲介業者の損害賠償責任を追及した事案。

【事案の概要】

- ◆ 焼肉店の移転先を探していた原告（賃借人X）は、被告宅建業者Y2の代表者Y3（宅建士）から本件物件を紹介された。
- ◆ 本件マンションの管理規約・使用細則では、臭気を発生する業種または焼肉店などおびただしい煙を発生する業種等の営業に供してはならないこと、抵触する可能性がある業種を営業しようとする場合には、事前に管理組合の承諾が必要であるとの定めがあった。
- ◆ しかし、XはY3からこのような制約があることを説明されないまま、平成30年1月16日付けで、Y2の仲介の下、賃貸人Y1との間で、本件建物（5階建てマンションの1階の一室を二つに分割したものの西側部分について、期間3年、賃料月額38万円、管理費月額3万6910円、保証金260万円として、本件賃貸借契約を締結した。

15

15

- ◆ Xは内装業者に内装工事を依頼した。内装業者は管理組合の理事長に焼肉店の工事を始める旨を告げたが、その後、理事から、焼肉店の営業は管理規約違反であると指摘された。
- ◆ その後、管理組合から工事続行禁止の仮処分を申立てられ、Xは管理組合代理人弁護士と話し合いを行い、本件建物で焼肉店を営業することが事実上不可能であると判断し、平成30年4月25日付けの内容証明郵便で、Y1に対し、Y1の債務不履行で解除する旨を通知し、平成30年5月17日、Y1に対して、本件建物を明け渡した。
- ◆ そこで、Xは、Y1～Y3には説明義務違反があるとして、損害賠償を求めた。

16

16

【裁判所の判断骨子】

Y 2 及び Y 3 の説明義務違反

- ◆ Y 3 は、本件賃貸借契約の締結時において、X が本件建物で焼肉店を出店するために本件賃貸借契約を締結することを知っていたものであり、また、焼鳥屋と同様に多くの煙が出ることが想定される焼肉店を本件建物に出店しようとした場合、煙の点が問題となって出店できない可能性が高いことを認識していたものといえる。
- ◆ 本件建物は、本件規約等を踏まえると焼肉屋を出店することが臭気や煙の点から認められない可能性が高く、Y 3 はそのことを知っていたものであり、そのような情報が焼肉店出店のため本件賃貸借契約を締結しようとしたXにとって極めて重要な情報であることは宅地建物取引士であるY 3 にとっては容易に理解できたはずである。
- ◆ ところが、Y 3 は、Y 2 の代表者兼本件の担当者として、借主であったXに上記の点を説明しなかったものであり、Y 3 には説明義務違反があり、これは不法行為を構成するものというべきである。また、法人としてのY 2 についても不動産仲介業者として説明義務を尽くさなかったものとして、不法行為責任を負うものというべきである。

17

17

第 4 更新拒絶

【問題の所在】

- ◆ 期間を定めた（例えば、期間を2年とする）普通建物賃貸借契約において、賃貸人側が何らかの事情で契約を更新せずに打ち切りたいと考えた場合に、契約を終了させるためには、どのような要件が備わっている必要があるのか。
- ◆ 建物が古くなっている場合には、場合によっては建物の建替えを理由に賃貸借契約を終了させたい場合があるが、建物の建替えという理由であれば、常に賃貸借契約を終了させることができるのか。
- ◆ 更新に関する、民法と借地借家法の違いを意識しながら、更新拒絶が認められる場合を考える必要がある。

18

18

【更新拒絶についての基礎知識】

◆ 借地借家法が定める更新拒絶の要件

- 期間の定めのある賃貸借契約を終了させるためには、期間満了の1年前から6か月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の通知をしなければならない（借地借家法26条1項）。
- 更新拒絶の通知には、正当事由が必要（借地借家法28条）。
- 民法上は、当事者の合意がない限り、契約は更新されない。期間満了後に賃借物の使用を継続している場合であっても、異議を述べれば賃貸借契約は終了する。異議の述べない場合であっても、賃貸人はいつでも解約を申し入れて賃貸借契約を終了させることができる。この民法のルールを、賃借人を保護するという観点から、借地借家法では、正当事由のない更新拒絶は認められないというルールに変更している。

19

19

◆ 正当事由

- 正当事由としては、まず、基本的要素として、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情が考慮される。
 - ✓ この考慮にあたっては、例えば、住居目的の使用＞営業目的の使用
 - ✓ 営業目的の中でも、生計維持のための使用＞利潤追求のための使用と判断される。
- 建物の使用を必要とする賃貸人と賃借人双方の事情をまず考慮し、それで甲乙つけがたい場合に、補充的な要素が考慮される。
 - ✓ 補充的な要素としては、①建物の賃貸借に関する従前の経過、②建物の利用状況、③建物の現況、④賃貸人による財産上の給付の申出がある。
- 基本的要素において賃貸人に使用の必要性が認められない場合には、立退料を考慮するまでもなく、正当事由は認められない。

20

20

【東京地判平成27年9月17日】

医療コンサルタント等を営業しているテナントに対する更新拒絶について、正当事由が問題となった事案。

【事案の概要】

- ◆ 原告（賃貸人X）は、区分所有建物（昭和49年建築）の所有者であり、被告（賃借人Y）との間で、平成17年10月5日、本件建物につき、期間2年（平成18年2月1日から平成20年1月31日まで）、賃料月額340万2,620円、共益費月額52万3,480円として賃貸借契約を締結した。Yは医療コンサルタントを営業しており、Xの承諾を得て、本件建物を医療法人に転貸した。その後、本件賃貸借契約は、平成20年、22年、24年と自動更新された。
- ◆ Xは、平成25年7月30日、Yに対して、本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨の意思表示を行った。またXは、転借人である医療法人に対しても、本件賃貸借契約がXの更新拒絶によって終了する旨を通知した。

21

21

（X側の事情）

- ◆ 本件建物については、耐震性が不足している（耐震診断によると、本件建物が地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと診断された）。耐震補強工事を行うと、本件賃貸借契約を継続することは困難であり、また、十分な耐震補強工事を行うと、貸しビルとしての効用が減退する。
- ◆ 本件建物取り壊し後の具体的な建築計画はない。

（Y側の事情）

- ◆ Yらは、本件建物でクリニックを営業している。信頼関係を破壊するような事情はない。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 賃貸人が不動産事業を営む者である場合には、建物の老朽化、耐震性の不足や敷地の有効利用等を理由とする建物の建替えのために賃貸目的物である建物の占有を回復する必要性も、賃貸人が賃貸目的物の使用を必要とする一態様と認めるのが相当であると解される。

22

22

- ◆ 耐震性については、ビル全体としての耐震性が不足した建物であると認められる。
- ◆ 本件建物を用いて不動産賃貸業を行っているXに対し、本件建物の耐震性の補強のために建替えではなく、耐震補強工事を行うことを強いることは経済合理性を欠くものとして相当ではないというべきである。
- ◆ 本件建物については、耐震性の不足を理由とする建替えの必要性があるものの、他方で、Yらは本件店舗において10年にわたり現実に本件クリニックを運営しており収益を上げていること（略）など、Yらが本件店舗を使用する必要性も認められる。
- ◆ このような場合、建替えの必要性を根拠に、賃借人の意思にかかわらず賃貸借契約を終了させる更新拒絶を行う賃借人に正当事由があるというには、当該更新拒絶を行う時点で、賃貸借契約終了後には直ちに賃貸目的物の占有を回復して建替えに着手できる程度の具体的な建替計画を有している必要があるというべきである。
- ◆ この点Xは、本件建物の取壊し後に行う具体的な建築計画を有していたと認めるに足りる証拠はない。

23

23

【コメント】

- ◆ 裁判所は、①不動産事業者が賃借人である場合には、建て替えの必要性を正当事由の一要素とすることを認め、②改修では経済的合理性がない場合には、改修によらず立て替えが認められるとし、③更新拒絶の段階で、具体的な建替計画が必要であるとした。
- ◆ 本件では、具体的な建替え計画がないままに建替えの必要性があると主張したものであり、裁判所は正当事由を認めなかった。
- ◆ 建替えが必要であるとして更新拒絶を行う賃借人は、具体的な計画まで行い、正当事由を備えなければ、立退料の話に入ることなく（つまり、基本要素の段階で）更新拒絶が認められないことになる点に留意が必要である。

24

24

第5 家賃保証会社の追い出し条項

【問題の所在】

- ◆ 家賃保証会社は、賃借人の賃料不払いが続くと、連帯保証契約によって賃貸人に賃料等の保証債務を履行しつづけなければならない。
- ◆ そこで、家賃保証会社が、賃借人と締結した保証委託契約や賃貸人と締結した連帯保証契約において、約定の家賃等の不払いの場合に家賃保証会社が無催告で賃貸借契約を解除することができるとする条項や、一定の状況下で家賃保証会社が賃貸住宅の明渡しがあったものとみなすことができる条項を設けた。
- ◆ これに対して、適格消費者団体が、当該条項は、消費者契約法10条の場合に該当して無効であるとして、当該契約条項にかかる意思表示の差し止めや契約書用紙の廃棄等を求めて訴えを提起した。

25

25

【最判令和4年12月12日】

賃料債務の保証委託及び連帯保証に関する契約書中に定められた連帯保証人による無催告で賃貸借契約を解除できる旨の条項等が消費者契約法10条により無効となるかが問題となった事案。

【事案の概要】

- ◆ 当事者
 - X：消費者契約法2条4項の適格消費者団体。
 - Y：賃料保証会社。賃貸借契約（原契約）に関し、賃借人がYに賃料債務等の連帯保証を委託し、Yが賃貸人に対して賃料債務等を連帯保証することを内容とする契約（本件契約）を締結している。
- ◆ 本件契約書13条1項前段は、「Yは、賃借人が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3か月分以上に達したときは、無催告にて原契約を解除することができるものとする」と規定している。

26

26

- ◆ 本件契約書 18 条 2 項 2 号は、「賃借人が賃料等の支払を 2 か月以上怠り、Y が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ本件建物を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる」と規定している。
- ◆ 高裁は、これらの条項に限定的な解釈を行うことが相当であるとして、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということとはできないので、消費者契約法 10 条には該当しないとした。
- ◆ X が最高裁に上告した。

27

27

【裁判所の判断骨子】

本件契約書 13 条 1 項前段

- ◆ 賃借人に賃料等の支払の違いがある場合、原契約の解除をできるのは賃貸人であって連帯保証人ではなく、無催告で解除できるのは民法 542 条 1 項 5 号に掲げる場合に限定されている。また、連帯保証人が保証債務を履行すれば、支払の遅滞を理由に原契約を解除することはできず、賃借人に信頼関係を裏切る特段の事情がある場合に限り、賃貸人は無催告で原契約を解除できるととどまる。
- ◆ 本件契約書 13 条 1 項前段は、無催告で原契約を解除できる場合について何ら制限を加えておらず、所定の賃料等の支払の遅滞が生じさえすれば、賃料債務等につき連帯保証債務が履行されていない場合だけでなく、その履行がされたことにより、賃貸人との関係において賃借人の賃料債務等が消滅した場合であっても、連帯保証人である Y が原契約につき無催告で解除権を行使することができる旨を定めた条項であり、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものというべきである。

28

28

- ◆ さらに、本件契約書 13 条 1 項前段は、所定の賃料等の支払の遅滞が生じた場合、原契約の当事者でもない Y がその一存で何らの限定なく原契約につき無催告で解除権を行使することができるとするものであり、賃借人が生活基盤の喪失という重大な不利益を被るおそれがあるといえることができる。したがって、本件契約書 13 条 1 項前段は、消費者である賃借人と事業者である Y の各利益の間に看過し得ない不均衡をもたらし、当事者間の衡平を害するものであるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるといふべきである。
- ◆ よって、本件契約書 13 条 1 項前段は、法 10 条に規定する消費者契約の条項に当たるといふべきである。

本件契約書 18 条 2 項 2 号

- ◆ 本件契約書 18 条 2 項 2 号は、原契約が終了している場合だけでなく、原契約が終了していない場合においても、本件 4 要件を満たすときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、Y が本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる旨を定めた条項である。

29

29

- ◆ Y が、原契約が終了していない場合において、本件契約書 18 条 2 項 2 号に基づいて本件建物の明渡しがあったものとみなしたときは、賃借人は、本件建物に対する使用収益権が消滅していないのに、原契約の当事者でもない Y の一存で、その使用収益権が制限されることとなる。そのため、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、この点において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものといふべきである。
- ◆ 賃借人は、本件建物に対する使用収益権が一方的に制限されることになる上、本件建物の明渡義務を負っていないにもかかわらず、賃貸人が賃借人に対して本件建物の明渡請求権を有し、これが法律に定める手続によることなく実現されたのと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当といふべきである。
- ◆ 以上によれば、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるといふべきである。
- ◆ よって、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、法 10 条に規定する消費者契約の条項に当たるといふべきである。

30

30

第6 原状回復義務

【問題の所在】

- ◆ 賃貸借契約上、賃借人は、退去時には賃借物を原状に復することが定められているのが通常である。
- ◆ この「原状回復」を巡っては、
 - ① どのような状態に復することが原状回復に該当するのか
 - ② 原状回復義務に関する特約は、どの範囲で有効なのかということについて争いになることが多い。
- ◆ ①については、民法改正によって条文化されたこともあって、概念上は説明しやすくなっているが、②については、民法と消費者契約法の両方が関わることもあって、紛争が少なくない。

31

31

【東京地判令和2年9月23日】（判例秘書L07531978）

- ◆ 敷金返還をめぐり、クリーニング費用負担の特約の有効性、フリーレントの始期、貸主指定の保険会社との契約の有効性等が問題となった事案。

【事案の概要】

- ◆ 当事者
 - X：本件建物（マンションの1室）の賃借人。
 - Y：本件建物の賃貸人。
- ◆ Xは平成29年1月26日、Yに対し、仲介業者Aを通じて本件賃貸借契約の締結を希望して、審査を申し込んだ。
- ◆ 同月27日、Aの担当者から原告に対し、電子メールで審査に合格したこと、家賃発生は遅くとも2月11日であること、問題がなければ同日から家賃が発生する前提で契約書等の作成に取りかかる旨の連絡があった。

32

32

◆ 本件契約には、次のような特約が記載されていた。

- Xは、本賃貸借契約において定める原状回復を実施するにあたり、①入居の期間、契約終了理由、貸室の汚損の程度及び汚損の原因の如何に拘わらず、以下に記載する算出方法により算出された貸室及び付属部分のハウスクリーニング費用、ならびにエアコンのクリーニング費用（壁掛けエアコン1台あたり金10000円（税別）をXが負担すること、②貸室、付属部分及びエアコンの汚損が著しい場合には、上記各クリーニング費用が増額される場合があることをXは了承する。なお、ハウスクリーニング等を行う場合には、Yが指定する業者とする（本件クリーニング特約）。
- Yは、平成29年2月11日から同年3月10日までをフリーレント期間とし、当該期間にかかるXの賃料の支払い義務を免除する（本件フリーレント特約）。

33

33

◆ Xは、同年2月17日から本件建物に入居した。

◆ Xは、本件賃貸借契約を締結する際に、保険会社との間で賃貸入居者総合保険に加入する契約を締結して保険料を支払ったが、同月24日、クーリングオフ規定に基づき、本件保険契約を取り消した。

◆ Xは、平成30年12月27日、Yに対し、平成31年1月28日をもって本件賃貸借契約を解約する旨を通知し、同日、本件建物から退去した。

◆ Yは、同年2月28日、本件クリーニング特約に基づき、敷金等から、原状回復費用として合計4万5000円及びこれに対する消費税8%の合計4万8600円を控除した残金6万9336円をXの口座に送金した。

34

34

- ◆ これに対しXは、①本件クリーニング特約は明確な合意がない、又は消費者契約法10条に基づき無効であるとし、②本件フリーレント特約の開始時期を2月11日とする明確な合意はなく、実際に入居した2月17日からフリーレントは開始されるので、6日分の賃料相当額は不当利得であるとし、③本件保険契約の加入を強制されたことは不法行為であり、振込み手数料108円と取消しの意思表示のためのはがき代52円の損害を蒙ったとして訴えを提起した。

35

35

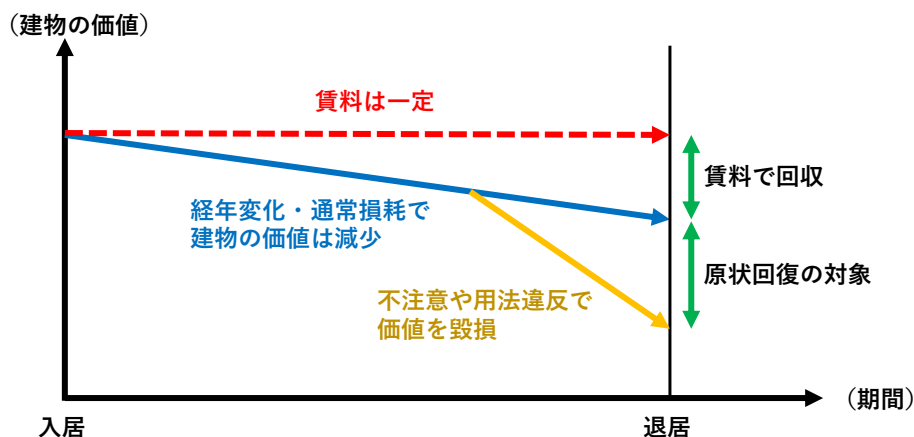
【知識の確認】

1 賃借人の原状回復義務

- ◆ 賃借人の原状回復義務からは、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗及び賃借物の経年変化を除く」（民法621条）。
- ◆ では、通常損耗・経年変化の原状回復費用を賃借人に負担させる特約の有効性については、どのように考えるのか。
 - 建物の賃借人にその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のは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、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、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、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、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（通常損耗補修特約）が明確に合意されていることが必要**である（最判H17年12月16日）

36

36



37

2 消費者契約法

- ◆ 賃貸人は、消費者契約法上の「事業者」であり、居住用建物の賃借人が自然人である場合には消費者契約法上の「消費者」に該当する。
- ◆ したがって、消費者契約法が適用される。
- ◆ 消費者契約法 10 条
 - 「・・・法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法 1 条 2 項に規定する基本原則（信義誠実義務）に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」
 - したがって、通常損耗・経年変化の原状回復費用を消費者に負担させる特約は、消費者契約法 10 条の観点からの有効性も問題となる。

38

38

【裁判所の判断骨子】

① クリーニング特約

◆ 特約の合意の有効性

- 本件では、本件契約書において、特約事項として、入居の期間、契約終了理由、貸室の汚損の程度及び汚損の原因の如何に拘わらず、以下に記載する算出方法により算出された貸室及び付属部分のハウスクリーニング費用、ならびにエアコンのクリーニング費用（壁掛けエアコン1台あたり金10000円（税別）をXが負担すること、算出方法として、ハウスクリーニング費用については貸室面積35平方メートル未満の場合には一律3万5000円であることが明記されており、算出方法及び額も一義的かつ明確である。
- そうすると、本件においては、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といえ、その旨の特約が明確に合意されていると認められる。

39

39

◆ 消費者契約法10条との関係

- 本件クリーニング特約の内容は一義的に明確である。そして、賃借人が負担する金員を具体的な一定の額にすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、不合理なものとはいえない。さらにその額は、35平方メートル未満の貸室については3万5000円、エアコン1台について1万円と、実際の見積額や社会通念に照らして相応な額である。
- そうすると、本件クリーニング特約が、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるということはできない。

② フリーレント特約の有効性

- ◆ 本件契約書には、本件賃貸借契約は平成29年2月11日から開始するとともに、同日から同年3月10日までをフリーレント期間とし、当該期間にかかるXの賃料の支払い義務を免除する旨の特約が定められている。

40

40

- ◆ この特約の内容は一義的かつ明確であり、本件賃貸借契約締結の経緯に照らせば、本件フリーレント特約に関し、フリーレントの開始日と終了日について、明確な合意があったものと認めるのが相当である。
 - ◆ したがって、Yが収受した賃料にはすべて法律上の原因があり、不当な利得もない。
- ③ 保険契約加入を強制した不法行為責任について
- ◆ 賃貸物件を保障対象とする保険の選択について、賃借人の自由に委ねるとすれば、賃貸人の資産である賃貸物件について十分な保険が掛けられず、賃貸人の利益を害する恐れもあることに鑑みると、賃貸人が保険を指定することにも一定の合理性があると言ふべきである。
 - ◆ ほかにYがXに対し本件保険契約の締結を強制した事実などは認められず、Yにおいて何らの不法行為を構成するものではない。

41

41

第7 賃借人の自死

【問題の所在】

- ◆ 賃貸物件で賃借人が自死した場合、賃貸人が当該事実を告知せずに賃貸借契約を締結した場合、賃貸人が信義則上負っている告知義務違反になる。
- ◆ 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」では、自死のような場合、賃貸借取引では、概ね3年が経過したものは告げなくてもよいとされていて、換言すれば、3年以内であれば、告知が必要となる。
- ◆ では、このような自死をしたことについて、遺族等に対して賃貸人が損害賠償請求することはできるのだろうか。賃借人には、「賃借した建物内で自死しないようにする義務」があるのだろうか。



42

42

【東京地判平成19年8月10日】（判例秘書L06233508）

◆ 賃借人が自死したことについて、注意義務違反があると判断した事案。

【事案の概要】

- ◆ 賃料月額6万円で賃借していた賃借人が、室内で自死した。賃貸人は、賃料を減額して賃貸することになるとして、賃借人の相続人と連帯保証人に対して損害賠償請求を行った。

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 賃借人は、返還するまでの間、賃貸目的物を善良な管理者と同様の注意し無をもって使用収益する義務がある（民法400条）。そして、賃借人の善管注意義務の対象には、賃貸目的物が物理的に損傷しないようにすることが含まれることはもちろんのこと、賃借人が賃貸目的物内において自殺をすれば、これにより心理的な嫌悪感が生じ、一定期間、賃貸に供することができなくなり、賃貸できたとしても相当賃料での賃貸ができなくなることは、常識的に考えて明らかである。

43

43

- ◆ また、賃借人に賃貸目的物内で自殺しないように求めることが過重な負担を強いるものとも考えられない。
- ◆ 賃貸目的物で自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務の対象に含まれるというべきである。

【東京地判平成27年9月28日】（判例秘書L07031101）

◆ 賃借人が自死したことについて、注意義務違反があると判断した事案。

【事案の概要】

- ◆ 賃料月額7万2000円で賃借していた賃借人が、室内で自死した。賃貸人は、連帯保証人に対して損害賠償請求を行った。

44

44

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。
- ◆ 賃貸借の目的物である建物の内部において賃借人が自殺をした場合、通常人であれば、当該建物の使用につき心理的な嫌悪感が生じるものであることは明らかであり、かかる事情が知らされれば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかったり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなるものといえるから、当該賃借人が当該建物内において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為にあたることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

45

45

【東京地判平成16年11月10日】（判例秘書L05934352）

- ◆ 会社が社員寮として賃借している建物内で従業員が自死したことについて、賃借人には注意義務違反がないと判断した事案。

【事案の概要】

- ◆ 賃借人はタクシー会社であり、従業員の寮として本件建物を賃借していた。賃貸人が本件建物を解体して更地にして本件土地を売却することを告げて賃借人に対して解約申し入れをしたところ、賃借人はこれに応じた。
- ◆ しかし、明渡し予定日の前日に、本件建物内で従業員が自死した。
- ◆ 賃貸人は、本件土地が事故物件になったとして賃借人に対して損害賠償請求を行った。

46

46

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 本件では、本件自殺のあった本件貸室が存在しなくなった状態でその敷地が売却されていることや、本件従業員に自殺の兆候が見られなかったこと等からして、本件賃借人において、本件従業員が本件貸室内で死亡すること、本件自殺により本件土地の価格が定款することまで予見可能であったとは解されず、本件貸室の賃借人において、本件土地の価格が下落しないように、その従業員が本件貸室内で自殺しないようにすべき注意義務があるとまで考えることは相当ではない。
- ◆ したがって、本件賃借人には、本件賃貸借契約に基づく返還債務に付随義務として従業員が本件貸室内で自殺しないように配慮する義務を負わない。

47

47

第8 定期借家契約の書面

【問題の所在】

- ◆ 借地借家法38条は、定期建物賃貸借契約について規定している。
- ◆ 同38条3項は、定期建物賃貸借契約を締結しようとする賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借契約は終了することについて、その旨を規定した書面を交付して、説明しなければならない旨を定めている。
→4項では、書面ではなく、電磁的方法による提供も可能としている。
- ◆ では、この事前交付書面は、どのような書面である必要があるのか。条文には明記されていないので、問題となる。

48

48

【最判平成24年9月13日】（民集66巻9号3263頁）

- ◆ 賃貸借契約締結前に賃借人に交付されていた賃貸借契約の原案が、借地借家法38条が定める事前交付書面に該当するかが問題となった事案。

【事案の概要】

- ◆ 賃貸人と賃借人とは、「定期建物賃貸借契約」と題する書面で期間5年、賃料月額90万円の賃貸借契約を締結した。
- ◆ 賃貸人は、この契約を締結する前に、本件定期借家条項と同内容の記載がなされた本件契約書の原案を送付し、賃借人はこの原案を検討していた。
- ◆ 賃貸人は、5年の期間満了にあたり、賃借人に対して、本件賃貸借契約が期間満了によって終了する旨を通知した。
- ◆ これに対し、賃借人は、本件では借地借家法38条に基づく書面が交付されていないとして争った。

49

【裁判所の判断骨子】

- ◆ 借地借家法38条1項（定期建物賃貸借契約は書面で行わなければならない旨が定められている）に加えて同条2項（改正後の3項、以下同じ）が置かれた趣旨は、定期建物賃貸借契約に係る契約の締結に先立って、賃借人になろうとする者に対し、定期建物賃貸借契約は契約の更新がなく期間の満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供することのみならず、説明においてもさらに書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解される。
- ◆ 以上から、同条2項は、定期建物賃貸借にかかる契約の締結に先立って、賃貸人において、契約書とは別に書面を交付した上で説明すべきものとしたことが明らかである。そして、紛争の発生を未然に防止しようとする趣旨を考慮すると、個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。

50

- ◆ したがって、借地借家法 38 条 2 項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するというべきである。
- ◆ 本件契約書の原案は、本件契約書とは別個独立の書面であるということ
はできない。