住宅の賃貸借をめぐるトラブルの実情と防止と相談実務

～ トラブルの把握と確実なトラブルの防止・相談に向けて（演習問題を含む）～

令和８年度

弁護士　升田　純

（元中央大学法科大学院教授・元東京高裁判事）

■目次

１　住宅の賃貸借をめぐるトラブルの解決----------1
（１）住宅の賃貸借をめぐる最近の現象と問題----------1
（２）法律問題・トラブルの実態----------6
（３）トラブルの解決の基本----------8
（４）トラブル対応・相談の基本事項----------9
（５）トラブル対応・相談の留意点----------12
（６）相談対応----------17
２　トラブルの解決における交渉の理論と実践----------19
３　住宅の賃貸借とトラブルの諸相----------27
（１）住宅の賃貸借の過程ごとの特徴的なトラブル----------27
（２）住宅の賃貸借の過程----------28
（３）住宅の賃貸借の契約管理----------31
（４）住宅の賃貸借管理におけるコンプライアンス上の留意事項-----33
（５）住宅の賃貸借をめぐるトラブルの特徴----------35
（６）原状回復をめぐるトラブルの実態と対応----------36
４　住宅賃貸借の法的な枠組み----------41
５　トラブル解決に至る道----------45
６　法律問題の事例研究の試み----------48
【事例研究１】原状回復特約の成否----------48
【事例研究２】敷引特約の効力----------48
【事例研究３】更新料特約の効力----------49
【事例研究４】債権回収等と損害賠償責任----------50
【事例研究５】賃貸借保証人の責任の範囲----------50
７　最近の裁判例----------51
【契約の締結】----------51
【定期借家】----------51
【解約】----------54
【解除】----------57
【賃貸建物の管理】----------62

【共同住宅】----------65
【違約金特約】----------67
【賃貸借保証】----------69
【強制退去】----------74
【更新料】----------77
【原状回復・敷金の返還】----------79
【賃料債権の差押え】----------92
【転貸借】----------93
【賃料の増減額】----------94
【看板の設置】----------96
【借家に伴う駐車場の賃貸借】----------96
【借家の漏水事故】----------97
【有料老人ホーム】----------97
【差押え後の明渡猶予】----------98
【賃貸管理の勧誘】----------98
【その他】----------99
8　改正民法と賃貸借（賃貸借の部分）----------101
9　クレームをめぐる裁判例----------107
《参考１》住宅賃貸借のトラブルの防止と解決－法律の使い方--------116
1　住宅賃貸借のトラブルの諸相と原因----------116
2　住宅賃貸借の法律的な側面と他の側面----------116
3　トラブルの防止と解決----------117
4　法律問題と法律論----------118
5　原状回復・敷金返還----------118
《参考２》論文抜粋－賃料の増減額----------120
1　賃料の値上げの法的な枠組み----------120

１　住宅の賃貸借をめぐるトラブルの解決

（１）　住宅の賃貸借をめぐる最近の現象と問題

●　時代の変化とともに、住宅の賃貸借をめぐる新たな現象がみられ、問題が変化し、新たな問題が生じる。

増加する高齢者の賃貸住宅の確保

増加する賃貸保証への対応

意思能力の低下した高齢者の保護

契約自由の原則が強調される時代における合理的な意思決定の確保

サブリースへの合理的な対応

柔軟化する正当事由への対応

賃借人のための適正な賃貸住宅の管理の確保

物価上昇時代の賃料の増額請求と適正な賃料の実現

安心、安全な賃貸住宅の確保と管理の実現

「大相続時代」における相続財産としての賃借権の管理・処分

●　オーナー・チェンジをめぐる賃貸住宅トラブル

オーナー・チェンジの基本的な法的な構造

外国人の投資目的による賃貸住宅の購入

一棟又はその一部のアパート、賃貸マンション

投資目的の意義

賃料の増額

転売

建物の明渡し・取壊し・建物の新築

賃貸住宅（敷地を含む）の所有権の移転、所有権移転登記

旧賃貸人から新賃貸人（新所有者）への地位の移転・承継

賃料の振込先の変更通知等

新賃貸人による高額な賃料への増額請求（従来賃料の数倍）

事情によっては、賃借人に対する解除、解約、契約の更新拒絶

事情によっては、賃貸建物の明渡し請求

発生する主要な法律問題

増額請求による法的な効果の正確な把握

増額請求の当否

賃貸借契約における賃料改定条項の解釈又は借地借家法３２条１項の解釈

賃借人の対応と法的な意味

相当な賃料の支払又は供託

従来の賃料額を支払えば安心か？

判断を誤った場合における賃料不払いを理由とする賃貸借契約の解除

増額の要件を充たす場合における適正な賃料額への増額

増額請求の時点における増額の効果の発生

賃料の種類

新規賃料

継続賃料

不動産鑑定業務の中の賃料額算定の業務

建物の賃料額の鑑定

適正な賃料額の判断手続

賃料改定特約の解釈

協議

調停

訴訟

賃貸借保証契約の承継

発生する紛争の解決手続・方法

発生する紛争の全容

各紛争の解決手続

解決の場・方法

解決のための使用言語

紛争解決の国民性

外国人との協議、調停、訴訟をめぐる法律上、事実上の障害

外国の住所の調査・確認

書類等の送付

外国の裁判所・日本の裁判所

訴状等の裁判書類の送達

適用法律

（賃料増額請求をめぐる問題検討のステップ）

①　ステップ１

賃貸人又は賃貸人の不動産業者から賃料増額請求の通知が送付されたとき（増額の意思表示が賃借人に到達することが必要）

通常は書面による通知

冷静に内容を読むこと

書面に増額する金額が記載されているが、この金額に増額されるものではなく、増額の希望額である。

賃貸人の賃料増額の意思表示がされた場合、増額の法的な要件を満たすときは、将来に向かって、適正な賃料額（相当な賃料額）に増額されたとの効果が発生する。

期限を付すことについては、将来の年月日の到来の期限を付すことは可能であるが、過去に遡って効果を発生させることはできない。

②　ステップ２

増額請求の根拠を確認する。

賃貸借契約が定期借家契約かどうか、通常の賃貸借契約であるかどうかを確認する。

契約書に賃料の増額に関する特約があるかどうかを確認する。

定期借家契約の場合には、契約書の増額に関する条項（特約）に従って増額されることが多い；借地借家法３８条９項、３２条

③　ステップ３

通常の賃貸借契約の場合には、契約書に賃料の増額請求に関する特約があるかどうかを確認

する。
契約書に増額に関する条項が存在する場合には、その要件によって増額されるのが原則である。
賃料の増額に関する特約の中には、借地借家法３２条１項本文と同じ内容の特約や実質的に同じ内容の特約も実際上多く利用されている。
ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定め従うとされている（借地借家法３２条１項ただし書。限定的な強行規定）。この規定の解釈が問題になることがある。
賃料の増額に関する特約は、その規定の内容にもよるところがあるが、無効とされることがある

④　ステップ４
契約書に賃料の増額に関する特約がない場合、賃料の増額に関する特約が無効であると解される場合には、借地借家法３２条１項本文に基づいて賃料増額請求が可能である。

「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。」

賃貸人は、借地借家法３２条１項の従前の賃料が不相当になったことを要件として賃料増額請求権を行使することができる。
賃料の不相当は、①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減、②土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下、③その他の経済事情の変動、④近傍同種の建物の借賃との比較によって、従来の賃料が不相当となったことが必要である。従前の賃料が不相当になったことは、これらの①ないし④の諸事情が考慮され、不相当になったことが必要である。
これらの事情は、賃料の増額を求める賃貸人が主張・立証責任を負う。

従前の賃料の決定後、賃料増額の請求までの期間の経過（従前の賃料の継続期間）は、短期間であっても、前記の諸事情が認められるときは、増額請求の効力を否定するものではないが、短期間しか経過していないときは、従前の賃料の判断時に織り込み済みであるとか、不相当に至っていないと判断されることもある。

⑤　ステップ５
賃貸人が賃借人に対して賃料増額の意思表示をした時点では、賃料額は確定していない状態である。

賃料額を確定する手続は、以下のとおりである。

⑥　ステップ６
賃貸人と賃借人との間で、協議を行う。
協議の結果、特定の額で賃料額を合意することができれば、合意額が賃料額として確定する。

⑦　ステップ７

賃貸人と賃借人と協議を行ったものの、調整できなかった場合には、原則として裁判所に調停を申し立て、調停によって賃料額を定めることができる（民事調停法２４条の２、３）。

賃料増額につき訴訟を提起する場合には、まず調停を申し立てることが必要である（民事調停法２４条の２。調停前置主義）。

⑧　ステップ８

調停が成立しなかった場合には、賃料増額に関する訴訟を提起し（増額請求に係る賃料額の確認を請求する訴訟が多い）、裁判所が判決によって適正な賃料額（相当な賃料額）を判断し、判決が確定すれば、この賃料額も確定する。

訴訟は、第一審判決、控訴審判決、上告審判決によって確定するが、当事者の意向によっては途中の段階で確定することもある。

⑨　ステップ９

賃借人は、賃貸人から賃料増額の意思表示を受けた場合、まず困るのは、それ以降、いくらの額の賃料を支払えば足りるかを判断し、支払いをする必要があることである。

賃借人は、賃貸人の姿勢に不満、反感をもって、賃料の支払いを停止したり、従前の賃料（増額の意思表示を受けた時の賃料）を下げて支払うことがないではないが、賃貸人から賃貸借契約を解除され、解除が認められる可能性が高まる。　従来、時々見られる紛争であるから、まず、冷静に対応することが必要である。

賃借人は、賃貸人の希望する賃料額を下回る賃料を支払おうとした場合、賃貸人の対応としては、一部の支払いとして受領するか、受領を拒否する対応がある。後者の場合、賃借人としては、拒否のまま放置すると、賃料の不払いを理由に賃貸借契約が解除され、解除が認められる可能性がある。賃料の支払いが拒否された場合には、賃借人は、賃料を供託することが必要である（供託の手続については、専門家に相談するか、最寄りの供託所（法務局）に問い合わせることが重要である）。他方、賃貸人が賃料の受領を拒否しないのに、供託をしても供託の効果が得られず、賃料の支払いもしないままになると、賃貸借契約が解除され、解除が認められる可能性が高い。

⑩　ステップ 10

借地借家法３２条２項本文は、賃借人が賃料増額の通知に対して、どの程度の額の賃料額を支払うべきであるかという事態について、次のように定めている。

「建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃料を支払うことをもって足りる。」

借地借家法３２条２項によると、賃借人としては、相当と認める額を支払えば、賃貸人の賃貸借契約の解除について、支払いを主張し、解除の効果を争うことができる。

「相当と認める額」は、従前の賃料の額と増額が認められる不相当な事情の内容・程度によって異なり得るものであり、賃借人の認識、考えのみによって決められるものではない。

従前の賃料を下回わる賃料を支払った場合には、「相当と認める額」の賃料とはいえない。

従前の賃料と同じ額の賃料を支払った場合には、事情によっては「相当と認める額」の賃料は認められることもあるが、常にそうであるとはいえないものである。常に従前の賃料を支払えば安心というわけではない。

従前の賃料の額にある程度の額を上乗せして賃料を支払った場合には、「相当と認める額」の賃料と認められる可能性が高まる。

⑪　ステップ 11

賃貸人の賃料増額請求に係る適正な賃料額（相当な賃料額）が判決によって確定した場合には、通常は、判決によって確定する間、判決によって確定した賃料額とその間に支払われた賃料額に差額が生じることになるが（要するに、不足額が生じることになる）、賃借人は、この差額に年１割の割合による支払期後の利息を支払うことが必要である（借地借家法３２条２項ただし書）。

（２）　法律問題・トラブルの実態

◎　法律問題と聞くと、難解な問題、嫌な問題のように考えがちではありませんか。
（答え）　違います。慣れないだけです。

◎　トラブルや紛争と聞くと、嫌なものだとか、近づきたくないもののように思いませんか。
（答え）　そうです。トラブルの当事者、関係者の多くは、そのように思っていますが、中にはトラブルを好み、喜んでいる人もいます。気を付けましょう。

◎　トラブルの解決、紛争の解決は、一口で解決と言っていますが、具体的に何をどのようにしたら解決になるのかを想定していますか。
（答え）　余り想定していないとしたら、具体的に考えてみましょう。

◎　相談者の相談は、様々なものがあり、緊急を要するものとそうでないものがありますが、区別をしていますか。
（答え）　皆さん、緊急を要するような顔をしていますが、これからは、区別を試みてください。

◎　裁判官が具体的な事件につき法律を適用すると、明確で、一義的な結論が導かれるのですか。
（答え）　そのようなことはありません。法律の解釈、契約の解釈、証拠の評価、事実の認定は、裁判官ごとにまちまちであり、結論が異なることは少なくありません。複雑な事件では、結論が異なることは通常です。

◎　裁判官が具体的な事件につき法律を適用した場合、結論が異なるとなると、正義は、どこにあるのですか。
（答え）　事件にもよりますが、一定の幅の範囲内の判断であれば、正義であると考えるほかはありません。

◎　簡裁、地裁、高裁で判断が分かれた場合、その判断はどのようにして統一されるのです

か。
（答え）　一応最高裁がその役割を担っていますが、最高裁が事件を受け入れ、判断するのは、憲法判断、高裁の判断が著しく誤っている場合に、極めて限定的に最高裁が判断を示すことができるだけで、高裁の判断が少々誤っているからといって、最高裁で是正されることはありません。
なお、事件にもよりますが、異なる法理が最高裁で是認されている事項もあります。

◎　相談者からの相談に対応したり、他人のトラブルの解決を担当していると、夜にぐったり疲れることがあるのですが、何が原因ですか。解消法はありますか。
（答え）　他人のトラブルを聞くことは、それ自体、聞く方も疲れることです。話をする相談者、関係者も既に相当に疲れ、ストレスを抱えているのが実情です。相談に来る人も、苦情を述べに来る人も、ストレスを抱え、いらいら、苛立っていることが多いのです。
疲れの原因は、個々の案件ごとに様々な理由、原因がありますが、相談者、関係者の態度・姿勢・性格・言い分・意向、事案の内容、解決の困難さ、相談・解決の過程・進行状況、相談者・関係者との対話・対応・言葉のやりとり、相談者・関係者の投げかける言葉・苦情等の事情が主なものです。
相談対応などを行うことによる疲れ、ストレスは、相当な負担になり、容易に蓄積しますし、蓄積すると、それがストレスの原因にもなります。
ストレスの蓄積は、精神的な不安定といった程度のものではなく、寝不足、睡眠障害、意欲の減退・喪失、言動の悪化、正常な判断能力の低下、協調性の低下等の人格の変化、精神的な疾患、病気を誘発するおそれがあります。
このような疲れ、ストレスは、日頃から、その原因を意識し、解消するように努めることが重要です。一口で言えば、嫌な事柄、人は直ぐ忘れる、嫌な事柄、人は思い出さない、嫌な事柄、人は同僚と話して情報共有する、嫌な面談の後には、少し歩いたり、身体を動かしたりし、気分を転換する、挑発に乗らない、事案の検討は面談の少し前に行う等、自分の好みに応じて解消対策を実施することが重要です。

●　社会における各種・各様のトラブルは、法律問題の側面のほか、多様な側面をもつ。

●　相談対応する場合には、問題・トラブルの実態（原因、内容、継続期間等）を理解することが重要である。

●　相談者の中には、様々な相談所を回っている者も多い。

●　相談者の中には、緊急な対応が必要な者もいる。

●　法律問題として相談を受けている場合であっても、問題の実態、本質は法律問題でないことが多い。
法律問題以外の側面
経済問題

人間関係の問題

社会生活の問題

見栄・名誉・プライドの問題

好み・嗜好の問題

性格の問題

選択の問題

無知・誤解の問題

心理的・精神的・気分の問題

その他理由の付かない問題

● トラブルの解決は、法律のみによって解決できる場面は少ない。

法律による解決の意義

法律；権利・義務の総体

権利・義務を明確化することによる解決

権利・義務の内容の実現は、別の問題

法律による解決には長時間の必要

● トラブルの解決は、多角的な検討、判断が必要であり、重要。

（３） トラブルの解決の基本

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルは、いつでも、どこでも、誰でも発生

● 借家は生活の基盤

● 借家は、個人にとって住所としての重要な意味

日常生活における住所の意味

取引活動における住所の意味

住所のない個人の取扱い

住所を偽ることの法律問題

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルの悪化は、生活の不安定を誘発

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルの解決は、生活の安定の確保

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルは、多種多様・複雑

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルは、時代の変化とともに、大きく変化

● 住宅の賃貸借をめぐる社会情勢、経済環境は、トラブルの要因

● トラブルメーカーは、全国に存在

● クレーマーは、全国各地に存在

● モンスター・クレーマーは、全国に登場

● ストーカー・モンスター・クレーマーも、登場

● トラブルの解決は、多角的、全体的な視点が重要

● トラブルの法的な視点は、一つの側面

● 早期のトラブルの認識、早期の解決

● 法律の内容は、常識の集大成

● 法律の言葉に、恐れること勿れ

● 法律家による解決は、法的な観点からの解決であり、一面的な解決

● 住宅の賃貸借をめぐる法律問題においては、民法、借地借家法だけでなく、消費者契約法にも十分な知識と注意

● 住宅の賃貸借をめぐる法律問題においては、建物の賃貸借契約書が最も重要

（４） トラブル対応・相談の基本事項

● 話し上手より、聞き上手

【演習問題】

面談の際、事前に準備を依頼した契約書等の資料を持参せず、自分の言い分を一方的に話す人がいる場合、どのように対応するのがよいですか。

（対応）

様々な面談においては、威圧的であったり、執拗であったりするような特別の事情のない限り、基本的には相談者等の言い分を聞くことが重要であり、聞く姿勢をとることがよいと思います。

しかし、事実関係が曖昧であったり、疑問があったりす場合、内容の当否に立ち入ることは控えることがよいでしょう。

また、法律問題が関係する相談の際には、信頼できる証拠である契約書、領収書等を持参し、これを現実に検討することなしに、意見を述べることは大きな誤解を招くだけです。

【重要な視点】相談者、関係者からの事情聴取の理論、方法と実践

十分な供述、説明の確保と適度な相づち

供述、説明に対する異論、反論、異議の抑制

可能な範囲で聴取内容のメモの作成

事案、トラブルの内容、経過等の事実関係の確認

相談者の意向の確認

相手方、関係者の動向、意向の確認

相談者の信用性・信頼性の評価

相談者の人格・性格の確認・評価

事情聴取した内容も重要な証拠

抱える問題の内容・範囲の正確な把握

今後の解決の方向性と可能性の検討の重要な情報

相談に対する助言の内容の検討の重要な情報

- トラブルの内容は、個々のトラブルごとに多様で、個性的
- トラブルの内容・態様は、当事者の性格、人生を反映して個性的
- トラブルの解決の方向、経過、内容、可能性は、当事者の性格、人生を反映して個性的
- トラブルの発生、進行は、当事者の属性を色濃く反映
- トラブルの発生、拡大の原因は、多様で、個性的

人間関係

生活関係

法律関係

経済的関係

利用関係

物理的関係

● トラブルは、一旦発生すると、悪化の傾向

● トラブルは、解決を誤ると、しばしば再燃

● 同じ内容のようなトラブルであっても、当事者によっては重大性・深刻度が大きく異なる。

● トラブルの解決は、トラブルの内容、当事者・関係者の属性・意向、トラブルの進行経過等を反映し、多様で、個性的

解決の前提・原因

トラブルの範囲

解決すべき範囲

解決の基準

解決の内容

解決の手順

解決の方法

解決の実現度

解決は、具体的な状態の実現

トラブルの発生前の状態

トラブルの進行による変化の状態

トラブルの現在の状態

解決は、具体的にどのような状態

具体的な事項につきそれぞれ具体的に何をどうするかを明確にし、実現する状態

当事者の満足できる状態・満足度

当事者が譲歩した事項と譲歩の内容

【重要な視点】トラブルの解決と相談者の立場

トラブルの解決は、当事者本人が自発的、主体的、積極的に行うことの重要性の確認と理解

相談対応者の立場の確認と理解

話し相手の提供

情報提供

問題の分析への協力

解決の方向性等に関する情報提供

解決の方向性等に関する助言

解決の方法、手続等に関する助言

他の適格な相談場所に関する情報提供

解決の主体が相談者本人であることの激励

他人依存では解決しないことの助言

事案によっては解決のきっかけの提供

● 法律問題を複雑にするのは、法律だけでなく、関係する人間の個性が反映

● トラブルの解決の方法、手段として、何が最も多く利用されているかの認識

● 示談、和解の特徴と限界を十分に理解

● トラブルを適正に解決しても、関係者に不満を残す可能性

● トラブルの解決が上手にいかなかった場合の対応についても、事前に情報の提供と検討が

必要

● トラブルの中でも、住宅の賃貸借をめぐるトラブルは、深刻化しがちなトラブル

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルは、「衣・食・住」の重要な要素をめぐるトラブル

● ささいなトラブルに見えるトラブルも、重大なトラブルの兆し

● トラブルの解決の仲介者、担当者、相談者は、関係者の恨みの転嫁の対象

● モンスター・クレーマー、ストーカー・モンスター・クレーマーの兆し、存在に十分な注意

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルの相談は、トラブルの内容、当事者の属性、トラブルの解決の方法・実態を十分に理解して対応することが重要

トラブルの内容

当事者・関係者の属性

トラブルの解決の可能性

トラブルの解決の方法と選択

● 住宅の賃貸借をめぐるトラブルの相談には、相談の意義と限界がある。

（５） トラブル対応・相談の留意点

【重要な視点】相談者の属性の把握

相談者は、様々な動機、目的、相談の経緯を抱えて相談

相談の最初の段階で的確に様々な相談者の属性を把握することが重要

複数の場所で相談を繰り返している相談者

他人任せの動機、態度をもつ相談者

他人に依存しがちな気持ち、姿勢をもつ相談者

単なるトラブル・メーカーの相談者

緊急な対応が必要な相談者

◎ 対応の内容

違法・不当な内容の相談には、回答拒否

内容の実現が不可能な相談には、その旨を明確に回答

相談の内容を実現するために困難な問題、事項が予想される場合には、その旨を明確に回答

相談対応者の権限を超える内容の相談には、その旨を明確に回答

相談対応者が事実上関与できない内容の相談には、その旨を明確に回答

相談対応者の対応は、主として情報の提供
法律の紹介

法律の規定の解釈

トラブルの内容の意味の認識の指摘

事実関係の指摘

証拠の必要性・重要性の指摘

トラブルの解決の諸手続

トラブルの解決の諸機関

気持ちの整理の仕方

相談対応者が明確に理解していない事項に関する情報の提供は、仮定的、暫定的に

断定的な情報の提供は、明確な根拠のない限り、御法度

相談対応者は、相談者の話に相槌をうつことは別として、関係者の一方に肩をもつ内容を断定的に行うことは、要注意

相談対応者が相談者の相手方を一方的に非難することは、悪口は千里を走る諺どおり、派生的なトラブルを誘発するおそれ

● トラブルの相談対応者には、相当の資質、知識、訓練、経験、姿勢が重要。
資質

知識

訓練

経験

姿勢

言動

● 日頃の研修は重要。

● 日頃のケース研究は重要。

● トラブルの解決、相談は、最初に会った時から始まる。

● 相談者、トラブルメーカーは、対応者をよく見ている。

● トラブルの解決は、法律によるだけでは十分ではない。
経済的な観点

人間関係的な観点

生活環境の視点

心理的な観点

多角的・全体的な観点

● 法律による解決の観点からも、解決は容易ではない。
法律の解釈の多様性

法律の適用の多様性

多数の判例の存在

継続的契約の特徴

判断の困難さ

解決内容の実現性・満足度の限界

● トラブルの解決は、合意による解決が最善の方法であるが、合意による解決であっても、恨み、不満が残る。

【演習問題】

合意による解決、示談による解決を試みようとしていますが、そのメリットは何であり、どのようなことに留意する必要がありますか。

（対応）

示談のメリットは、示談によって双方の権利・義務の関係を明確にすること、裁判による場合に比べて、双方の意向を汲んで解決することにより双方の関係を一応良好に保つことや、示談の機会に権利・義務の内容をある程度実現することがメリットになります。

留意すべき事項は、双方の争いの範囲が何であるかを確認すること、どの事項を、どのように解決するのかを明確にすること、他に争いがないことを確認することのほか、現実に明確にされた権利・義務の内容をどのように実現するかを明確にすること、実現されなかった場合にどのような制裁をするかを定めることが重要です。

● トラブルの解決の手順、方法に関する知識、経験、ノウハウが重要

● トラブルの解決対応、相談について経験を蓄積するためには、時々、模擬対応、模擬相談も有用

● トラブルの解決対応、相談について実務的な知識を蓄積するためには、頭の中でシミュレーションを行うことも重要

● 訴訟によって勝敗が決まっても、トラブルの最終的な解決にはならない。

● トラブルの解決には、多様で重大な負担が必要

費用

手間

時間

事務処理

知識の習得

緊張感

不安感

心理的負担

自信・プライドの動揺

人間関係

家族関係

人生

● 個別の事案ごとに、トラブルの解決の内容、手順を適切に選択することが重要

● 危険な当事者、関係者が存在

● 相談、助言に危険を感じたら、深入りすること勿れ

● 危険を感じた事案は、複数で対応

（６） 相談対応

相談者の属性を可能な範囲で把握

相談者の相談の動機・目的を把握

相談者の相談の経緯・状況を把握

相談者の相談内容、相談の範囲の正確な把握

持参する証拠の確認

持参する証拠の検分

相談者の話の聴取
話し上手より、聞き上手

事実関係の可能な範囲での認識
事実関係は正確に認識

憶測は禁物

客観的な証拠の尊重

関係する法律問題の正確な理解

相談者の解決の希望の聴取

解決の具体的な内容の想定

法的な解決等の実現の手順の想定

相談者に対する正確な説明

事案の内容、証拠の状況等に照らして正確な認識と説明

断定的な評価・判断の回避

誤解を誘発する説明の回避

解決の主体が相談者であることの自覚の強調

相談者の理解の確認

不適切な説明と新たな紛争の発生

● 説明を曲解する相談者がいるのも社会の現実

２　トラブルの解決における交渉の理論と実践

●　社会においては、トラブルの発生等、様々な背景と事情において関係者の間で合意、結果等の特定の成果を求め、あるいは模索する交渉が日常的に行われている。

●　交渉は、様々な基準、特徴から類型化することが可能であり、各類型の交渉ごとについて、交渉の当事者の属性、交渉の当事者の範囲、交渉のきっかけ・目的・動機、交渉の対象・範囲、当事者以外の交渉者の属性、交渉の当事者間の社会的、経済的、政治的等の関係、交渉を余儀なくされた背景事情、交渉による予定・期待される成果、交渉による合意の強制力等の効力、交渉のルール・手続、交渉の場、交渉の手段、交渉の期間、交渉の段階等が相当に異なるものであり、各特徴を取り上げるとしても、それぞれ多様であり、多様な特徴を組み合わせると、実に多数の種類、類型の交渉が存在する。

●　交渉は、家族間、友人間の日常的な事項に関する軽微な打ち合わせ（例えば、次の休日にどこに出かける等の打ち合わせ）から、国家間の重大な事項に関する協議（戦争中の国家、関係する国家間で行われる休戦、終戦等に関する外交上の協議）まで、多種、多様、多彩な類型の交渉が存在し、日常的に行われている。

●　従来、交渉の戦略、意義等に関する書籍が多数出版、公表されているが、相当に抽象的、網羅的な内容のもの、具体的な事案・類型を前提とした内容のもの、特定の事項、紛争の交渉の経過、結果を説明し、紹介したものが多く、交渉に関する知識の蓄積、一般的な心構えには資するとしても、必ずしも実際の交渉の場において参考にはならないものがある。

●　実際の交渉実例を参考とする場合、個々の交渉ごとの特殊な事情や偶然の事情が様々に介在することが多く、同様な類型・事情の交渉や異なる交渉にとって参考、有益な指針、理論、対策、戦略を抽出することは困難であることが多い。

●　書籍に紹介される理論、戦略や実際の交渉実例は、いずれも事案の内容が個性的であるか、断片的なものである等であり、交渉全体を網羅するものではないし、交渉の各類型を代表するものを紹介、分析するものではないため、読者が抱える個々の事案にどの程度適用され、妥当する理論、指針、戦略が説明され、提供されているかは明らかではない。

●　交渉が多数行われ、交渉の類型としても一応明確な類型を想定することができるものとして、法的な紛争に関する交渉（法的紛争交渉と呼ぶことができるが、実務上は、示談、和解と呼ばれることがある）があり、従来、一部の経験談が論文として公表され、あるいは書籍として出版されているものがある。

●　法的紛争の交渉は、交渉一般の特徴をもつと同時に、紛争の内容が法的なものであり（権利・義務をめぐる内容の紛争である）、その解決が法的な解決を目指すものであること（権利・義務の内容、履行に関する合意、合意の実現が解決の内容になることが通常である）等の特徴がある。

●　法的紛争の交渉の開始に当たっては、紛争の実態・内容・関係者を可能な限り正確に把握

することに努め、交渉の目的・目標、対象、内容、当事者の意向、交渉の終わり方（交渉の結果と対策）を明確に認識し、交渉の進行過程を予測しながら、進行させることが必要であり、無秩序に、無鉄砲に、無軌道に、当てもなく進行させることは、無駄であるだけでなく、有害であることがある。交渉を進行させる場合、自分の当初の想定に拘ることなく、常に再検討し、見直しことが効果的であり、交渉の各段階ごとに自分の想定と実際の進行状況を再検討し、自分の想定を見直し、新たな想定の下で進行させることが重要である。

法的紛争の交渉担当者としての一般的な交渉過程と交渉対策の実例の概要

● 事前の心構え・準備

契約書等の書類の熟読と理解

交渉に係る事件、事項、トラブルの全容の把握

当面の把握

暫定的な把握

仮定的な把握

把握内容の随時修正・変更

事件等の関連事項の把握

依頼者との協働の確認

従前の交渉の内容、経過、状況の把握

説明の内容の書面化・データ化

ストレスの解消

交渉はストレスのデパート

依頼者からのプレッシャー

相手方からのプレッシャー

相手方の言動のストレス

交渉過程のストレス

交渉日ごとのストレス

交渉作戦の策定に係るストレス

交渉成否のストレス

交渉結果によるストレス

交渉後のストレス

ストレスの蓄積による悪影響の認識と理解

仕事の意欲の低下

活動の意欲の低下

食欲不振

気分の低下・悪化

睡眠不足・不眠症

いらいら感の増加

人間関係の調節の悪化

判断能力の低下

仕事のミス

周囲との関係悪化

病気の抵抗力の低下

うつ状態の発生・継続

うつ病の発症と悪化

他の病気の発症と悪化

自信喪失

社会的孤立

休職・退職

生活の乱れ・人生の無駄

誰でも発症し得る病気・事態

依頼者の属性の把握

相手方の属性の把握

従前の交渉等に現れた相手方の属性の把握

強硬な態度、姿勢に終始する相手方への対応、対策

虚偽、不正確な言い分をする相手方への対応、対策

違法な内容を提案する相手方への対応、対策

交渉手段・方法の選択

服装の選択・確認

● 交渉の開始時の留意事項

交渉の当事者本人の確認

交渉担当者の確認

交渉担当者の資格・権限の確認

関係者の確認

交渉の手順、仕方、ルールの協議、決定

● 交渉の開始後の留意事項

交渉の対象と手続の全容の把握

交渉の進行のさせ方の選択と確認

依頼者の依頼の内容の確認

トラブルの全容の把握

過去の経緯の把握

トラブル、行き違いの原因の把握

依頼者の説明

相手方の立場の概要の確認

依頼者の希望の聴取

依頼者との打ち合わせ

最終的な目標、合意、成果の検討・選択

複数の選択肢の設定

選択肢における依頼者の負担の想定・説明

交渉の決裂の可能性と原因の説明

交渉における論点の整理

法律問題が含まれる場合の分析・検討
依頼者の言い分の確認

証拠の確認

相手方の言い分の確認

暫定的な結論の模索

法律専門家への相談

相手方の義務履行の可能性と予測

勝ち負けの見通し

法的な手続の概要の確認

交渉相手である相手方の属性の確認
真摯さ、誠実さ、社会的常識、職業、服装、話し方、対応の仕方、資産状況

相手方、相手方の立場をある程度知ることは交渉に当たって重要・有効

交渉の対象の範囲の見通しと確認

聞き上手の作戦

交渉者の信頼関係の構築の重要性

相手方の言い分の吐き出し

交渉の悪化は負のスパイラルの可能性

交渉が決裂する可能性が常にあることの認識

交渉が失敗する可能性が常にあることの認識

交渉によっては他のトラブルが派生的に発生する可能性があることに注意

● 交渉の枠組みの設定

交渉の余地のある事項の確認

交渉の余地のない事項の確認

交渉事項のリスト作成

双方の妥協を得る作戦

住宅を退去する前提の交渉

住宅の賃貸借が継続する前提の交渉

金銭的な清算によって解決する交渉

賃貸借の内容の一部のみが対象となる交渉

交渉の対象事項の絞り込みと確認

双方の立場の食い違いの確認

食い違いの原因

原因解消の妥協交渉

交渉期限のある交渉

交渉妥協の枠組みの設定と確認

解決の方向性の模索

妥協の選択肢の提案

選択肢の優先順位と提案の前提の設定

解決案の提案

相手方の提案の検討

妥協の交渉
　妥協の時期、理由、妥協の仕方、妥協の前提

交渉成否の見通し・可能性の検討

交渉決裂の可能性を前提とした提案と作戦

交渉決裂の利害得失の検討

交渉決裂によって生じる事態の想定と説明

訴訟提起の可能性の予測と訴訟の結果の予測

交渉決裂の仕方とさせ方

具体的な金額による解決案（金額提案）を提案することの利害得失

最終提案の仕方

合意書の案の作成・検討

合意書の内容の確認

● 交渉終了時の留意事項
合意書の内容の確認
　合意書の個別内容ごとの確認、交渉の対象からの逸脱の確認、希望に係る交渉対象・内容の確認、処理済みの事項の確認、未処理・未履行事項の確認、自己の権利の内容と履行状況の確認、同日履行事項の確認、自己の義務の内容と履行状況の確認、法的な意味の確認

依頼者への説明

合意書案の再調整

合意書の署名・押印

当日履行の実施、確認

● 交渉終了後の留意事項

合意書の保管

交渉記録の保管

清算事項の清算の確認

今後の処理事項の確認・説明

３　住宅の賃貸借とトラブルの諸相

（１）　住宅の賃貸借の過程ごとの特徴的なトラブル

● 住宅の賃貸借は、継続的な関係

● 継続的な関係は、様々に変化して継続

● 住宅の賃貸借は、様々な過程の連続
過程ごとのトラブルの原因

過程ごとのトラブルの諸相

過程ごとのトラブルの解決の方向

【演習問題】
裁判所から書類が送られてきたという相談があった場合、何に留意する必要がありますか。

（対応）
裁判所から送られてくる書類としては、訴状、支払督促の申立書等、その内容は様々です。最近は、裁判所と偽って書類が送られる事例もあります。
裁判所から送られる書類については、基本的に一定の期間内に書類を作成し、裁判所に送付することが必要になることが多く、仮に期間内に送付しないと、不利な裁判所の判断がされる可能性があり、いずれにしても迅速な対応が必要になることが多いです。
書類を読んで安易な回答をするよりも、まず、最寄りの裁判所に行ってもらい、対応の注意事項を聞いてもらうことが安全ですし、仮に弁護士や司法書士に相談する費用を支出できる場合には、これらの事務所、あるいは弁護士会、司法書士会に行ってもらうことがよいでしょう。

● 住宅の賃貸借のトラブルは、地域によって大きく異なる。

● 住宅の賃貸借をめぐる社会環境は、時代によって大きく変化

● 住宅の賃貸借をめぐる問題の内容、態様は、時代によって大きく変化

● 住宅の賃貸借のトラブルの当事者、関係者は、時代によって大きく変化

● トラブルの解決の社会的な基準は、時代によって大きく変化

【演習問題】
アパートの賃貸借において、一人の賃借人が利用規則を守らず、何度か注意をしても守りません。どのように対応したらよいでしょうか。

（対応）

共同住宅において賃借人、同居者が共同のルール、利用規則を守らないという事態は、些細なルール違反ではなく、共同住宅全体の居住環境、生活のルールに悪影響を与える重大な事態であると理解すべきものです。ルール違反を放置すると、これらの環境が悪化し、他の入居者に大きな迷惑行為になり、入居者の属性が悪化し、共同住宅の価値を毀損し、さらにルール違反が共同住宅のルールになるおそれが高くなります。

何度か注意をしてもルールを守らないということは、賃貸借における信頼関係を破壊するに足りる重大な債務不履行というべきですから、最終的には契約の解除、退去請求を覚悟して対応することが重要です。

● 過去の解決の基準、経験そのものが時代とともに劣化、陳腐化するおそれ

● 高齢者が当事者の住宅の賃貸借をめぐるトラブルの特徴

高齢社会が急激に進行する現代社会

賃貸人が高齢者である場合

賃借人が高齢者である場合

認知症の高齢者の場合

介護が必要な高齢者の場合

（２） 住宅の賃貸借の過程

賃貸借の交渉

建物の属性

賃借人の属性

仲介業者の属性

説明義務

賃貸人の属性

賃借人の選択

賃借人の信用の判断

賃貸人の選択

選択の基準と選択の可能性

● 良き賃借人とは、どのような賃借人か。

● 賃借人の選択の判断基準をもっているか。

● 良き賃貸人とは、どのような賃貸人か。

保証人の必要性

保証業者の存在

保証人の選択

● 保証人の確保は、容易ではないだけでなく、しばしば困難

賃借希望者の差別

賃貸条件の説明

書面の交付

契約書の内容の確認

賃貸借契約の締結

内容の理解

内容の合理性

消費者契約法の適用

各種・多数な特約の理解

設備・造作の確認

定期借家

解約権の留保

違約金特約の確認

入居

長期間にわたる契約の継続

継続的契約の法理

信義誠実の原則の適用

事情の変更

当事者の属性の変化

賃料の支払

礼金・権利金の支払

敷金の支払

敷金の補充

更新料の支払

使用・収益に適した状態の維持

賃貸住宅における安心・安全の確保と確認

賃料の増減額

修理・修繕

賃借人の信用度の変化

賃借人の家族関係の変動

共同住宅内の規律

賃借人のマナー

賃借人間のトラブル

盗難

犯罪

災害対策
耐震性能

自然災害対策

誤解・相性

些細なトラブルの発生

トラブルの深刻化

トラブルの解決・放置

契約の不履行

解除

更新拒絶・異議

解約申入れ

明渡し

自力執行の禁止と不法行為

原状回復

敷金の控除
敷引特約

控除特約

敷金の返還

賃貸借保証
保証の範囲

保証の期間

● 賃貸人も、仲介業者も、コンプライアンスが必要

（３） 住宅の賃貸借の契約管理

賃貸借の契約締結交渉から明渡しに至るまでの管理の必要性・重要性

賃貸人と賃借人にとっての契約管理

契約締結上の交渉管理
　不法行為責任のおそれ

　最近の流行の法理

管理の視点
　法律上の視点
　　法律

　　判例

　　契約

　物理的な視点

　機能的な視点

　財務的な視点

　建物内の生活環境の視点

　周辺環境の視点

　人間関係上の視点

● 賃貸住宅も、安全、安心が求められている。

継続的な管理

専門的な管理

市場競争的な管理

管理の人材

管理の資金

管理の経験・ノウハウ

家主の立場

賃借人の立場

● 賃貸住宅における予想外の事故の発生は不可避である。

共同賃貸住宅内における事故の諸相

建物の瑕疵

設備の瑕疵

製品の瑕疵

火災

賃借人のルール違反

騒音

振動

喧嘩

暴力沙汰

（４） 住宅の賃貸借管理におけるコンプライアンス上の留意事項

賃貸借も、賃貸管理も、基本は契約事項、契約管理

借地借家法、消費者契約法に違反すると、法令違反の問題

現代社会は、会社は、役員も、従業員もコンプライアンスを重視すべき社会的な要請

コンプライアンスは、守って当然

コンプライアンスは、違反して問題

コンプライアンスの内容は、法令の遵守にとどまらず、事案によっては社会常識の遵守も内容

コンプライアンスの違反の隠蔽は、さらに重大なコンプライアンス違反

契約書の利用、勧誘に対する差止請求の可能性

集団訴訟の提起の可能性

事業の遂行・取引の勧誘から建物の明渡し・清算に至るまでコンプライアンスの要請

取引の相手方、関係者による公益通報・告発

マスコミによる告発

トラブルの発生

従業員の一人ひとりが会社の顔

事業のブラック化・会社の信用の低下

インターネット環境の下における会社の信用の脆弱化
　信用の悪化は、さらに悪化を招く

　信用の向上は、さらに向上を招く

インターネットによるロコミ、情報操作は、効果大

コンプライアンス対策は、インターネット対策も柱

賃貸住宅の賃貸事業、仲介事業をめぐるトラブルの続発
　サブリース事業
　　対賃貸事業者

　　対賃借人

　シェアハウス事業

　民泊事業

事業の競争が激化する社会環境においては、コンプライアンスが重要

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の制定・施行
　制定　令和２年６月１２日

　施行　令和３年６月１５日（一部は、それ以前）

　目的　賃貸管理業務の適正な運営の確保等

基本的な内容
　２本の柱

サブリース業者（特定賃貸借事業者）と所有者の間の賃貸借契約の適正化に係る措置

勧誘時における故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の行為の禁止

サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項の説明等

サブリース業者だけでなく、これと組んでサブリースによる賃貸住宅経営を行う者も規制の対象

賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

業務管理者の選任

管理受託契約締結前の重要事項の説明

財産の分別管理

委託者への定期報告等

（５）　住宅の賃貸借をめぐるトラブルの特徴

生活・事業の基盤

生活・事業の場がトラブルの場

日常的なトラブル

長期間にわたるトラブル

トラブルの種は多数

困難な法律問題

多様な側面をもつトラブル

トラブルの法的な側面は、トラブルの一部

勝敗の予測が困難なトラブル

訴訟による決着には、過大な時間、手間、費用

些細な行き違いの蓄積

退去するまで継続するトラブル

一旦トラブルが発生すると、深刻化の勢い

人格紛争

- いつでも、どこでも、トラブルが発生する可能性がある。
- 長期間にわたる法律関係であるため、解決が困難なトラブルに発展しがちである。
- トラブルの内容、行方は、当事者、関係者の属性を色濃く反映する。

クレーマー・モンスタークレーマーの登場

- 暴力的なクレーマーがいる。
- 執拗なクレームを付けるクレーマーがいる。
- 公共、公益の意識が乏しい。
- 共通の常識が存在しない。
- 共通のモラルが存在しない。
- 共通の言葉がない。
- 共通の信頼感の前提が欠けている。
- とことん自己中心的である。
- 権利の主張に伴う義務の観念が存在しない。
- 経済的な格差が拡大している。
- 情報依存型の人間が支配的である。
- 権威に対する挑戦するポーズに好意的である。
- 自分の負担、自分の損失の他人転嫁に熱心である。

（６）　原状回復をめぐるトラブルの実態と対応

原状回復の意義

賃貸借の開始時と明渡時との時間の経過

賃貸建物の老朽化・劣化

賃貸建物の駆体

賃貸建物の内装

賃貸建物の設備・造作

ガイドライン

「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」

● 原状回復義務は、原則として賃借人の負担する義務である。

● 例外的に、原状回復義務を負わない特約が締結されることがある。

● 原状回復義務の具体的な内容を規定する特約も利用されている。

● 原状回復特約は、修繕・修理義務に関する特約と併せて利用されることが多い。

● 修理・修繕義務は、原則として賃貸人の負担する義務である（民法６０６条）。

● 賃貸建物の必要費、有益費は、原則として賃貸人の負担である（民法６０８条）。

原状回復をめぐる多数のトラブルの発生

原状回復義務の所在

原状回復の必要性・相当性

原状回復の範囲

原状回復の程度・品質

原状回復の具体的な方法

原状回復の具体的な施工者

原状回復費用の算定

敷金との関係

● 原状回復特約の成立は、自然損耗、通常損耗を超えるものについては、最高裁の判例によって明確な合意が必要である。

● 敷引特約は、最高裁の判例によれば、原則は有効である。

● 原状回復をめぐるトラブルは、多数の項目について細かな金額のトラブルである。

原状回復をめぐるトラブルの重大な特徴
賃貸人が敷金を保持し、返還を拒否できる有利な地位

賃借人が転居し、地理的に不利な地位

問題になる金額が少なく、訴訟の提起の心理的、経済的な障害の存在

一義的に明確でない判断基準

● ガイドラインは、トラブルの防止、トラブルの解決のために原状回復に関する考え方、基準を示したものであるが、訴訟の実務、借家の実務において利用されている。

● 判決の参考資料として利用され、基準の設定の際に参考にされている。

ガイドラインの構成
原状回復義務の考え方
原状回復義務の意義

標準契約書の考え方の具体化・明確化

建物の損耗等の意義

賃借人の負担の考え方
賃借人の負担になる対象

経過年数の考え方の導入

賃借人の負担の対象範囲

トラブルの迅速な解決にかかる制度
少額訴訟制度

裁判外紛争処理制度

調停（相談・あっせん）

行政機関への相談

原状回復にかかる判例の動向

● ガイドラインの別表は、分かりやすく、ミスの防止に役立つが、一般的な事例を提供するものであり、個々の事情は考慮していないことに留意することが重要であり、その利用には個々の事情を十分に考慮し、柔軟な利用が必要である。

● ガイドラインに記載された多数の判決は、原状回復、敷金の返還をめぐるトラブルについて十分に参考になるが、いくつかの点に留意することが重要である。

採用する法理の違い

特約の解釈の違い

認定する事実の違い

損耗・毀損の評価の違い

賃借人の負担部分の判断の違い

原状回復の範囲の判断の違い

原状回復費用の評価・算定の違い

● 一般的な法理、考え方は同じであっても、個々の事案の違いによって相当に違う判断がされることは珍しくはない。

● 一般的な法理、考え方が異なる判決もある。

● 判決は、個々の事案の妥当性も考慮して判断されている。

● 判決は、個々の事案の特徴を反映しているので、一見して対立する判断があったとしても、不合理ではない。

● 担当する個々の事案ごとに適切な判決を探し出し、参考にする姿勢が重要である。

● トラブルの防止対策・解決対策

明確で合理的な原状回復特約の締結

契約締結前における原状の確認と証拠の保存

契約内容として原状の記載

明渡時における現状の確認と証拠の保存

損耗・毀損の状態の確認と原因の確認

自然損耗・経年劣化

賃借人の故意・過失

善管注意義務違反

その他通常の使用を超えるような使用

賃貸人・賃借人双方の現状認識のすり合わせ

常識的な提案

協議の不成立後の手続の確認

４　住宅賃貸借の法的な枠組み

賃貸借契約

契約の要素

多様な特約

民法（６０１条以下）

借地借家法

消費者契約法

判例・裁判例

原状回復ガイドライン

賃貸人の説明

仲介業者の説明

社会通念

社会常識

●　法的な枠組みを一応理解することは大変であるが、これを実際のトラブルに適用し、妥当な結論を提示することはさらに大変である。

●　一応妥当な結論を提示することができても、トラブルの関係者に理解させることは相当に大変である。

●　トラブルの解決のためには、実体的な観点からの法的な枠組みだけでなく、手続的な観点からの法的な枠組みの理解が不可欠

実体法と手続法

民事訴訟法

民事調停法

民事執行法

示談・和解

● トラブルが発生した場合には、解決の手続と解決の内容が重要である。
トラブルの解決の手続

訴訟は最後の手続・手段

他の解決手続の実情

訴訟による解決の長所・短所

訴訟の実情

勝訴・敗訴の予測可能性の程度

判決に影響を与える諸事情

● 裁判所の構造
三審制度

最高裁判所

高等裁判所

地方裁判所・家庭裁判所

簡易裁判所

● 裁判官の種類
最高裁判所判事

高等裁判所判事

判事

判事補

簡易裁判所判事

● 裁判官の性格・能力

● 裁判官の発想

● 訴訟の基本的構造
請求

主張

立証

判断

上訴

● 法律論の基本的な構造
事実関係

法律・契約の要件

事実の当てはめ

権利・義務の発生・消滅等

● 判決の基本的な構造
事実関係の認定

法律・契約の要件と解釈

事実の当てはめ

結論

● 事実関係の認定が重要

● 事実関係の認定は、証拠による。
論より証拠

● 判例の意義

● トラブルの解決に至るまでの苦労は、並大抵のものではない。

● 訴訟によって勝訴判決を得ることは、想像を超えるほど大変である。

● 訴訟によって勝訴判決を得ても、道半ばである。

● 判決は、当事者間の権利・義務の有無・内容を公的に明らかにする公的な文書

● 勝訴判決を得ても、権利を満足に実現することは少ない。

絵に描いた餅

- 勝訴判決を得た場合、権利の内容を実現するには、任意の履行と強制執行
- 判決を得る手続と、判決の内容を実現する手続は、全く別の手続である。

５　トラブル解決に至る道

● トラブルの解決には、費用、時間、手間、精神を費やす。

● トラブルが訴訟に発展すると、その負担は筆舌に尽くし難い。

● トラブルは一旦発生すると、深刻化、悪化の道を辿る。

● トラブルの解決の手続・流れ

潜在的な紛争の存在

紛争の現実化

苦情の申出
　聞き上手

　聞くことによる解決

紛争の相談
　一般的な情報の提供

　個別的な情報の提供

　他の相談機関の紹介

　行政機関の紹介

　聞くことによる解決

　当事者に情報伝達することによる解決

当事者間の示談

紛争のあっせん
　あっせんの内容

　あっせんの手順

裁判外紛争処理手続の利用の紹介

裁判所の調停

支払督促

少額訴訟

通常訴訟

- 各解決手続には、大きな特徴があり、その特徴を正確に理解することが重要。
- 各解決手続には、解決の限界があり、その限界を正確に理解することが重要。
- 各解決手続には、相当な負担を伴うから、その負担を正確に理解することが重要。

トラブルの進行段階

トラブルの原因

トラブルの内容

トラブルの経済的な規模

トラブルの法的な問題

勝訴・敗訴の予測

トラブル解決の費用

トラブル解決の時間

トラブル解決の手間

トラブル解決の心理的な負担

トラブル解決の人生的な負担

当事者の属性

関係者の範囲・属性

当事者の意向

トラブル解決の多角的な検討

トラブルの法的な解決は、解決の一つの方法

可能な限り、合意による解決

示談・和解の活用
　双方の譲歩

　権利・義務の明確化

　権利の任意の実現

調停等のＡＤＲの活用

訴訟

任意の履行

強制執行

６　法律問題の事例研究の試み

【事例研究１】原状回復特約の成否

最二判平成１７．１２．１６判時１９２１．６１、判タ１２００．１２７

Ｙ公社（大阪府住宅供給公社）は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の適用を受けるマンションを有していたところ、平成９年１２月、Ｙの会議室において賃借希望者に入居説明会を開催し、契約書の重要な条項等につき説明をし、質疑応答がされ、Ｘの義母Ａが出席し、説明を聞き、配布された書類の交付を受け、Ｘは、同月末頃、Ｙからマンションの一室を原状回復費用は賃借人が負担する旨の特約で賃借し、賃料の３か月分の敷金を交付したが、Ｘが賃貸借契約を解約し、建物部分を明け渡し、敷金の返還を求めたところ、Ｙが補修工事費用として３０万２５４７円を要すると主張し、その部分の返還を拒否したため、ＸがＹに対して敷金の一部の返還を請求した。

第一審判決は、特約が賃借人に不当に不利益な負担を強いるものではなく、公序良俗に反しない等とし、請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

控訴審判決は、通常損耗は原状回復義務の範囲に含まれず、その修繕費用は賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることも認められ、本件特約は賃借人に不当に不利益な負担を強いるものではなく、公序良俗に反しない等とし、控訴を棄却したため、Ｘが上告受理を申し立てた。

この判決は、賃貸建物の通常損耗につき賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費を負担することになる通常損耗の範囲につきその旨の特約が明確に合意されていることが必要であるとし、本件では特約が成立したとはいえないとし、原判決を破棄し、本件を大阪高裁に差し戻した。

原状回復特約の内容を明確化

原状回復特約の成立の要件を厳格化
　明確な合意

【事例研究２】敷引特約の効力

最一判平成２３．３．２４民集６５．２．９０３、判時２１２８．３３

Ｘは、平成１８年８月、Ｙとの間で、マンションの一室を賃貸期間を２年間とし、賃料月額９万６０００円、保証金４０万円、明渡しの後は契約経過年数に応じて決められた一定額の金員（敷引金）を控除する、通常損耗、自然損耗の回復費用は敷引金でまかなう旨の特約で賃借し、平成２０年４月、契約が終了し、Ｘは、本件建物を明け渡したところ、保証金から敷引金として２１万円が控除され、１９万円の返還を受けたため、Ｘが敷引特約が消費者契約法１０条に違反して無効であると主張し、Ｙに対して敷金の返還等を請求した。

第一審判決は消費者契約法１０条に違反しないとし、請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

控訴審判決は、同様に解し、控訴を棄却したため、Ｘが上告受理を申し立てた。

この判決は、敷引特約は、建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額で

あるなど特段の事情のない限り、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であって、消費者契約法１０条により無効となると解するのが相当であるとした上、本件では無効とはいえないとし、上告を棄却した。

敷引特約の内容

消費者契約法１０条の該当性（有効・無効）

原則有効・例外無効

【事例研究３】更新料特約の効力

最二判平成２３．７．１５判時２１３５．３８

Ｘは、平成１５年４月、Ｙから共同住宅の一室を賃貸期間を１年間、賃料月額３万８０００円、更新料を月額賃料の２か月分、定額補修分担金を１２万円として賃借し、Ｚが連帯保証をし、その後、Ｘは、平成１８年まで３回にわたり更新の合意をし、更新の都度、更新料として７万６０００円を支払ったが、平成１９年４月以降、Ｘが本件建物の使用を継続したことから、更新したものとみなされていたところ（更新料の支払はしなかった）、ＸがＹに対して更新料支払条項が消費者契約法１０条又は借地借家法３０条により、定額補修分担金の支払に関する特約が消費者契約法１０条によりいずれも無効であると主張し、不当利得返還請求権に基づき支払済みの更新料２２万８０００円、定額補修分担金１２万円の返還を請求し、Ｙが反訴としてＸに対して未払いの更新料の支払を請求するとともに、Ｚに対して保証債務の履行を請求した。

控訴審判決は、更新料支払条項、定額補修分担金の特約が消費者契約法１０条により無効であるとし、Ｘの請求を認容すべきものとし、Ｙの請求をいずれも棄却すべきものとしたため、Ｙが上告、上告受理の申立てをした。

この判決は、更新料が一般に賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当であるとした上、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法１０条にいう「民法第１条第２項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当であるとし、本件については特段の事情が存するとはいえない等とし、更新料支払条項が無効であとはいえないとし、原判決中、Ｘの更新料の返還請求に関する部分を破棄し、この部分の第一審判決を取り消し、Ｘのこの部分の請求を棄却し、Ｙのその余の上告を却下し、さらにＹの更新料の支払請求、保証債務の履行請求を認容した。

更新料特約の内容

消費者契約法１０条の該当性（有効・無効）

原則有効・例外無効の論理

法律、判例の基本的な考え方であり、基本的な論理

【事例研究４】債権回収等と損害賠償責任

大阪地判平成２５．１０．１７判時２２１６．１００

Ｘは、平成２２年６月、Ｙ１株式会社（代表取締役はＹ３）との間で、Ｙ１からマンションの１室につき賃料月額８万２０００円、共益費月額１万２０００円等の内容で賃貸借契約を締結するとともに、Ｙ２株式会社（代表取締役はＹ４）に連帯保証を委託し、Ｙ２は、Ｙ１に連帯保証をしていたところ、Ｘは、平成２２年９月、賃料の支払を遅滞し、その後一部を支払ったものの、同年１１月以降の賃料の支払をしなかったことから、Ｙ４が同年１１月３０日に契約を解除したが、その間、Ｙ１の従業員ら、Ｙ４は、電話で複数回暴言をし、玄関の鍵穴に鍵ロックをし、平成２３年３月まで居住を不可能にし、その後も玄関ドアのチェーンを切って室内に侵入し、鍵を付け替えたり、「犯罪者等」の暴言をする等したため（Ｙ１は、平成２３年１１月１日、本件建物を他に譲渡した）、Ｘは、Ｙ１ないし Ｙ４に対して、不法行為等に基づき損害賠償を請求し（甲事件）、Ｙ１がＸに対して未払賃料等の支払を請求した。

この判決は、Ｙ１、Ｙ２の従業員らによる暴言行為、鍵ロックの取付け、鍵の付替え、部屋への立入りが不法行為に当たるとし（慰謝料８０万円、弁護士費用８万円の損害を認めた）、Ｙ４の民法７０９条の責任、Ｙ３の会社法３５０条の責任、Ｙ１の民法７１５条の責任、Ｙ３の会社法４２９条１項の責任を肯定し、甲事件のＸの請求を一部認容し、乙事件のＹ１の請求を一部認容した。

賃貸業者、保証業者の債権の取立、暴言、鍵取り換え、室内侵入について不法行為の成否、賃貸業者、保証業者の各代表者の不法行為、任務懈怠の責任の成否

賃貸業者、保証業者、各代表取締役の損害賠償責任の肯定

目的、手段・方法の社会的相当性の逸脱

【事例研究５】賃貸借保証人の責任の範囲

東京地判平成２２．９．２判時２０９３．８７

Ｘ有限会社は、平成２０年３月、共同住宅の建物（ワンルームマンション）を賃料月額１２万６０００円でＹ１に賃貸し、Ｙ２が保証をしたが、Ｙ１が同年４月頃、Ｘに無断でＡに転貸していたところ、平成２１年６月、Ａが本件建物内で自殺したことから、ＸとＹ１が合意解除し、Ｘは、本件建物の管理業者であるＢ株式会社の従業員に賃貸したため、ＸがＹ１に対して未払いの賃料、善管注意義務違反を主張し、新規賃貸借までの期間（５８か月）の賃料の差額分、原状回復費用の損害賠償、Ｙ２に対して保証債務の履行を請求した。

この判決は、無断転借人の自殺につき賃借人の善管注意義務違反を認め（３年間の逸失利益等の損害を認めた）、保証人の責任も認め、請求を認容した。

無断転貸の転借人の自殺

賃借人の損害賠償責任、保証人の保証責任

無断転借人に対する賃借人・転貸人の善管注意義務違反の責任の肯定

保証人の保証責任の肯定

7　最近の裁判例

【契約の締結】

［１］札幌高判平成２１．２．２７判タ１３０４．２０１

Ｘ株式会社は、携帯電話の無線基地局を設置するため、Ｙ管理組合（総会の議事を経て共用部分等の一部を第三者に使用させることができる旨の規定、第三者に使用させるときは、総会の決議が必要である旨、共用部分等の変更につき組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上の賛成によってすることができる旨の規定を含む管理規約が設定されていた）が管理するマンションを基地局の候補として選定し、Ｙの理事Ａと交渉をし、本件マンションの屋上を基地局の設置のために賃貸期間１０年間とする賃貸借契約を締結することとし、臨時総会が開催され、賛成が多数であったとされ、賃貸借契約が締結されたが、Ｙが賃貸借契約が理事個人と締結されたものであると主張したため、ＸがＹに対して賃貸借契約による賃借権を有することの確認等を請求した。

第一審判決（札幌地判平成２０．５．３０金融・商事判例１３００．２８）は、ＸとＹとの間の賃貸借契約の成立を認めたものの、民法６０２条の期間を超えて賃貸借契約を締結するには共有者全員が行うことが必要であり、例外的に管理行為として行うことができるとした上、本件では、処分行為に当たるとし、請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

この判決は、区分所有関係が成立している建物の共用部分の賃貸借については民法６０２条の適用が排除され、本件では管理規約に基づき普通決議で足りるとし、決議の要件を満たしていたものであり、決議が有効であるとし、原判決を取り消し、請求を認容した。

本件は、分譲マンションの共有部分の賃貸借契約の締結の仕方が問題になったが、区分所有者全員の同意が必要か、過半数、あるいは規約に従った多数で足りるかが問題になった。

この判決は、後者の立場に立つものであり、マンションの管理をしやすくするものである。

［２］大阪高判平成２６．９．１８判時２２４５．２２

Ａは、マンションの一室を所有していたところ、不動産競売手続が開始され、弁護士Ｙが、平成２３年５月、本件建物を競落し、平成２４年８月、Ｘに賃料月額８万円で賃貸したところ、その後間もなく、Ｘが本件建物内で賃貸借の１年数か月前に居住者が自殺したことが判明したことから、同年９月、本件賃貸借契約を解除し、退去した上、Ｙに対してＹが自殺の事実を知りながら賃貸した等と主張し、債務不履行又は不法行為に基づき、契約の締結に伴って支払った金員、引っ越し費用、電気工事、慰謝料の損害につき損害賠償を請求した。

第一審判決は、心理的瑕疵を認め、賃貸人が信義則上このことを告知すべき義務があるとし、義務違反を肯定し、１０４万円余の損害を認め、請求を一部認容したため、Ｙが控訴した。

この判決は、Ｙが故意に自殺の事実を告げずに本件賃貸借契約を締結したことによる不法行為を認め、控訴を棄却した。

本件は、賃貸借契約の締結に際して前の居住者の自殺の事実の告知義務、その違反が問題になった。

この判決は、賃貸借契約の締結の際における賃貸人の前の居住者の自殺の事実に関する告知義務違反による損害賠償責任を肯定したものである。

【定期借家】

［１］東京地判平成２１．３．１９判時２０５４．９８

Ａ株式会社は、平成１６年８月、賃貸期間を３年間とし、期間の満了をもって終了し、更新をしない旨の特約で、Ｙ株式会社に所有建物１、２を賃貸し、平成１８年１２月、ＡがＢ株式会社に本件建物を売却し、Ｂは、平成１９年６月、Ｘ１株式会社に本件建物を売却し、Ｘ１は、同年１１月、Ｙに本件各定期借家契約の終了を通知した後、Ｙに対して本件建物の明渡等を請求する訴訟を提起したところ、Ｘ２株式会社に本件建物を売却し、Ｘ２が本件訴訟を承継し、Ｘ１が脱退した。

この判決は、本件では期間満了前に通知がされず、期間満了後に通知がされていたが、通知の日から６か月を経過した後に契約が終了するとし、請求を認容した。

本件では、定期借家の期間満了の際の通知の時期が問題になった。

この判決は、期間満了後の通知であっても、６か月の経過によって終了するとしたものであるが、例外的な取扱いである。

［２］最二判平成２２．７．１６判タ１３３３．１１１

Ｘ株式会社は、平成１５年１０月２９日、Ｙとの間で賃貸期間を同年１１月１６日から平成１８年３月３１日までとする、更新がない特約の定期賃貸借建物契約書と題する契約書を取り交わし、平成１５年１０月３１日、定期建物賃貸借契約公正証書（更新がない旨をあらかじめその旨記載した書面を交付して説明したことを相互に確認する旨の条項があり、Ｘ、Ｙがこれを閲覧し承認した旨の記載があった）を作成し、Ｙが本件建物の引渡しを受けたが、Ｘは、期間の満了の約１１か月を経過した平成１９年２月、期間満了により終了した旨をＹに通知し、本件建物の明渡し等を請求し、Ｙが賃借権の確認を請求した。

第一審判決がＸが定期建物賃貸借であることを充分に説明したとはいえないとし、Ｘの請求を棄却し、Ｙの請求を認容したため、Ｘが控訴した。

控訴審判決は公正証書の記載内容から説明書面が交付されたものと推認するのが相当であるとし、Ｘの控訴により原判決を変更し、Ｘの請求を認容し、Ｙの請求を棄却したため、Ｙが上告受理を申し立てた。

この判決は、説明書面の交付があったことの認定は経験則、採証法則に違反するとし、原判決を破棄し、本件を東京高裁に差し戻した。

本件では、定期借家の事前の説明について書面の交付の証明が問題になった。

この判決は、公正証書の記載だけでは証明に足りないとしたものであり、安易な実務に警鐘を鳴らしたものである。

［３］東京地判平成２４．３．２３判時２１５２．５２

鉄道事業を営むＸ株式会社は、平成２１年から平成２２年までの間に、鉄道の高架橋下の建物の建物部分につきＹ１ないしＹ４と賃貸期間を定め、更新をしない旨の定期建物賃貸借契約を締結し、賃貸期間が経過したことから、Ｘが期間満了を主張し、Ｙ１らに対して建物部分の明渡し等を請求した。

この判決は、借地借家法３８条２項の説明は賃借人が理解してしかるべき程度の説明を行うことを要するところ、説明書の条項が読み上げられたにとどまるものであり、条項の中身を説明するものではないとし、説明を否定し、法定更新を認め、請求を認容した。

本件では、定期借家の事前の説明について説明の程度が問題になった。

この判決は、賃借人が理解できる程度に説明することが必要であるとし、説明を否定し、普通の借家を認めたものであり、疑問があるものの、丁寧な説明を求めるものである。

［４］東京地判平成２８．４．１４判時２３４０．７６

商業施設等の開発等を業とするＸ株式会社は、信託銀行業を営むＡ株式会社から高層ビルの２９階、３０階部分を賃借する予定であり、ウェディング関連事業を営むＹ株式会社が賃借（転借）することを希望したことから、ＸとＹは、平成２４年夏頃、賃貸借の交渉を行い、定期賃貸借に係る契約書案の交渉も行われる等し（Ｙは、バンケット区画の拡張を提案し、拡張ができなければ出店が中止される可能性を伝えた）、平成２５年１月、Ｘは、Ａと賃貸借契約を締結し、同年２月、区画変更が予算の範囲内で可能である旨をＹに伝える等したが、Ｙは、同年３月、出店の中止を決定したため、Ｘは、Ｙに対して契約締結上の過失責任に基づき逸失賃料、完工済工事費用、人件費等、テナント賃料収入額につき損害賠償を請求した。

この判決は、Ｘが交渉状況から賃貸借契約の締結に期待を抱いたことには相当の理由があるとし、この期待は保護に値するとし、契約準備段階における信義即植えの義務違反を肯定し、完工済工事費用、人件費等の損害を認め、逸失賃料、テナント賃料収入額に関する主張を排斥し、請求を認容した。

本件では、定期建物賃貸借の締結交渉における信義即植えの義務違反が問題になった。

この判決は、定期建物賃貸借契約の交渉状況から契約締結に期待を抱いたことには相当の理由があるとした上、この期待は保護に値するとし、契約準備段階における信義則上の義務違反を肯定し、交渉当事者の損害賠償責任を肯定したものである。

［５］東京地判令和６．１．２９判タ１５２０．７３

建造物の管理等を業とするＸ株式会社（代表者は、Ａ）は、従来Ａが自己所有物件の賃貸を宅地建物取引業を営むＹ株式会社の代表者Ｂに任せていたところ、ビルの１室を定期建物賃貸借によって賃貸することの媒介を依頼したが（媒介契約の成否が争点になっている）、Ｙの紹介によりＣ社に本件建物を賃貸することになり、平成２５年２月、Ｘは、Ｃと定期建物賃貸借契約書と題する書面（期間５年間、保証金１００万円、償却賃料２か月分、更新なく期間の満了により賃貸借が終了する旨の特約）を取り交わし、Ｙが本件契約の立会人として署名押印したが、Ｃに事前に定期建物賃貸借であるとの説明をせず、書面を交付しなかったところ、ＸがＣに平成３０年頃に本件建物の明渡しを求めたものの、Ｃがこれに応じなかったことから、Ｃ、その取締役に対して本件建物の明渡し、賃料相当損害金等の支払を請求する訴訟を提起し、東京地裁が請求を棄却する判決をし、Ｘがこれに控訴し、控訴審において本件契約を合意解除する、４２５万円の支払と引き換えに本件建物を明け渡す、Ｃに４２５万円を支払う、本件建物の原状回復義務を免除する等の内容の和解をし、訴えを取り下げる等したため、ＸがＹに対して定期建物賃貸借の事前の説明、書面の交付をしなかった等と主張し、媒介契約上の債務不履行に基づき和解の解決金、原状回復費用相当額、賃料差額、仲介手数料、別件訴訟の費用等１６２２万円余の損害賠償を請求した。

この判決は、媒介契約の成立を認め、不動産の媒介業務に携わる者は、委託者に準委任関係に基づく善管注意義務のほか、委託者の意図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、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の一般的注意義務があるとし、本件では依頼者が定期建物賃貸借契約を意図しているにもかかわらず、事前の説明も、それが必要になることも伝えなかったとして注意義務違反を認め、損害として和解の解決金から償却後の保証金の額を控除した残額が注意義務違反と相当因果関係があるとし、原状回復費用相当額、賃料差額、仲介手数料、別件訴訟の費用が相当因果関係のある損害であるとの主張を排斥し、請求を一部認容した。

本件は、定期建物賃貸借の媒介を依頼された仲介業者が賃借人に定期建物賃貸借の説明等の手続を怠り、賃借人と賃貸人との間に紛争が発生する等したことから、仲介業者の法的な責任が問題になった。

この判決は、定期建物賃貸借の媒介を依頼された仲介業者の法的な責任を肯定したものである。

【解約】

［１］東京地判平成２０．４．２３判タ１２８４．２２９

東京都千代田区所在の３階建ての木造建物（共同住宅）は、昭和４年頃に建築され、昭和４４年には、Ａの所有となり、Ａは、本件建物に居住していたＹ１、Ｙ２ら（５名）に対して本件建物の明渡しを請求する訴訟を提起し、敗訴判決を受け、確定したが、その後、Ａの相続人ＢからＣ、Ｄに順次譲渡され、Ｘ株式会社に譲渡され、Ｘはその敷地の所有権を取得したものであるところ、ＸがＹ１、Ｙ２との関係で信頼関係の破壊を理由する賃貸借契約の解除、Ｙ１らとの関係で賃貸借契約の解約を主張し、Ｙ１らに対して本件建物の各占有部分の明渡しを請求した。

この判決は、賃貸借契約の解除を否定したものの、立退料の提供による正当事由を認め、解約を肯定し、請求を認容した。

本件では、信頼関係の破壊を理由とする賃貸借契約の解除、解約の効力が問題になった。

この判決は、解除の効力を否定したが、立退料の提供による正当事由を認め、解約を肯定した。

［２］東京地判平成２４．１．２０判時２１５３．４９

Ａ、Ｂは、昭和６３年７月、都内千代田区所在の１１階建ての共同住宅の１階ないし８階部分を第三者に転貸することができる旨の特約、賃貸期間を３年間とする自動更新特約で、Ｃ株式会社に賃貸する賃貸借契約を締結し、Ｃは、平成１１年１月、サブリース業を営むＹ株式会社に賃借人の地位を譲渡し、Ａらは、平成２０年９月、Ｘ株式会社に本件建物を譲渡し、Ｘが賃貸人の地位を承継したところ、Ｘが期間満了による終了を主張し、Ｙに対して本件建物の明渡しを請求した。

この判決は、本件契約はサブリース契約であるが、借家法１条の２が適用され、Ｘの本社として使用する必要性は低く、Ｙの転借人の利益、自らの利益から使用の必要性がある等とし、更新拒絶についての正当事由を否定し、請求を棄却した。

本件では、賃貸借契約の更新拒絶の効力が問題になった。

この判決は、サブリース契約についても解約に正当事由が必要であるとし、正当事由を認めず、解約の効力を否定したものである。

［３］東京地判平成２５．１．２５判時２１８４．５７

Ａ株式会社は、昭和５８年２月、Ｙに３階建て建物の１階部分の一部（本件建物部分）を賃貸期間を５年間として賃貸し、Ｙは、歯科診療所として使用していたが、期間の満了とともに、期間の定めのないものとなった。Ａは、その後、本件建物部分の賃貸借に付随して土地の一部につき駐車場として賃貸した。不動産業を営むＸ株式会社は、平成２１年１２月、本件建物、本件土地につき、Ａから購入していたＢ株式会社から購入した。Ｘは、平成２２年５月、本件契約の解約を申し入れたが、その後、Ｙが本件建物にカメラを設置したり、Ｘが本件土地

を囲い込むようにしてフェンス等を設置する等した。ＸはＹに対して主位的に無条件で、予備的に立退料の支払を条件として本件建物部分、本件土地の明渡し等を請求したのに対し、Ｙが反訴として営業権妨害を理由に損害賠償を請求したが、不動産業を営むＺ株式会社が本件建物、本件土地の所有権を取得し、本件訴訟の承継参加し（本判決の認定によると、Ｚも解約申入れを黙示に行った）、Ｘが脱退した。

この判決は、立退料（６０００万円又は裁判所が相当と認める金額）の支払を条件とする本件建物部分等の明渡請求が適法であるとした上、本件契約の経過、Ｙの使用状況、耐震性の診断を含む本件建物の現状、Ｘのマンション建築の計画等の事情を認定し、Ｘが自らマンション建築を具体的に計画していたとはいえなかったこと等から、Ｘの解約申入れにつき正当事由を否定したが、Ｚの黙示の解約申入れについては、耐震性に問題のある本件建物を取り壊し、新たに建物を建築することは不合理な判断ではないこと、分譲用マンションの建築の具体的計画を有していること、この計画が立地条件、周辺環境、用途規制等に照らし、本件建物部分の明渡しを求める必要性があるとし、各種の補償を算定し、立退料として６０００万円が低すぎるということはないとし、立退料の支払を条件とする正当事由を認める等し、Ｚの予備的請求等を認容し、Ｙの反訴請求を棄却した。

本件では、二度の賃貸借契約の解約の効力が問題になった。

この判決は、最初の解約については、マンション建築の具体的な計画がない等とし、正当事由を認めなかったものの、二度目の解約については、耐震性に問題のある建物の建替計画等から立退料の提供による正当事由を認め、解約の効力を肯定したものである。

［４］東京地判平成２５．２．２５判時２２０１．７３

Ａは、平成６年３月、昭和５６年の建築に係る９階建てのビルの地下１階部分をＹ株式会社に店舗使用の目的で賃貸し、Ｙは、飲食店舗を経営していたところ（その後、賃貸期間を３年間として合意更新された）、平成１８年１月、Ａは、本件ビルを取得して賃貸人の地位を承継し、Ｘは、約定解約権を行使したと主張し、Ｙに対して本件建物部分の明渡し等を請求し（その後、老朽化、耐震性能の欠如による更新拒絶を主張した）、Ｙは反訴として、本件建物部分の修繕を請求した。

この判決は、耐震性能は新耐震基準に照らせば十分なものではないが、不足の程度は建物の建替えの必要を直ちに肯定し得る域ではなく、立退料の申出によっても正当事由を認めることはできないとし、本訴請求、反訴請求を棄却した。

本件では、耐震性能の不足を理由とする賃貸借契約の解約の効力が問題になった。

この判決は、耐震性能の不足は建替えを必要とする程度ではなく、立退料の申し出による正当事由も認められないとし、解約の効力を否定したものである。

［５］東京地立川支部判平成２５．３．２８判時２２０１．８０

Ｘ機構は、昭和４６年建築の地上１１階建ての大規模集合住宅（住戸数２５０戸）を多数の者に賃貸していたところ、法改正等によって耐震性能を満たさなくなり、耐震改修方法を検討したが、改修費用が約７億５０００万円（総家賃収入の約５年分）を要する等の事情があり、本件建物の除去を行うのが適切であると判断し、当時の入居者２０４世帯に複数回説明会を開催し、移転等による代替措置を提示し、１９７世帯との間で明渡しの合意をしたものの、Ｙら７世帯と合意に至らず、Ｙらに対して更新拒絶をした後、建物部分の明渡し等を請求した。

この判決は、正当事由を肯定し、請求を認容した。

本件では、大規模集合住宅の一部の賃借人との間の賃貸借契約の更新拒絶の効力が問題にな

った。
この判決は、正当事由を認め、更新拒絶の効力を肯定したものである。

［６］東京地判平成２５．１２．２４判時２２１６．７６
Ｙ有限会社は、昭和４１年１２月、店舗として賃借し、レストランを営業していたところ、Ｘ株式会社は、昭和４２年６月、本件建物を取得し、賃貸人の地位を承継し、合意更新が繰り返されていたが、Ｘが平成２２年１１月に更新を拒絶し、Ｙに対し、本件店舗の明渡し等を請求した。
この判決は、Ｘによる立退料２９８５万円の申出は正当事由を基礎付ける事実がおよそ認められないから、この申出によっても正当事由は認められないとし、請求を棄却した。
本件では、店舗用の建物の賃貸借契約の更新拒絶の効力が問題になった。
この判決は、正当事由の補完による正当事由を認めず、更新拒絶の効力を否定したものである。

［７］東京地判平成２７．２．５判時２２５４．６０
Ａは、昭和４９年９月、昭和１０年に建築された木造建物を賃借し、合意更新を経て、法定更新され、Ａの子Ｙは、本件建物に居住していたが、Ａの死亡により、賃借人の地位を承継したところ（Ｙは、運送業を営み、一人で生活していた）、平成２４年１１月、不動産業者であるＸ株式会社は、当時の所有者Ｂから本件建物の所有権を取得し、平成２５年２月、Ｙに本件建物を解約し（解約に関する書面には、建物の新築計画の記載はなかった）、本件建物の明け渡し等を請求した。　この判決は、Ｘが本件建物を取得するや、その２か月後に解約をしたことは、Ｙの退去を念頭において所有権を取得したものとみるほかなく、Ｙの本件建物の居住に対する配慮が欠けるとし、Ｘに自己使用の必要性が認められず、立退料の提供の申出を考慮しても正当事由が認められないとし、請求を棄却した。
本件では、正当事由の有無が問題になった。
この判決は、長期にわたる木造建物の賃貸借について、解約の正当事由を否定したものである。

［８］東京地判平成２７．８．５判時２２９１．７９
Ａは、平成１５年１１月、賃料保証等を業とするＹ株式会社との間で、Ｙが転貸することを目的として建物の賃貸借契約（賃貸借契約の終了時に賃貸人が転借人の賃借権を引き受ける旨の特約があった）、満室保証契約を締結し、本件建物を引き渡し、Ｙが転貸し、合意更新をしていたが（その間、Ａが死亡し、実父Ｘが本件建物を相続した）、平成２５年５月、転借人Ｂが退去したことから、Ｘは、Ｙに更新拒絶をする等し（その後、Ｙは、入居者を募集し、Ｃに転貸した）、Ｙに対して本件建物の明渡し等を請求した（Ｘは、本件建物を占有負担のない形で売却するために本件賃貸借契約を終了させる必要がある旨を正当事由として主張した）。
この判決は、Ｙは本件建物を使用する必要は転貸による経済的利益に尽き、Ｙの経営に影響を及ぼすような重大な不利益は認められないとし、Ｘも自己使用の必要性をいうものではないとし、５０万円の立退料の提供による正当事由を認め、請求を認容した（主文において建物の返還請求権の譲渡と指図による占有移転を命じた）。
本件では、転貸目的の賃貸借の更新拒絶における正当事由の有無が問題になった。
この判決は、転貸を目的とした賃貸借の更新拒絶について、正当事由を比較的緩和して肯定したものである。

［９］東京地判平成２８．２．２２判タ１４２９．２４３

Ｘら（１９名）は、東京都の特別区であるＡ区（千代田区）の借上型区民住宅１０棟（Ａの住宅基本条例及び借上型区民住宅制度要綱に基づき、ＸらがＡの助成を受け手建築した賃貸住宅であり、外郭団体が一棟借上げで賃借し、入居者らに転貸し、管理をする形式のものであり、区民の定住の促進を図るものであり、賃料の補助が行われている）を所有又は共有する者であるところ、Ａの外郭団体であるＹ１公益財団法人に賃貸し（平成８年６月から平成１２年９月までの間に、賃貸期間を２０年間として賃貸借契約が締結された）、Ｙ１がＹ２、Ｙ３ら（１１名）に転貸していたが、平成２６年、Ｙ１が賃貸借を更新しない方針をＸらに示したことから、Ｘらが各賃貸借契約の期間満了による終了をまたずに、Ｙ１のほか、２棟の建物の転借人であるＹ２らに対して所有権に基づき建物部分の明渡しを請求した（将来給付の訴えに当たるものもある）。

この判決は、賃貸借契約が賃借人の更新拒絶により終了しても、賃貸人が信義則上その終了を転借人に対抗することができず、将来の正当事由の有無を決することは困難であるとし、将来給付の訴えの要件を欠くとし、訴えを却下した。

本件では、特別区の提供する借り上住宅における更新拒絶の正当事由の有無、賃貸期間の到来前の訴えの適法性が問題になった。

この判決は、将来の給付の訴えの要件を欠くとして、訴えを却下したものである。

［10］東京地判平成２８．３．１８判時２３１８．３１

Ｘ株式会社は、昭和４４年建築の賃貸用建物（地上１１階、地下１階）を所有し、賃貸していたところ、平成５年９月、Ｙ株式会社に賃貸期間を２年間とし、賃貸し、Ｙが店舗として使用し、以後、更新されてきたが、Ｘは、平成２５年２月、本件建物の耐震性診断を実施し、耐震性が著しく劣る等の正当事由を理由に更新を拒絶したため（Ｙは、他にも東京都内で店舗を経営しているほか、当時、本件建物にはＹのほか１名が使用していた）、Ｙに対して本件建物部分の明渡し等を請求した。

この判決は、Ｙが長年の営業により地元に根付き、幅広い年齢層の顧客が来店しており、本件建物部分を使用する必要性は高いが、本件建物には耐震性に問題があり、補強工事によって対応することも合理性を欠き、現実的ではない等とし、Ｘが本件建物を取り壊そうとすることには正当な理由があるとし、立退料３０００万円の提供により正当事由を認め、請求を認容した。

本件では、耐震性の劣る建物の賃貸借の更新拒絶における正当事由の有無が問題になった。

この判決は、耐震性が劣ることを重視し、正当事由を肯定したものである。

【解除】

［１］福岡地判平成２４．６．６判タ１３８８．２０３

Ｙ株式会社（代表取締役は、Ａ）は、５階建てのビルを所有し、本件ビルの４、５階はＡ家族が住宅として使用し、下層階はＸ株式会社が賃借し、遊戯場として使用していたところ、Ｙが経営不振となり、本件ビルが競売に付されるおそれがあり、Ｘは、平成１８年４月、Ｙから本件ビルを購入し、Ｙに居住用として本件ビルの４、５階を、Ｙにつき民事再生手続開始の申立てがあったときは、催告を要せず、直ちに解除することができる旨の特約で賃貸するとともに、同年６月、Ｘは、債権回収業を営むＢ株式会社からＢがＹに対して有する約３１億円の貸

金債権の譲渡を受け、ＸとＹは、Ｙが平成２３年６月３０日限り１１億５０００万円を支払ったときは、Ｘが残余を免除する旨を合意したが、Ｙが平成２４年２月、民事再生手続開始の申立てをしたことから、Ｘが賃貸借契約を解除する等し、Ｙに対して選択的に期間の満了、信頼関係の破壊による解除、特約による解除を主張し、本件建物部分の明渡し等を請求した。

この判決は、信頼関係の破壊を理由とする賃貸借契約の解除を認め、請求を認容した。

本件では、特約、信頼関係の破壊を理由とする賃貸借契約の解除の効力が問題になった。

この判決は、信頼関係の破壊を理由とする解除の効力を肯定したものである。

［２］福岡高判平成２４．１０．１８判タ１３８８．２００

前記の福岡地判平成２４．６．６．判タ１３８８．２０３の控訴審判決であり、Ｙが控訴した。

この判決は、本件賃貸借契約、債務弁済契約の目的は５年間を目処にＹの経済的再生にＸが協力するというもので、相互に密接に関連づけられていて、社会通念上、どちらか一方の契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体として達成されず、債務弁済契約の不履行を理由として本件賃貸借契約につき法定解除権を行使することができるとし、控訴を棄却した。

本件では、債務弁済の不履行を理由とする賃貸借契約の解除の効力が併せて問題になった。

この判決は、この理由による解除の効力を肯定したものである。

［３］大阪地判平成２４．１１．１２判時２１７４．７７、判タ１３８７．２０７、金融・商事判例１４０７．１４

不動産業を営むＹ株式会社は、賃貸借契約を締結するに当たって、解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分、強制執行、成年被後見、被保佐人の宣告や申立てを受けたときは、賃貸人が直ちに解除できる旨の解除条項、損害金条項、賃借人が家賃を滞納したときは定額の催告料を支払うなどの旨の特約が記載された契約書を利用していたことから、適格消費者団体であるＸ特定非営利活動法人が前記契約条項を利用する意思表示を行ってはならないなどの差止めを請求した。

この判決は、本件解除条項のうち後見開始又は保佐開始の審判や申立てがあったときに解除を認めることは消費者契約法１０条に該当するとしたものの、他の条項については賃借人の負担を加重していても、信義則に反するものではない等とし、同法１０条、９条の適用を否定し、請求を一部認容した。

本件では、解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分、強制執行、成年被後見、被保佐人の宣告や申立てを受けたときは、賃貸人が直ちに解除できる旨の解除条項、損害金条項、賃借人が家賃を滞納したときは定額の催告料を支払うなどの旨の特約の各効力が問題になるとともに、適格消費者団体の契約書の利用差止めが問題になった。

この判決は、解除条項のうち後見開始又は保佐開始の審判や申立てがあったときに解除を認めることは消費者契約法１０条に該当するとしたこと、他の特約の効力を肯定したこと、契約書の利用差止請求の一部を認容したことに特徴がある。

［４］大阪高判平成２５．１１．２２判時２２３４．４０

Ｙは、平成２３年１２月１５日、Ｘ会社との間で、マンションの１室を賃料月額７万１０００円、共益費５０００円等の内容で賃借し、Ｘ２会社がＹの委託により（月額賃料等の１２か月分を上限として代位弁済する旨の特約があった）、連帯保証をしたところ、Ｙが平成２４年

２月分から賃料等の支払を怠るようになり、同年４月分から８月文までの賃料等の支払をしなかったことから、Ｘ１が催告の上賃貸借契約を解除し、その間、Ｘ２は、同年４月以降、合計３９万円の賃料等をＸ１に代位弁済したが、Ｘ１がＹに対して本件建物の明渡しを請求し、Ｘ２がＹに対して求償債務の履行等を請求した。

第一審判決が請求を認容したため、Ｙが控訴した。

この判決は、保証会社の保証は保証委託契約に基づく保証の履行であり、これにより賃借人の賃料不払という事実に消長を来たすものではなく、これによる賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁済の事実を考慮することは相当でないとし、解除の効力を認め、控訴を棄却した。

本件は、賃借人が賃料の支払を怠り、保証人が代位弁済した場合における解除の効力が問題になった。

この判決は、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁済の事実を考慮することは相当でないとし、賃貸人による解除の効力を肯定したものである。

［５］東京地判平成２７．２．２４判時２２６０．７３

Ｘ株式会社は、平成２５年１２月、Ｙ１にマンション内の建物部分を近隣迷惑行為、使用規則違反等を禁止し、解除原因とする特約で賃貸し、Ｙ１は、妻Ｙ２、子Ａ（平成１９年１１月生まれ）とともに居住していたが、Ａは、平成２６年４月４日ないしそれ以前に、本件マンション内の他の建物部分のドアにマニキュアを付け、廊下で大便を漏らし、竹輪、納豆ご飯を放置することがあったことから（Ｘが設置していた監視カメラによって確認された）、Ｘは、平成２６年５月２２日、本件契約を解除し、Ｙ１に対して本件建物の明渡し、賃料相当損害金の支払、Ｙ１らに対して責任無能力者の監督義務者の責任に基づき損害賠償を請求した。

この判決は、Ａが当時６歳であったこと等から信頼関係が破壊されていないとし、解除の効力を否定し、Ｙ１らがＡの教育・指導義務違反を認め、明渡請求を棄却し、損害賠償請求を認容した。

本件では、マンションの賃貸借において、賃借人の子どもの悪戯を理由とする解除の効力が問題になった。

この判決は、子どもの悪戯を理由とする解除の効力を否定したものである。

［６］東京地判平成３０．３．２７金融・商事判例１５６３．４８

Ａ株式会社は、物販店舗を使用目的、賃貸期間を３年間とし、無断模様替禁止特約、無断転貸禁止特約等の内容で、都内表参道地域に所在する建物の所有者Ｂと賃貸借契約を締結し、本件建物の所有権は、その後、Ｂ株式会社、Ｃ株式会社に転々譲渡され、平成２８年２月、Ｄ合同会社に譲渡されるとともに、Ｙ合同会社に売却され、同年１１月、Ｚ有限会社に信託を原因として本件建物の所有権が移転され、他方、Ａは、平成１１年以降、Ｇ株式会社と商品販売契約を締結し、本件建物で商品が販売され、平成２４年以降、Ｈ株式会社と商品販売契約を締結し、本件建物で商品が販売され、Ｊ株式会社と商品販売契約を締結する等し、Ａの会社分割により設立されたＸ株式会社がＪ商品に合わせた店舗の模様替えを計画し、Ｙの承諾を求めたものの、承諾が得られず、工事を施工したため、ＸがＹに対して工事妨害等を主張し、損害賠償、承諾、工事の妨害差止め等を請求し（第１事件）、ＹがＸに対して主位的に無断模様替禁止特約、無断転貸禁止特約違反を理由とする契約解除等を主張し、本件建物の明渡し等、予備的に解約申入れによる契約終了等を主張し、本件建物の明渡し等を請求し（第２事件）、Ｚが

Ｘに対して本件建物の所有権の取得、賃貸人の地位の承継を主張し、権利承継人として第２事件と同旨の請求をする参加承継の申出をし（第３事件）、ＺがＸに対して第１事件につき義務承継人として請求棄却を求める参加承継の申出をし（第４事件）、ＸがＺに対して賃貸借契約上の使用収益させる義務違反等を主張し、損害賠償、賃借人の地位の確認、承諾、工事妨害差止め等を請求した（第５事件）。

この判決は、Ｘの行為は、無断模様替禁止特約、無断転貸禁止特約に違反するが、信頼関係を破壊するものではなく、解除の効力が生じないとし、解約申入れには正当事由がないとし、Ｙらの債務不履行、不法行為を否定し、Ｘには工事につき承諾請求権を有しない等とし、第４事件のＺの参加の申出を却下し、第５事件の賃借人の地位確認請求を認容し、その余のＸの請求、Ｙの請求、Ｚの請求を棄却した。

本件では賃貸人による無断模様替禁止特約、無断転貸禁止特約の違反を理由とする賃貸借契約の解除の効力等が問題になった。

この判決は、信頼関係を破壊するのではないとし、解除の効力を否定したことに特徴がある。

［７］東京高判平成３０．１０．３１金融・商事判例１５６３．２８

前記の東京地判平成３０．３．２７金融・商事判例１５６３．４８の控訴審判決であり、Ｘ、Ｚが控訴した。

この判決は、商品販売契約が建物の賃貸借契約としての機能を果たすものであり、Ｘには無断模様替禁止特約、無断転貸禁止特約に反する行為があったものの、信頼関係を破壊されたとは認め難い特段の事情があり、契約解除の効力を有しないとしたが、解約申入れについては、１億３６８０万円の立退料の支払いをもって正当の事由がある等とし、Ｚの控訴に基づき原判決中、ＸとＺに関する部分を変更し、本件建物の明渡し請求等を認容し、その余の請求、Ｘの控訴を棄却した。

本件では賃貸人による無断模様替禁止特約、無断転貸禁止特約の違反を理由とする賃貸借契約の解除の効力等が問題になった。

この判決は、信頼関係を破壊するのではないとし、解除の効力を否定したことに特徴があるが、立退料の提供による解約申し入れの正当事由を肯定したものである。

［８］東京地判平成３１．４．２５判タ１４７６．２４９

Ｘは、アパートを所有していたところ、平成２７年４月１０日、Ｙに本件アパートの２室（本件建物）をＹの住居として使用する、転貸を承諾する、賃貸期間を２年間する等の内容で賃貸したが、Ｙが本件建物を民泊の用に供し、Ｘが民泊の中止を求めると、倉庫として使用したことから、平成２９年５月、本件賃貸借契約を用法遵守義務違反を理由に解除し、Ｙに対して本件建物の明渡し等を請求した後、姪Ｚに対して本件アパートを公正証書により遺贈していたところ、死亡し、Ｚが本件訴訟を承継した。

この判決は、転貸を認めていたからといって、住居使用と民泊使用とでは使用者の意識等の面から自ずと使用態様に差異が生じ、転貸が認められるからといって直ちに不特定による民泊としての利用が許容されることにはならないし、本件では現に近隣住民から苦情が出され、ゴミ出しの方法をめぐってトラブルが生じていたものの、Ｙが迅速かつ誠実な対応をしたとは認め難い等とし、用法遵守義務違反があり、信頼関係が破壊するものであった等とし、解除の効力を認め、請求を認容した。

本件は、民泊を理由とする賃貸借契約の解除が有効か、信頼関係を破壊するか等が問題にな

った。
この判決は、民泊を理由とする賃貸借契約の解除の効力を肯定したものである。

［９］大阪地判令和元．６．２１判時２４４８．９９、判タ１４７５．１５６
Ｙ株式会社は、家賃債務保証業を営み、住宅等の賃貸借契約（原契約）の賃借人が賃貸人に負う賃料等の債務につき連帯保証をし、その対価として賃借人から保証料の支払等を受ける事業を行い、その取引に利用する家賃債務保証契約には原契約の当事者ではないＹに原契約を無催告解除する権限を付与する条項、Ｙが解除権を行使するにつき原契約の賃借人に異議がない旨の条項、原契約の賃借人に事前に通知することなく保証債務を履行できる条項、Ｙが原契約の賃借人に事後求償権を行使するのに、賃借人、その保証人において原契約の賃貸人に対する抗弁をもって対抗できないとする条項、一定の要件を満たす場合には、原契約の賃借人の明示的な異議がない限り、賃借人から賃貸物件の明渡しがあったとみなす条項が含まれていたことから、適格消費者団体であるＸ特定非営利活動法人がＹに対して前記各条項が消費者契約法１０条等に該当する等と主張し、各条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示の禁止、契約書用紙の廃棄、従業員への書面の配布を請求した。
この判決は、最初の条項については消費者契約法１０条前段に該当するものの、賃借人が保証人に解除権限を付与することは格別不合理ではないとし、二番目の条項については賃借人に権利を放棄させる等のものではないとし、同法８条１項３号、１０条前段に該当しないとし、三番目、四番目の条項についてはいずれも同法１０条前段に該当するものの、賃借人に生じる不利益が限定的であるとし、同条後段の該当性を否定し、五番目の条項については自力救済を認めるものであるとし、同法１０条前段、後段に該当するとし、五番目の条項の使用の禁止、この条項を含む契約書用紙の廃棄請求を認容し、その余の請求を棄却した。
この判決は、家賃債務保証業者の使用する契約書の一部の使用差止請求を認めたものである。

[10]東京地令和３．７．２０金融・商事判例１６２９．５２
Ｘ株式会社は、１０階建てビルの７階の賃借に係る一部分（本件建物部分）について、Ｙ１株式会社に飲食店の使用目的で定期建物賃貸借として転貸借契約を締結し、Ｙ２が連帯保証をしていたところ、店舗の売上げが新型コロナウイルスの影響で激減し、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言が出される等し、Ｙ１が危険負担を主張する等し、賃料の支払を一部しなかったことから、Ｘが本件契約を解除し、Ｙ１に対して本件建物部分の明渡し、未払賃料の支払、Ｙ２に対して保証債務の履行を請求した。
この判決は、新型コロナウイルス感染症の影響により本件賃貸物件を使用して営む飲食店の利益が減少したとしても、その減少の割合に応じて、転貸人の転借人に対する本件建物部分を使用収益させる債務が消滅すると回することができない等とし、本件契約の解除を認め、請求を認容した。
この判決は、新型コロナウイルスによる店舗の売上げの低下による賃料の一部不払いにつき契約解除を肯定した事例である。

［11］東京地判令和７．１．１６判時２６３７．９７
Ｘは、平成２７年５月、Ｙ１株式会社に、賃貸期間を３年とし、転貸を使用目的として建物を賃貸していたところ、令和４年６月、Ｙ１は、完全子会社であったＹ２株式会社を吸収分割承継会社とし、Ｙ１を吸収分割会社とする吸収分割の方法により、Ｙ２が賃貸借契約上の賃借

人の地位の受け、Ｙ２が従前どおり本件建物を第三者に転貸していたが、その後、Ｙ１がＹ２の株式をＡ株式会社に全部譲渡したため、Ｘが令和５年９月、Ｙ１に賃貸借契約を解約し、令和６年１２月、Ｙ２に賃貸借契約を解約し、主位的に、賃貸借契約の無断譲渡等を主張し、予備的に、正当事由を主張し、Ｙ１、Ｙ２に対して主位的に本件建物の明渡し、予備的に立退料の引き換えによる本件建物の明け渡しを請求した（Ｙ１に対する請求が第１事件、Ｙ２に対する請求が第２事件）。

この判決は、吸収分割の方法による賃借人の地位の移転は、Ｘの承諾の有無を問わず有効であるとし、吸収分割会社であるＹ１は、Ｘに対して賃借人としての義務を負うものではないとし、吸収分割の方法による賃借人の地位の移転は民法６１２条１項所定の譲渡に当たるとし、Ｘの承諾が認められず、背信行為と認めるに足りない特段の事情も認められないとし、Ｙ１に対する請求を棄却し、Ｙ２に対する主位適請求を認容した。

この判決は、吸収分割の方法による賃借人の地位の移転は民法６１２条１項所定の譲渡に当たるとし、承諾のない譲渡は、特段の事情がないとして、契約の解除を肯定した事例である。

【賃貸建物の管理】

［１］東京地判平成２４．６．２６判時２１７１．６２

テレマーケッティング事業を営むＸ株式会社は、平成１９年５月、信託銀行業を営むＹ株式会社から都内新宿区所在のビルの１階を月額賃料２１８万４００８円等の約定で賃借し、コールセンター事務所として使用していたところ、同年７月頃からコバエが発生し、殺虫剤で対応する等していたが、事務に支障が生じる等し、平成２１年７月、本件賃貸借契約を解除し、同年１０月、本件建物を明け渡したことから、ＸがＹに対して賃貸借契約上の債務不履行、不法行為に基づき備品、設置費用、移転・新設費用、調査費用、労務費増加分、慰謝料、弁護士費用等６０００万円の損害賠償を請求した。

この判決は、賃貸人は賃貸借の目的に従った使用ができるよう建物を維持、管理する契約上の義務があるとし、本件ではコバエの発生により契約目的に沿った利用が一定程度妨げられる事態が生じていたとし、債務不履行を認め（不法行為は否定した）、請求を認容した（調査費用１５７万５０００円、経済的損害２５０万円、無形の損害２００万円の損害を認めた）。

本件では、事務所用建物の賃貸借においてコバエの発生が問題になった。

この判決は、賃貸人の債務不履行を認め、損害賠償責任を肯定したものであるが、認定した損害賠償額も参考になる。

［２］東京地判平成２７．２．２４判時２２６０．７３

Ｘ株式会社は、平成２５年１２月、Ｙ１にマンション内の建物部分を近隣迷惑行為、使用規則違反等を禁止し、解除原因とする特約で賃貸し、Ｙ１は、妻Ｙ２、子Ａ（平成１９年１１月生まれ）とともに居住していたが、Ａは、平成２６年４月４日ないしそれ以前に、本件マンション内の他の建物部分のドアにマニキュアを付け、廊下で大便を漏らし、竹輪、納豆ご飯を放置することがあったことから（Ｘが設置していた監視カメラによって確認された）、Ｘは、平成２６年５月２２日、本件契約を解除し、Ｙ１に対して本件建物の明渡し、賃料相当損害金の支払、Ｙ１らに対して責任無能力者の監督義務者の責任に基づき損害賠償を請求した。

この判決は、Ａが当時６歳であったこと等から信頼関係が破壊されていないとし、解除の効力を否定し、Ｙ１らがＡの教育・指導義務違反を認め、明渡請求を棄却し、損害賠償請求を認容した。

本件では、住宅の賃貸借契約において子どものいたずらにつき両親の責任が問題になった。

この判決は、両親の責任を肯定したものである。

［３］最二判平成２７．３．２７判時２２５８．３９

Ｘ市（西宮市）は、平成１７年８月、Ｙ１に市営住宅の入居者をＹ１とし、賃貸したが、平成１９年１２月、市条例を改正し、入居者が暴力団員であることが判明した場合に市営住宅の明渡しを請求できる旨の規定を定め、平成２２年８月、両親Ｙ２、Ｙ３を本件住宅に同居させることを承認し（その際、Ｙ１、Ｙ２は、名義人又は同居人が暴力団員であることが判明したときは、直ちに住宅を明け渡します旨の内容の誓約書を提出した）、同年９月、Ｙ２に駐車場の使用を許可したところ、Ｘは、平成２２年１０月、Ｙ１が暴力団員であることを知ったため、Ｙ１らに対して本件住宅の明渡し等、Ｙ２に駐車場の明渡しを請求した。

第一審判決は、前記市条例は憲法に違反しない等とし、請求を認容したため、Ｙ１らが控訴した。

控訴審判決は、同様に判断したため、Ｙ１らが上告受理を申し立てた。

この判決は、市条例が憲法１４条１項、２２条１項に違反しないとし、上告を棄却した。

本件は、市営住宅の入居者が暴力団員であることが判明した場合に明渡請求できる旨の条例が憲法１４条１項、２２条１項に違反するかが問題になった。

この判決は、暴力団員の排除に関する市条例が合憲であるとしたものである。

［４］東京高判平成２７．５．２７判時２３１９．２４

Ａ、Ｂは、ビルを所有していたところ、平成１９年１１月、Ｙ株式会社に本件ビルの１、２階部分を服飾雑貨店を目的として賃貸したが、Ｙは、平成２２年６月、Ｘ株式会社にイタリアンジェラート店舗を目的として保証金４４４０万円で定期借家契約を締結し、転貸したところ、平成２３年１０月、１１月、１階厨房の床の排水口から汚水が逆流する等したことから、平成２４年３月、ＸとＹは、本件建物部分を明け渡したことを確認し、Ｙが保証金の残額を計算し、提供したものの、その受領を拒否され、供託する等したため、ＸがＹに対して汚水の逆流事故につき債務不履行を主張し、損害賠償、保証金の返還等を請求した。

第一審判決は、Ｘが本件転貸借契約が無断であることを知っていたから、Ｙは、Ａらに対して適切な情報提供を行い、その対応を求める程度の使用収益義務を負っているにすぎず、本件ビルの配管の清掃する義務も権限もない等とし、Ｙの債務不履行責任を否定し、損害賠償請求を棄却し、他の請求を一部認容したため、Ｘ、Ｙが控訴した。

この判決は、転貸借の転貸人は貸主としての義務が当然に発生し、賃貸人が負っているのと同様の程度において、転貸人には排水管の共用部分を適切に維持管理して転借人に使用させる契約上の義務が発生するとした上、転貸人において共用部分の維持管理を自ら行うことができないという事情をもって貸主としての義務を軽減させるものではないとし、Ｙの債務不履行責任を認め（休業損害等の損害を認めた）、各控訴に基づき原判決を変更し、損害賠償請求、前払賃料の返還請求、保証金の返還請求を一部認容した。

本件では、転貸借の転貸人が排水管の共用部分の維持管理義務違反による債務不履行責任の成否が問題になった。

この判決は、転貸借の転貸人は貸主としての義務が当然に発生するとしたこと、転貸人は賃貸人が負っているのと同様の程度において、排水管の共用部分を適切に維持管理して転借人に使用させる契約上の義務が発生するとしたことに特徴がある。

［５］東京地判平成２７．９．１判タ１４２２．２７８

販売業を営むＸ１株式会社（代表者は、Ｘ２）は、平成２５年５月、Ｙ２株式会社、Ｙ３株式会社の仲介により、Ｙ１株式会社からマンションの一室を事務所用として賃借し、Ｘ２が保証をし、インターネット販売業を営んでいたところ、警察庁等のホームページに本件事務所の住所が振込め詐欺の金員送付先住所として公開されており、Ｘ１がこれを知り、本件賃貸借契約を解除したため、Ｙ１らに対して本件事務所の瑕疵、告知・説明義務違反を主張し、瑕疵担保責任、不法行為、債務不履行に基づき損害賠償を請求したのに対し、Ｙ１がＸ１、Ｘ２に対して解除に伴う約定解約金等の支払を請求した。

この判決は、瑕疵が認められるには、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えると認められることが必要であるとし、本件では隠れた瑕疵は認められないとし、Ｙ１らが本件賃貸借の当時本件事務所の住所が振込め詐欺の関連住所として公開されていたことを知っていたとは認められないとし、不法行為、債務不履行を否定し、Ｘ１の請求を棄却し、Ｙ１の請求を認容した。

本件では、賃貸事務所が警察庁等のホームページにおいてその住所が振込め詐欺の金員送付先住所として公開されていたことについて、瑕疵担保責任、不法行為責任、債務不履行責任の成否が問題になった。

この判決は、仲介業者、貸主の前記の各責任を否定したものである。

［６］名古屋地判平成２８．１．２１判時２３０４．８３

Ｘは、平成２５年４月、Ａ株式会社の仲介により、Ｙから建物の地下駐車場を賃借し、自動車を駐車していたところ、同年９月、駐車場が集中豪雨により浸水し、Ｘ所有の自動車が水没し、廃車処分をしたため、ＸがＹに対して過去の浸水被害の説明義務違反の不法行為、債務不履行に基づき損害賠償を請求した。

この判決は、Ｘにおいて容易に認識することができた等の特段の事情のない限り、Ｙは、本件駐車場が近い過去に集中豪雨のために浸水し、車両にも実際に被害が発生した事実をＸ又は仲介業者に告知、説明する義務を負うとし、不法行為を認め、請求を認容した。

本件では、建物の地下駐車場の賃貸借が集中豪雨によって水没した事故について、貸主の説明義務違反の成否が問題になった。

この判決は、貸主の説明義務違反による不法行為責任を肯定したものである。

［７］最一判平成２９．１２．２１判タ１４５０．４５

Ｙ市（京都市）は、住宅地区改良法２条６項の改良住宅を所有し、京都市市営住宅条例に基づき要件を満たす希望者を入居させており、平成２０年１月、Ａにつき法１８条所定の改良住宅に入居させるべき者に当たるとし、本件住宅を賃貸し、引き渡した後、Ｘは、平成２２年５月頃からＡの介護のため本件住宅に同居したものの、本件条例に基づき京都市長に対する同居の承認の申請をしなかったところ、平成２５年９月、Ａが死亡し、Ｘを含むＡの相続人らの間でＸが本件住宅の使用権を取得する旨の遺産分割協議が成立したが、Ｙは、Ｘによる本件住宅の使用権の承継を否定したため、ＸがＹに対して本件住宅の使用権、賃料額等の確認を請求したのに対し、Ｙが反訴としてＸに対して所有権に基づき本件住宅の明渡し等を請求した。

控訴審判決は、住宅地区改良法の規定及び趣旨に照らすと、改良住宅の入居者が死亡した場合、当該入居者の相続人が改良住宅の使用権を承継する余地はないし、入居者の死亡時に当該入居者と同居していた者で、市長の承認を受けて同居していた者等に限り、市長の承認を受け引き続き当該改良住宅に居住することができる旨を定める京都市市営住宅条例２４条１項は、

住宅地区改良法２９条１項、公営住宅法４８条に違反するとはいえず、民法等による相続の一般法理が適用されるとのＸの主張は理由がないとし、本訴請求が棄却されるべきである等を判断したため、Ｘが上告受理を申し立てた。

この判決は、入居者の死亡時に当該入居者と同居していた者で、市長の承認を受けて同居していた者等に限り、市長の承認を受け引き続き当該改良住宅に居住することができる旨を定める京都市市営住宅条例２４条１項は、住宅地区改良法２９条１項、公営住宅法４８条に違反し違法、無効であるとはいえない等とし、上告を棄却した。

本件は、市営住宅の入居者の死亡に伴う使用権の承継が問題になったものである。

この判決は、入居者の死亡時に当該入居者と同居していた者で、市長の承認を受けて同居していた者等に限り、市長の承認を受け引き続き当該改良住宅に居住することができる旨を定める京都市市営住宅条例を有効とした。

［８］神戸地判平成３０．１０．１７判時２４１１．６５

Ｘ市（神戸市）は、平成７年１月に発生した阪神・淡路大震災の発生を受け、住宅を失った被災者らに対する支援として、第三者から借り上げた住宅（借上公営住宅。第三者との間は、賃貸期間を２０年間とする賃貸借契約である）を被災者らに対して賃貸していたところ、Ｘは、平成８年１月、Ａ整備公団（住宅都市基盤整備公団）から建物を賃借した上、被災者であるＹらに借上公営住宅として賃貸し、その際、借上げ期間満了時に明渡しをしなければならない旨の公営住宅法２５条２項所定の通知をしなかったが、借上げ期間が満了したことから、ＸがＹらに対して建物の明渡し等を請求した。

この判決は、転貸借契約の一般法理、借上公営住宅の性質に照らし、賃貸人は賃借人に対し、原賃貸借契約の期間満了、賃借人（転貸人）による更新拒絶による原賃貸借契約の終了を主張することができるとした上、公営住宅法３２条１項６号の趣旨がもとより期間満了により転借人に対して明渡しを求め得る借上公営住宅の所有者の保護を図る規定であり、同法２５条所定の通知は、入居者保護の規定であり、両規定はそれぞれ別個の趣旨から設けられた規定であり、かつ、原賃貸借契約に係る賃貸人は、本来、転借人に対して原賃貸借契約の期間満了による終了を主張することができ、これは同法２５条２項所定の通知の有無に左右されるものではないとし、Ｙの主張を排斥し、請求を認容した。

本件では阪神・淡路大震災の被災者のための借上げ住宅の期間満了が問題になった。

この判決は、期間満了による借上げ住宅の賃貸借契約の終了を肯定したものである。

【共同住宅】

［１］東京地判平成２１．１０．２９判時２０５７．１１４

Ｘは、会社員であり、木造アパートの２階の１室を賃借し、生活していたところ、階下の部屋を賃借していた大学生Ｙ１（未成年者）が夜間大声を出すなどの騒音を出したことから、夜１０時以降は友達を帰らせ、迷惑を掛けないなどの内容の誓約書を作成し、不動産仲介業者であるＡ株式会社を介して、交付したものの、睡眠障害等で診療所を受診する等し、転居したため、ＸがＹ１、その親Ｙ２に対して不法行為に基づき慰謝料、診察代等の損害賠償を請求した。

この判決は、騒音が受忍限度を超えていたとし、慰謝料として３０万円、転居費用等の損害を認め、請求を認容した。

本件では、共同住宅内の騒音が問題になった。

この判決は、騒音が受忍限度を超えていたとし、賃借人の不法行為を肯定したものである。

［２］東京地判平成２５．５．１４判時２１９７．４９

Ｘ有限会社は、都内の高級マンションの専有部分の区分所有者から委託を受け、管理・賃貸をしており、平成１６年９月、Ａの経営するＢ株式会社との間で、Ａとその家族（妻Ｃ、子Ｄ）の居住のため専有部分を賃貸期間を３年間とする定期建物賃貸借契約を締結し（賃借人は２か月の予告をもって解約の申入れをすることができ、２か月分の賃料相当額を支払って即時解約することができる旨の特約があった）、平成１９年９月、再契約を締結し、その間、Ａら家族が居住した。Ｙ１（俳優）、Ｙ２（女優）は夫婦であり（子Ｅ）、Ｙ１が経営するＹ３株式会社が専有部分の区分所有者から賃借し、Ｙ１、Ｙ２らが住居として使用し、室内でドーベルマン（本件犬）を飼育していた。マンションの使用細則には、禁止行為として、「動物を飼育すること。但し、居室のみで飼育できる小動物を除く。なお、飼育の際には犬１匹、３万円、猫１匹、２万円の管理費を支払うものとする」と定められていた。ＣとＤ（当時、４歳）は、平成２３年５月、外出のため３階の共用通路を歩いていたところ、Ｅ（当時、６歳）が本件犬を２階共用部分に連れ出したが、本件犬がＥをひっぱるようにして２階から３階に駆け上がり、偶々いたＣとＤに襲いかかり、Ｄをかばったの大腿部に咬みつき、Ｃが負傷した。Ｃらは本件事故後、精神的にマンションに居住し続けることが困難になり、Ｂは、本件賃貸借契約の解約を申し入れ、本件事故の事情を説明し、解約違約金の支払条項の適用をしないよう求める通知をし、平成２３年６月、ＸとＢは合意解約をし、解約違約金の支払を免除することを合意した。なお、Ｙ１とＣとの間では治療費及び慰謝料として３１万円余を支払う旨の示談が成立した。Ｘは、本件事故を原因として賃借人が退去することになり、賃料収入を喪失したなどと主張し、Ｙ１、Ｙ２に対して民法７１８条１項、７０９条、Ｙ３に対して同法７０９条に基づき５２２０万円余の損害賠償を請求した。

この判決は、Ｘの本訴における主張が第一義的に間接損害構成によるが、直接損害構成も予備的に主張するものと解した上、前者の構成の不法行為については、Ｙ１、Ｙ２がともに民法７１８条１項所定の動物の占有者であるとし、権利・法益を侵害された者（直接被害者）と損害を被った者（賠償請求者）が異なる間接損害の事案では、損害が賠償請求者の固有の損害である場合には、被侵害利益の法主体と経済的に一体関係にある場合に限り、間接損害についての相当因果関係が肯定され、損害賠償請求が認められるにとどまり、損害が固有の損害ではなく、直接被害者に生じた損害を肩代わりした反射的損害の場合には、民法４２２条の類推適用により、損害賠償を認めるのが相当であるとし、本件では、Ｃに対する加害行為とＸの賃料収入を失った損害とはＢを介しての再間接損害の関係にあり、これらの間には経済的な一体関係がないから、Ｘの賃料収入の逸失利益等のＸの固有の損害については相当因果関係を認めることはできず、ＸはＹ１らに損害賠償を請求することはできないとし、他方、Ｘの解約違約金に係る損害については、直接被害者であるＣに本来生じたはずの損害をＢ、Ｘが順次肩代わりする形で転嫁された反射的損害の実質を有するから、民法４２２条の類推適用により、Ｙ１、Ｙ２は賠償義務（解約違約金３５０万円、弁護士費用３５万円の損害）を免れないとし、後者の構成の場合にも異ならないとし、民法７０９条に基づく請求については、問題とされるべきはＸの賃料債権ないし不動産賃貸業に係る営業利益の侵害の回避に向けられた具体的な注意義務の違反があった場合で、かつ、当該注意義務は一般的抽象的な予見可能性のみによって基礎づけられるのではなく、加害者側の行為の危険性と有用性、被害者側の法益の要保護性等の総合的な衡量の下で、具体的な結果回避義務が導かれることを必要とするところ、本件では、Ｘの権利・法益侵害に向けられた過失を認めることができないとし、ＸのＹ１、Ｙ２に対する請求

を一部認容し、Ｙ３に対する請求を棄却した。

本件では、分譲マンションの転借人がドーベルマンを飼育していたところ、他の転借人に被害を生じさせ、退去したため、専有部分の受託管理者に対する転借人夫婦の賃料の逸失利益の損害賠償責任の有無が問題になった。

この判決は、損害賠償責任の一部を認めたが、分かりにくい理屈で夫婦の責任の大半を否定したものである。

［３］東京高判平成２５．１０．１０判時２２０５．５０

前記の東京地判平成２５．５．１４判時２１９７．４９の控訴審判決であり、Ｘ、Ｙ１らが控訴した（Ｘは、控訴までの間に新たに賃借人が入居したことから、請求額を４００１万円余に減縮した）。

この判決は、本件マンションの規約においては原則として動物の飼育が禁止され、居室内で飼育できる小動物の飼育しか認められておらず、その目的は本件マンションの区分所有者、居住者、その他の関係者の生命、身体、財産の安全を確保し、快適な居住環境を維持する共同の利益の確保にあったと解されるとし、Ｙ１、Ｙ２夫婦は、規約に違反してドーベルマンを飼育した以上、区分所有者らの生命、身体、安全を損なわないように万全の注意を払う注意義務があるところ、この義務違反により居室の賃貸借契約の中途解約を余儀なくさせ、居室の賃貸業者Ｘに通常生ずべき賃料相当額の損害を生じさせたとし、９か月の賃料相当損害（１５７５万円）を認める等し、Ｘの控訴に基づきＹ１、Ｙ２に対する請求を認容し、Ｙ３に対する控訴を棄却し、Ｙ１らの控訴を棄却した。

この判決は、転借人夫婦の賃料の逸失利益につき損害賠償責任を広く認めたものである。

［４］東京地判平成２７．２．２４判時２２６０．７３

Ｘ株式会社は、平成２５年１２月、Ｙ１にマンション内の建物部分を近隣迷惑行為、使用規則違反等を禁止し、解除原因とする特約で賃貸し、Ｙ１は、妻Ｙ２、子Ａ（平成１９年１１月生まれ）とともに居住していたが、Ａは、平成２６年４月４日ないしそれ以前に、本件マンション内の他の建物部分のドアにマニキュアを付け、廊下で大便を漏らし、竹輪、納豆ご飯を放置することがあったことから（Ｘが設置していた監視カメラによって確認された）、Ｘは、平成２６年５月２２日、本件契約を解除し、Ｙ１に対して本件建物の明渡し、賃料相当損害金の支払、Ｙ１らに対して責任無能力者の監督義務者の責任に基づき損害賠償を請求した。この判決は、Ａが当時６歳であったこと等から信頼関係が破壊されていないとし、解除の効力を否定し、Ｙ１らがＡの教育・指導義務違反を認め、明渡請求を棄却し、損害賠償請求を認容した。

この判決は、共同住宅における賃借人の子のルール違反について親の損害賠償責任が肯定されたものである。

【違約金特約】

［１］東京地判平成２４．７．５判時２１７３．１３５、金融・商事判例１４０９．５４

不動産業を営むＹ株式会社は、賃貸借契約を締結するに当たって、契約の更新の際に賃料等の１か月相当額を更新料として支払う旨の条項、明渡しが遅延した場合には賃料等相当額の２倍の損害賠償額の予定を定めた条項、これを上回る損害が発生した場合には特別損害として支払う旨の条項が記載された契約書を利用していたことから、適格消費者団体であるＸ特定非営利活動法人が前記契約条項を内容とする意思表示を行ってはならないなどの差止めを請求し

た。

この判決は、前記各条項が消費者契約法１０条、９条１号に該当しないとし、請求を棄却した。

本件では、月額賃料の２倍相当額の違約金特約の効力が問題になり、適格消費者団体の契約書の利用差止請求がされ、違約金特約の効力が問題になった。

この判決は、違約金特約の効力を肯定したものである。

［２］東京高判平成２５．３．２８判時２１８８．５７

前記の東京地判平成２４．７．５判時２１７３．１３５の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。この判決は、基本的には第一審判決を引用し、本件更新料条項、本件倍額賠償予定条項も消費者契約法９条１号、１０条に該当しないとし、控訴を棄却した。

本件では、月額賃料の２倍相当額の違約金特約の効力が問題になり、適格消費者団体の契約書の利用差止請求がされ、違約金特約の効力が問題になった。

この判決は、違約金特約の効力を肯定したものである。

［３］高松地判平成３１．３．２８判時２５３９．５０

鉄道事業を営むＸ株式会社は、高松市に商業ビルを所有し、運営し、Ａ株式会社がＸから賃貸借契約の仲介を受託し、リーシング業務を行っていたところ、本件ビルの３階の一区画（４３．４７坪）につき、平成２７年７月３１日、家庭用調理器具の製造販売を業とするＹ株式会社との間で、店舗使用を目的とし、賃貸期間を引渡日から平成３３年９月３０日までとし、敷金２１７万３５００円、営業費につき一部フリーレント（平成２８年３月３１日までの間）、月間純売上高の８％等、中途解約禁止、本件契約の解除を要件とする違約金として残存賃貸期間に支払うべき営業費総額に相当する額を支払うとともに、敷金の返還請求権を失う等の約定で、定期建物賃貸借契約を締結し、平成２７年８月１８日、Ｙに本件区画を引き渡し、Ｙは、同年１０月２３日、営業を開始したが、平成２８年７月１３日頃、Ｘに平成２９年１月をもって解約したい旨の文書を交付し、平成２９年１月３１日、本件区画における店舗を閉鎖し、営業を終了したことから、Ｘは、平成２９年３月、本件契約を解除したため、ＸがＹに対して違約金５０７万２１２７円、未払費用２３万２３５８円、原状回復費用２９２万１８８６円の支払を請求した。この判決は、Ｙの主張に係るＸの債務不履行を理由とする解除を否定し、Ｘの主張に係るＹの債務不履行を理由とする解除を肯定し、違約金特約の効力を認め、残存賃貸期間が５４か月１７日であるとし、月間の純売上高を算定し、５０７万２１２７円であると認め、原状回復費用を２９２万１８８６円と認める等し、請求を全部認容した。

本件では、定期建物賃貸借契約の途中解約の違約金特約が問題になった。

この判決は、違約金特約の効力を肯定し、残存賃貸期間である５４か月１７日分の違約金につき月間の純売上高を算定し、合計５０７万２１２７円の違約金であると認めたものである。なお、ほかに、原状回復費用につき２９２万１８８６円と認めたものである。

［４］高松高判令和３．３．１７判時２５３９．３８

前記の高松地判平成３１．３．２８判時２５３９．５０の控訴審判決であり、Ｙが控訴した。この判決は、本件契約を仲介したＡの担当者がＹに対する勧誘の際、Ｙの関心事であった地下１階に食品スーパーの出店についてその交渉状況等の正確な情報を提供すべきであったのに、一切説明をせず、Ｙの出店当時にはスーパーが出店していなかったこと等から、信義則により違約金の額を３分の１に制限し、月間純売上高を算定し、原状回復費用等を算定し、控訴

に基づき原判決を変更し、請求を一部認容した。

本件では、定期建物賃貸借契約の途中解約の違約金特約が問題になった。

この判決は、違約金特約の効力について、諸般の事情を考慮し、信義則によって違約金特約に基づく違約金を３分の１に制限したものである。

【賃貸借保証】

［１］東京地判平成２２．９．２判時２０９３．８７

Ｘ有限会社は、平成２０年３月、共同住宅の建物（ワンルームマンション）を賃料月額１２万６０００円でＹ１に賃貸し、Ｙ２が保証をしたが、Ｙ１が同年４月頃、Ｘに無断でＡに転貸していたところ、平成２１年６月、Ａが本件建物内で自殺したことから、ＸとＹ１が合意解除し、Ｘは、本件建物の管理業者であるＢ株式会社の従業員に賃貸したため、ＸがＹ１に対して未払いの賃料、善管注意義務違反を主張し、新規賃貸借までの期間（５８か月）の賃料の差額分、原状回復費用の損害賠償、Ｙ２に対して保証債務の履行を請求した。

この判決は、無断転借人の自殺につき賃借人の善管注意義務違反を認め（３年間の逸失利益等の損害を認めた）、保証人の責任も認め、請求を認容した。

本件では、無断転貸がされ、転借人が自殺したことについて、賃借人の損害賠償責任、保証人の保証責任が問題になった。

この判決は、無断転借人に対する賃借人・転貸人の善管注意義務を認め、義務違反による損害賠償責任を肯定したこと、保証人の保証責任を肯定したことに特徴がある。

［２］東京地判平成２４．７．１８判時２１９８．７３

Ｘ区は、区営住宅を運営しているところ、平成１２年４月、Ｙ１に住宅の使用許可をし、賃貸し、Ｙ２が連帯保証をしたが、Ｙ１の長男で、Ｙ２の弟ＡがＸの許可なく同居し、Ｙ１が平成１８年２月頃退去した後もＡが居住し続け、Ｙ１が平成１８年３月以降、使用料、共益費の支払をせず、使用許可を取り消し、賃貸借契約を解除し、Ｙ１に対して賃貸借契約に基づき、Ｙ２に対して連帯保証に基づき滞納に係る使用料等、明渡しまでの間の使用料等相当損害金の支払を請求した（本件住宅は、当初Ａに対して明渡請求がされていたが、明け渡されたことから、その部分の請求が取り下げられた）。

この判決は、Ｙ１に対する請求を全部認容し、Ｙ２に対する請求については、平成２１年３月末までの分は保証責任を認めたものの、その後の分は信義則に反し、権利の濫用として許されないとし、請求を一部認容した。

本件では、賃借人が賃料不払い等をしたことについて保証人の保証責任の範囲が問題になった。

この判決は、３年分の不払賃料につき保証責任を認めたこと、信義則を根拠として制限したことに特徴がある。

［３］東京高判平成２５．４．２４判時２１９８．６７

前記の東京地判平成２４．７．１８判時２１９８．７３の控訴審判決であり、ＸがＹ２に対する関係で控訴した。この判決は、連帯保証人の責任を信義則、権利の濫用により限定すべきであるとし、控訴を棄却した。

この判決は、３年分の不払賃料につき保証責任を認めたこと、信義則を根拠として制限したことに特徴がある。

［４］横浜地相模原支部判平成３１．１．３０判時２４２０．９６、判タ１４６０．１９１

Ａ県（神奈川県）Ｘ市（相模原市）は、市営住宅条例により市営住宅を賃貸していたところ、平成１６年４月、Ａは、３人の子どもとともに市営住宅に入居し、Ａの母Ｙが連帯保証をしたが、Ａは当時生活保護を受けており、間もなく賃料の支払を遅滞するようになり、滞納賃料が累積し（平成２７年６月分以降）、ＹがＡを退去させてほしい旨を伝えたものの、Ｘがこれに応ぜず、平成２９年１月頃からはＡが所在不明になり、Ｘは、平成３０年２月、債務不履行を理由に本件賃貸借契約を解除したことから、ＸがＹに対して滞納賃料、違約金（合計２４８万１９００円）の保証債務の履行を請求した。

この判決は、Ｘには賃貸借契約の解除、明渡しの措置をとらず、使用を継続させ、滞納賃料を累積させたことに信義則違反があり、Ｙが保証契約締結から１２年以上を経過し、Ａの退去を求めた時点で黙示的な解除の意思表示があったと認め、以後の保証債務の履行を免れるし、保証債務の履行請求が権利の濫用に当たるとし、請求を一部認容した（４５万円余の支払請求を認容した）。

本件では長期にわたる保証契約における保証人の責任の制限が問題になった。

この判決は、長期にわたった保証契約につき権利の濫用を根拠に保証人の責任を一部制限したことに特徴がある。

［５］大阪地判令和元．６．２１判時２４４８．９９、判タ１４７５．１５６

Ｙ株式会社は、家賃債務保証業を営み、「住み替えかんたんシステム保証契約」を利用し、住宅等の賃貸借契約（原契約）の賃借人が賃貸人に負う賃料等の債務につき連帯保証をし、その対価として賃借人から保証料の支払等を受ける事業を行い、その取引に利用する家賃債務保証契約には原契約の当事者ではないＹに原契約を無催告解除する権限を付与する条項、Ｙが解除権を行使するにつき原契約の賃借人に異議がない旨の条項、原契約の賃借人に事前に通知することなく保証債務を履行できる条項、Ｙが原契約の賃借人に事後求償権を行使するのに、賃借人、その保証人において原契約の賃貸人に対する抗弁をもって対抗できないとする条項、一定の要件を満たす場合には、原契約の賃借人の明示的な異議がない限り、賃借人から賃貸物件の明渡しがあったとみなす条項が含まれていたことから、適格消費者団体であるＸ特定非営利活動法人がＹに対して前記各条項が消費者契約法１０条等に該当する等と主張し、各条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示の禁止、契約書用紙の廃棄、従業員への書面の配布を請求した。　この判決は、最初の条項については消費者契約法１０条前段に該当するものの、賃借人が保証人に解除権限を付与することは格別不合理ではないとし、二番目の条項については賃借人に権利を放棄させる等のものではないとし、同法８条１項３号、１０条前段に該当しないとし、三番目、四番目の条項についてはいずれも同法１０条前段に該当するものの、賃借人に生じる不利益が限定的であるとし、同条後段の該当性を否定し、五番目の条項については自力救済を認めるものであるとし、同法１０条前段、後段に該当するとし、五番目の条項の使用の禁止、この条項を含む契約書用紙の廃棄請求を認容し、その余の請求を棄却した。

本件は、家賃債務保証業者が利用している各種の特約の効力が問題になった。

この判決は、家賃債務保証業者の保証における各種の特約と消費者契約法との関係を判断したものである。

問題になった特約

第１３条　保証受託者等の原契約解除権
１　丁は、乙が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料３ヶ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し、甲・乙及び丙は、この場合に丁が原契約についての解除権を行使することに対して、異議はないことを確認する。
第１８条　賃借人の建物明渡協力義務
１　乙は、原契約が終了するときは、甲及び丙の立会いの下、速やかに本件建物を明け渡すものとする。
２　丁は、下記いずれかの事由が存するときは、乙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。
①　本件建物の鍵が一部でも返還されたとき
②　乙が賃料等の支払を２ヶ月以上怠り、丁が合理的手段を尽くしても乙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乙の意思が客観的に看取できる事情が存するとき
３　乙は、本件建物を明け渡したとき（前項により明渡しがあったものとみなされた場合を含む。）に、本件建物内（中略）に残置した同三塁については、甲及び丁において、これを任意に搬出・保管することに異議を述べない。
第１９条　搬出動産類の保管義務の範囲及び処分
１　前条の規定により丁が搬出して保管している動産類のうち、乙が当該搬出の日から１ヶ月以内に引き取らないものについては、乙は、当該動産類全部の所有権を放棄し、以後丁が随意にこれを処分することに異議を述べない。
２　乙は、丁に対し、前条の規定により丁が搬出して保管している動産類について、その保管料として月額１万円（税別）を支払うほか、当該動産類の搬出・処分に要した費用を支払うものとする。

［６］東京高判令和元．７．１７判タ１４７３．４５
前記の横浜地相模原支部判平成３１．１．３０判時２４２０．９６、判タ１４６０．１９１の控訴審判決であり、Ｙが控訴した。
この判決は、Ｙの主張に係る黙示的な解除の主張を排斥し、Ａの滞納の継続を予想できたこと、Ｙは解除などの方策を検討する機会もないまま累積債務額につき分納誓約書を提出したこと、Ｙが年金受給者であり、Ａを本件住宅から追い出すなどの厳しい対応をとることを要求していたこと等から、生活保護の廃止後の滞納賃料を請求することが権利の濫用に当たるとし、原判決を変更し、請求を一部認容した（８７万円余の支払請求を認容した）。
本件では長期にわたる保証契約における保証人の責任の制限が問題になった。
この判決は、賃貸借契約の保証人の保証責任を権利の濫用により制限したものである。

［７］大阪高判令和３．３．５判時２５１４．１７
前記の大阪地判令和元．６．２１判時２４４８．９９、判タ１４７５．１５６の控訴審判決であり、Ｘ、Ｙの双方が控訴し、Ｘが附帯控訴した。
この判決は、Ｙの主張を採用し、本件契約の特約を有効であるとし、Ｙの控訴に基づき原判決中Ｙ敗訴部分を取り消し、Ｘの請求を棄却し、Ｘの控訴を棄却し、Ｘの追加請求を棄却した。
前記の大阪地判令和元．６．２１判時２４４８．９９、判タ１４７５．１５６の控訴審判決

であり、Ｘ、Ｙの双方が控訴し、Ｘが附帯控訴した。この判決は、Ｙの主張を採用し、本件契約の特約を有効であるとし、Ｙの控訴に基づき原判決中Ｙ敗訴部分を取り消し、Ｘの請求を棄却し、Ｘの控訴を棄却し、Ｘの追加請求を棄却した。

この判決は、家賃保証業者への解除権の付与、明渡しの自力執行に関する特約が消費者契約法１０条に該当せず、有効であるとしたものである。

［８］最一判令和４．１２．１２判時２５５８．１６、判タ判タ１５０７．４１

前記の大阪高判令和３．３．５判時２５１４．１７の上告審判決であり、Ｘが上告受理を申し立てたものである。

本判決は、本件契約書１３条１項前段、本件契約書１８条２項２号が消費者契約法１０条に該当する等とし、控訴審判決主文第１項を破棄し、Ｙの控訴を棄却し、控訴審判決中本件契約書１３条１項前段に関する請求部分を変更し、Ｘの請求を一部認容する等した。

「第２　・・・・

２　・・・・

（１）　本件契約書１３条１項前段が法１０条に規定する消費者契約の条項に該当するか否かを検討するに当たり、まず、本件契約書１３条１項前段がいかなる内容を定めた条項であるかを検討する。

ア　前記事実関係等によれば、賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合、被上告人は賃貸人に対して賃料債務等につき連帯保証債務を履行する義務を負う一方、連帯保証債務の履行を受けた賃貸人は原契約を解除する必要に迫られないことから、被上告人が無制限に連帯保証債務を履行し続けなければならないという不利益を被るおそれがある。本件契約書１３条１項前段は、このような不利益を回避するため、賃料債務等の連帯保証人である被上告人に原契約の解除権を付与する趣旨に出たものと解される。そして、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、単に「賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料３か月分以上に達したとき」と定めるにとどまり、その文言上、このほかには何ら限定を加えておらず、賃料債務等につき連帯保証債務が履行されたか否かによる区別もしていない上、被上告人自身が、本件訴訟において、連帯保証債務を履行した場合であっても、本件契約書１３条１項前段に基づいて無催告で原契約を解除することができる旨を主張している（記録によれば、被上告人は、現にそのような取扱いをしていることがうかがわれる。）。これらに鑑みると、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、連帯保証人である被上告人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ると解される。

イ　原判決の引用する前記第一小法廷判決は、賃貸人が無催告で賃貸借契約を解除することができる旨を定めた特約条項について、賃料が約定の期日に支払われず、そのため契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合に、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると解したものである。他方で、本件契約書１３条１項前段は、賃貸人ではなく、賃料債務等の連帯保証人である被上告人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とするものである上、連帯保証債務が履行されたことにより、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、無催告で原契約を解除することができるとするものであるから、前記第一小法廷判決が判示した上記特約条項とはおよそかけ離れた内容のものというほかはない。また、法１２条３項本文に基づく差止請求の制度は、消費者と事業者との間の取引における同種の紛争の発生又は拡散

を未然に防止し、もって消費者の利益を擁護することを目的とするものであるところ、上記差止請求の訴訟において、信義則、条理等を考慮して規範的な観点から契約の条項の文言を補う限定解釈をした場合には、解釈について疑義の生ずる不明確な条項が有効なものとして引き続き使用され、かえって消費者の利益を損なうおそれがあることに鑑みると、本件訴訟において、無催告で原契約を解除できる場合につき上記アにおいてみたとおり何ら限定を加えていない本件契約書１３条１項前段について上記の限定解釈をすることは相当でない。

そうすると、前記第一小法廷判決が示した法理が本件契約書１３条１項前段に及ぶということはできず、本件契約書１３条１項前段について、被上告人が賃料等の支払の遅滞を理由に原契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合に、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた条項であると解することはできないというべきである。

（２）　そこで、本件契約書１３条１項前段が法１０条に規定する消費者契約の条項に当たるか否かについて検討する。

ア　まず、法１０条は、消費者契約の条項が、法令中の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであることを要件としている。

一般に、賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合、原契約の解除権を行使することができるのは、その当事者である賃貸人であって、賃料債務等の連帯保証人ではない。また、上記の場合において、賃料債務等につき連帯保証債務の履行がないときは、賃貸人が上記遅滞を理由に原契約を解除するには賃料等の支払につき民法５４１条本文に規定する履行の催告を要し、無催告で原契約を解除するには同法５４１条１項５号に掲げる場合等に該当することを要する。他方で、上記の連帯保証債務の履行があるときは、賃貸人との関係においては賃借人の賃料債務等が消滅するため、賃貸人は、上記遅滞を理由に原契約を解除することはできず、賃借人にその義務に違反し信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるなどの特段の事情があるときに限り、無催告で原契約を解除することができるにとどまると解される。

そうすると、本件契約書１３条１項前段は、賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料３か月分以上に達した場合、賃料債務等の連帯保証人が何らの限定も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ものとしている点において、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うべきである。

イ　次に、法１０条は、消費者契約の条項が、民法１条２項に規定する基本原則、すなわち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ことを要件としている。

原契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であるところ、その解除は、賃借人の生活の基盤を失わせるという重大な事態を招来し得るものであるから、契約関係の解消に先立ち、賃借人に賃料債務等の履行について最終的な考慮の機会を与えるため、その催告を行う必要性は大きいということができる。ところが、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被上告人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るから、賃借人が重大な不利益を被るおそれがあるということができる。

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被上告人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うべきである。

ウ　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

いうべきである。
　・・・・
第３　・・・・
２　・・・・
（１）　本件契約書１８条２項２号には原契約が終了している場合に限定して適用される条項であることを示す文言はないこと、被上告人が、本件訴訟において、原契約が終了していない場合であっても、本件契約書１８条２項２号の適用がある旨を主張していること等に鑑みると、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、被上告人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と解される。
　そして、本件契約書１８条２項２号には原契約を終了させる権限を被上告人に付与する趣旨を含むことをうかがわせる文言は存しないのであるから、本件契約書１８条２項２号について上記の趣旨の条項であると解することはできないというべきである。
（２）　そこで、本件契約書１８条２項２号が法１０条に規定する消費者契約の条項に当たるか否かについて検討する。
ア　被上告人が、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被上告人の一存で、その使用収益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うべきである。
　そして、このようなときには、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、著しく不当というべきである。
　また、本件４要件のうち、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ことという要件は、その内容が一義的に明らかでないため、賃借人は、いかなる場合に本件契約書１８条２項２号の適用があるかを的確に判断することができず、不利益を被るおそれがある。
　なお、本件契約書１８条２項２号は、賃借人が明示的に異議を述べた場合には、被上告人が本件建物の明渡しがあったとみなすことができないものとしているが、賃借人が異議を述べる機会が確保されているわけではないから、賃借人の不利益を回避する手段として十分ではない。
　以上によれば、本件契約書１８条２項２号は、消費者である賃借人と事業者である被上告人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うべきである。
ウ　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うべきである。」

【強制退去】

［１］大阪簡判平成２１．５．２２判時２０５３．７０
　Ｘは、平成２０年２月、Ｙ株式会社からマンションの一室を賃貸期間を２年間として賃借

し、Ａが連帯保証をし、Ｘは、平成２０年５月、５月分の賃料等の支払を遅滞して支払ったところ、Ｙは、６月分の賃料、遅延損害金を支払うよう催告したが、Ｘは、同年７月分の賃料も遅滞して支払い、８月分の賃料の支払も遅滞したところ、Ｙの担当者から支払わないと鍵を交換する旨を告げられ、Ｙは、同年８月、本件建物の玄関の鍵を取り替えたため、Ｘは、本件建物に入ることができなかったことから（Ｘは、同年９月、延滞賃料等を支払い、本件建物に戻ることができた。その後も、Ｘが賃料の支払を遅滞したことから、Ｙが鍵を取り替えたことがあったが、Ｘは、本件建物に戻ることができ、同年１０月以降、賃料を支払っていない）、ＸはＹに対して不法行為に基づき損害賠償を請求した。

この判決は、鍵交換によって未払い賃料を支払わせようとしたものであり、権利の濫用として不法行為に当たるとした上、賃料相当の逸失利益、宿泊費相当額、慰謝料（５０万円）、代理人費用を損害と認め、請求を認容した。

本件では、賃貸人による鍵交換につき不法行為の成否が問題になった。

この判決は、鍵交換の不法行為を肯定したこと、慰謝料５０万円を認めたこと、その他広く損害を認めたことに特徴がある。

［２］大阪地判平成２２．５．２８判時２０８９．１１２

Ｘは、平成１９年７月、マンションの管理を業とするＢ株式会社の仲介により、Ｂからマンションの一室を賃料月額８万５０００円で賃借したが、その際、家賃保証等を業とするＹ株式会社に保証を委託し（Ａの仲介による）、ＹがＢに連帯保証をしたところ、Ｘが平成２０年９月分の賃料の支払を怠ったことから、Ｙは、Ｂに賃料を支払い、その従業員がＸに対して９万円につき求償債権の取立てを行い、玄関ドアに督促状を貼り付け、高圧的な口調で退去させることを示し、支払を請求する等したため、Ｘは滞納賃料相当額を支払い、Ｙに対して不法行為に基づき損害賠償を請求した。

この判決は、社会通念上相当とされる限度を超えた違法な取立てであったとし、不法行為を認め（慰謝料５万円、根拠がなく取り立てられた５０００円、弁護士費用１万円の損害を認めた）、請求を認容した。

本件では、保証業者の求償債権の取立について不法行為の成否が問題になった。

この判決は、社会通念上相当とされる限度を超えた取立であるとし、不法行為を肯定したこと、慰謝料５万円を認めたことに特徴がある。

［３］大阪高判平成２３．６．１０判時２１４５．３２

Ｘは、平成１４年４月、Ａから賃貸住宅の一室を賃料月額３万５０００円で賃借していたところ、Ａが平成１８年９月に死亡し、Ｙ１が相続人により本件貸室の賃貸人の地位を承継したが、Ｘが平成２１年５月から同年１０月分まで賃料の支払を遅滞したことから、同年１１月、Ｙ１が賃貸住宅の管理を委託していたＹ２株式会社（Ｙ１は、取締役）の従業員Ｂ（Ｙ１の子）、同行したリフォーム業者が本件貸室内に入り、Ｘ所有の動産を搬出し、玄関の鍵を取り替えたため、ＸがＹ１、Ｙ２に対して不法行為に基づき損害賠償を請求した。

第一審判決がＹ１らの主張に係る合意解除を否定し、Ｙ２の不法行為（使用者責任）を認め、請求を一部認容したが、Ｙ１の共同不法行為を否定し、請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

この判決は、Ｙ１、Ｙ２の共同不法行為を認め、原判決を変更し、請求を認容した（家財道具に係る損害として７０万円、慰謝料として８０万円、弁護士費用として１５万円を認めた）。

本件では、管理業者、賃貸人の室内立入り、動産搬出、鍵取り換えについて不法行為の成否が問題になった。

この判決は、室内立入り、動産搬出、鍵取り換えについて不法行為を肯定したこと、賃貸人と管理業者の共同不法行為を肯定したこと、動産の損害７０万円を認めたこと、慰謝料８０万円を認めたことに特徴がある。

［４］東京地判平成２４．３．９判時２１４８．７９

Ｘは、平成１４年８月、埼玉県所在のマンションの一室を賃貸期間を２年間とし、賃料月額５万６０００円等の特約で、不動産業を営むＹ１株式会社の仲介により、Ａ株式会社から賃借し（Ｙ２株式会社が本件建物の管理を行った）、家族とともに居住していたところ、平成１６年１０月頃、リストラされ、賃料の支払ができない状態になったことから、Ｙ１が部屋の扉に張り紙をしたり、関係者が大声で叫んだり、Ｙ１、Ｙ２の関係者が部屋に入り、家財等を搬出し、廃棄する等したため、ＸがＹ１らに対して不法行為に基づき損害賠償を請求した（財産的損害７７０万９０００円、慰謝料２００万円、弁護士費用９７万円）。

この判決は、Ｙ１らはＸらが転居先も決まっていないのに、家財を置いたまま退去をさせたものであり、社会的相当性を欠く等とし、財産的損害１００万円、慰謝料１００万円、弁護士費用２０万円の損害を認め、請求を認容した。

本件では、仲介業者、管理業者の室内立入り、動産搬出・廃棄について不法行為の成否が問題になった。

この判決は、仲介業者、管理業者の室内立入り、動産搬出・廃棄について不法行為を肯定したこと、財産的損害１００万円を認めたこと、慰謝料１００万円を認めたことに特徴がある。

［５］東京地判平成２４．９．７判時２１７１．７２

Ｘは、平成２１年７月頃、Ａ株式会社から賃料月額７万９０００円等の約定でマンションの一室を賃借し、賃貸借保証を業とするＹ１株式会社（代表取締役はＹ２）は、Ｘの賃料債務等につき保証をしたところ、Ｘは、平成２２年１月頃から賃料を支払うことができなくなり、同年５月、本件部屋のドアの内側にＹの開錠、自主退去の要請等を記載した張り紙がされ、同年７月、Ｘが仕事から帰宅したところ、鍵が取り替えられ、室内の物品が撤去されていたこと等から（その後、間もなく処分された）、ＸがＹ１に対して不法行為に基づき損害賠償を請求した（家財道具２７０万円、慰謝料１００万円、弁護士費用３７万円）。

この判決は、Ｙ１はＸの賃料の滞納後７回訪問し、携帯に６５回架電し、連絡を求める書面をドアにはさんでいたのに、Ｘが黙殺する対応をした状況においてＹ１が本件部屋に立ち入ったことにはやむを得ない措置として違法性を欠くとしたものの、実力による占有排除、動産の処分につき不法行為を肯定し、Ｙ２については会社法４２９条１項の責任を免れないとし、請求を認容した（動産の損害３０万円、慰謝料２０万円、弁護士費用５万円の損害を認めた）。

本件では、保証業者の債権の取立、鍵取り換え、物品の撤去・処分について不法行為の成否、保証業者の代表者の任務懈怠の責任の成否が問題になった。

この判決は、保証業者の債権の取立、鍵取り換え、物品の撤去・処分について不法行為を肯定したこと、保証業者の代表者の任務懈怠の損害賠償責任を肯定したこと、動産の損害３０万円を認めたこと、慰謝料２０万円を認めたこと、被害者にも対応の過誤があったことに特徴がある。

［６］大阪地判平成２５．１０．１７判時２２１６．１００

Ｘは、平成２２年６月、Ｙ１株式会社（代表取締役はＹ３）との間で、Ｙ１からマンションの１室につき賃料月額８万２０００円、共益費月額１万２０００円等の内容で賃貸借契約を締結するとともに、Ｙ２株式会社（代表取締役はＹ４）に連帯保証を委託し、Ｙ２は、Ｙ１に連帯保証をしていたところ、Ｘは、平成２２年９月、賃料の支払を遅滞し、その後一部を支払ったものの、同年１１月以降の賃料の支払をしなかったことから、Ｙ４が同年１１月３０日に契約を解除したが、その間、Ｙ１の従業員ら、Ｙ４は、電話で複数回暴言をし、玄関の鍵穴に鍵ロックをし、平成２３年３月まで居住を不可能にし、その後も玄関ドアのチェーンを切って室内に侵入し、鍵を付け替えたり、「犯罪者等」の暴言をする等したため（Ｙ１は、平成２３年１１月１日、本件建物を他に譲渡した）、Ｘは、Ｙ１ないし Ｙ４に対して、不法行為等に基づき損害賠償を請求し（甲事件）、Ｙ１がＸに対して未払賃料等の支払を請求した。

この判決は、Ｙ１、Ｙ２の従業員らによる暴言行為、鍵ロックの取付け、鍵の付替え、部屋への立入りが不法行為に当たるとし（慰謝料８０万円、弁護士費用８万円の損害を認めた）、Ｙ４の民法７０９条の責任、Ｙ３の会社法３５０条の責任、Ｙ１の民法７１５条の責任、Ｙ３の会社法４２９条１項の責任を肯定し、甲事件のＸの請求を一部認容し、乙事件のＹ１の請求を一部認容した。

本件では、賃貸業者、保証業者の債権の取立、暴言、鍵取り換え、室内侵入について不法行為の成否、賃貸業者、保証業者の各代表者の不法行為、任務懈怠の責任の成否が問題になった。

この判決は、賃貸業者、保証業者、各代表取締役の損害賠償責任を肯定したものである。

［７］東京地判平成２８．４．１３判時２３１８．５６

Ｘは、平成２１年１月、Ａから共同住宅の一室を賃貸期間２年、賃料月額４万円で賃借し、賃貸保証業者であるＹ株式会社に賃貸借保証を委託し、Ｙは、Ａに賃貸借保証をし、賃貸借契約が更新されていたところ、Ｘが平成２７年３月分の賃料の支払を怠り、Ｙが同年４月に賃料の支払を督促したものの、Ｘが連絡しなかったことから、Ｙが玄関扉に補助錠を設置し、支払を督促する書面を差し入れたほか、Ｘの家財、設置物等を撤去したため（Ｘは、一時期、ホームレス状態に置かれた）、ＸがＹに対して不法行為に基づき損害賠償を請求した（損害として慰謝料２００万円、火災保険における家財の再取得価格である３００万円の３分の１に当たる財産的損害、弁護士費用を主張した）。

この判決は、補助錠の設置、家財撤去につき不法行為を認め、損害として家財相当額３０万円、慰謝料２０万円、弁護士費用５万円を認め、請求を認容した。

本件では、賃貸保証業者の鍵の設置、支払督促書面の差入れ、家財等の撤去についての不法行為責任の成否が問題になった。

この判決は、賃貸保証業者の不法行為責任を肯定したものである。

【更新料】

［１］最二判平成２３．７．１５判時２１３５．３８

Ｘは、平成１５年４月、Ｙから共同住宅の一室を賃貸期間を１年間、賃料月額３万８０００円、更新料を月額賃料の２か月分、定額補修分担金を１２万円として賃借し、Ｚが連帯保証をし、その後、Ｘは、平成１８年まで３回にわたり更新の合意をし、更新の都度、更新料として７万６０００円を支払ったが、平成１９年４月以降、Ｘが本件建物の使用を継続したことから、更新したものとみなされていたところ（更新料の支払はしなかった）、ＸがＹに対して

更新料支払条項が消費者契約法１０条又は借地借家法３０条により、定額補修分担金の支払に関する特約が消費者契約法１０条によりいずれも無効であると主張し、不当利得返還請求権に基づき支払済みの更新料２２万８０００円、定額補修分担金１２万円の返還を請求し、Ｙが反訴としてＸに対して未払いの更新料の支払を請求するとともに、Ｚに対して保証債務の履行を請求した。

控訴審判決（大阪高裁・法律雑誌に未公刊。なお、地裁判決は、Ｘの請求を認容したものと推測される）は、更新料支払条項、定額補修分担金の特約が消費者契約法１０条により無効であるとし、Ｘの請求を認容すべきものとし、Ｙの請求をいずれも棄却すべきものとしたため、Ｙが上告、上告受理の申立てをした。

この判決は、更新料が一般に賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当であるとした上、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法１０条にいう「民法第１条第２項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当であるとし、本件については特段の事情が存するとはいえない等とし、更新料支払条項が無効であとはいえないとし、原判決中、Ｘの更新料の返還請求に関する部分を破棄し、この部分の第一審判決を取り消し、Ｘのこの部分の請求を棄却し、Ｙのその余の上告を却下し、さらにＹの更新料の支払請求、保証債務の履行請求を認容した。

本件では、更新料特約の効力が問題になった。

この判決は、更新料特約を原則として有効であるとしたものである。

［２］東京地判平成２４．７．５判時２１７３．１３５、金融・商事判例１４０９．５４

不動産業を営むＹ株式会社は、賃貸借契約を締結するに当たって、契約の更新の際に賃料等の１か月相当額を更新料として支払う旨の条項、明渡しが遅延した場合には賃料等相当額の２倍の損害賠償額の予定を定めた条項、これを上回る損害が発生した場合には特別損害として支払う旨の条項が記載された契約書を利用していたことから、適格消費者団体であるＸ特定非営利活動法人が前記契約条項を内容とする意思表示を行ってはならないなどの差止めを請求した。

この判決は、前記各条項が消費者契約法１０条、９条１号に該当しないとし、請求を棄却した。

本件は、更新料特約が有効であるか等が問題になった。

この判決は、適格消費者団体が消費者契約法に基づき差止請求権を行使した事案について、更新料特約、違約金特約が消費者契約法１０条に該当しないとし、有効であるとしたものである。

［３］東京高判平成２５．３．２８判時２１８８．５７

前記の東京地判平成２４．７．５判時２１７３．１３５の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。この判決は、基本的には第一審判決を引用し、本件更新料条項、本件倍額賠償予定条項も消費者契約法９条１号、１０条に該当しないとし、控訴を棄却した。

本件は、更新料特約が有効であるか等が問題になった。

この判決は、適格消費者団体が消費者契約法に基づき差止請求権を行使した事案について、更新料特約、違約金特約が消費者契約法１０条に該当しないとし、有効であるとしたものである。

［４］東京簡判令和２．１．２１判時２５１９．５９

Ｘ株式会社は、平成２６年１１月、賃貸期間を平成２８年１１月、賃料月額７万９０００円、管理費１万１０００円、更新事務手数料３万９５００円の約定でマンションの区分所有建物をＹに賃貸し、平成２８年１１月、合意更新されたが、平成３０年１１日の更新は法定更新になり、Ｙは、平成３１年４月、本件賃貸借契約を解約したことから、ＸがＹに対して原状回復費用７万８３９０円、更新事務手数料３万９５００円等の支払を請求した（Ｙは、本人訴訟である）。この判決は、更新事務手数料に関する特約が消費者契約法１０条により無効である等とし、請求を一部認容した。

この判決は、更新料特約につき消費者契約法１０条に該当するとし、無効としたものである。

［５］東京地判令和３．１．２１判時２５１９．５２

前記の東京簡判令和２．１．２１判時２５１９．５９の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。この判決は、本件賃貸借契約の締結の際、本件賃貸借契約を更新する際には、合意更新であるか法定更新であるかを問わず、更新する場合には更新料及び更新事務手数料を支払う旨が一義的かつ具体的に記載された契約書を取り交わした等とし、消費者契約法１０条には該当せず、特約が有効であるとし、原判決を変更し、請求を認容した。

この判決は、消費者契約法１０条に該当しないとし、更新料特約を有効としたものである。

【原状回復・敷金の返還】

［１］東京地判平成１３．１０．３１判タ１１１８．２６０

Ａが所有ビルの一部をＹ株式会社に賃料月額４８万円、敷金３００万円、保証金５５００万円等の内容で賃貸し、Ｙは、本件建物部分で焼肉店を営業していたところ、本件ビルにつき不動産競売手続が開始され、Ｘ株式会社が競落したことから、ＸがＹに対して保証金返還債務の不存在、賃料額の確認等を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷金と保証金が交付されていたところ、不動産競売手続において賃貸建物が売却され、買受人（新所有者）が保証金の返還義務を承継するかが主な争点になったものである。

この判決は、賃貸建物の所有権移転に伴う賃貸人の地位の移転があった場合、賃借人が前賃貸人に預託していた保証金は、敷金と同じく賃貸借契約に密接不可分の関連し、その発生、存続、終了に際して賃貸借契約に随伴し、これを離れて独立に存在する意義を有しないとし、新所有者への承継を認め、賃料額の確認請求を認容し、その余の請求を棄却した。

［２］東京地判平成１３．１２．３金融・商事判例１１５６．２８

Ａ株式会社は、所有建物をＹ有限会社に敷金２０万円の交付を受けて賃貸し、その後、Ａは、本件建物の所有権をＢ株式会社に譲渡していたところ、本件建物につき不動産競売手続が開始され（抵当権設定の前に賃貸借契約が締結されていた）、Ｘが本件建物を買い受け、買受後の賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除し、Ｙに対して建物の明渡しを請求したのに対し、Ｙが反訴として敷金（従前の敷金に加えて、差し押さえの後に増額し、敷金を２５０万円としたと主張した）を含む賃借権の確認を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷金（２０万円）が交付されていたところ、不動産競売

手続において賃貸建物が売却され（その間、敷金が２５０万円に増額された）、買受人（新所有者）が賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除し、敷金の増額を買受人に主張することができるかが主な争点になったものである。

この判決は、信頼関係を破壊するに足りない特段の事情を否定し、賃貸借契約の解除の効力を肯定し、本訴請求を認容し、敷金の増額（月額賃料の２７倍強に相当する）を認めたものの、賃貸借契約の解除を認めたことから反訴請求を棄却した。

［３］東京高判平成１４．９．１９金融法務事情１６５９．４７、金融・商事判例１１５６．１６

前記の東京地判平成１３．１２．３金融・商事判例１１５６．２８の控訴審判決であり、Ｙが控訴した（反訴請求は、敷金の返還請求に変更された）。

本件でも、前記の東京地判平成１３．１２．３金融・商事判例１１５６．２８と同様に、買受人（新所有者）が賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除し、敷金の増額を買受人に主張することができるかが主な争点になったものである。この判決は、増額に係る敷金が貸金その他の金銭であり、敷金の性質を有しないとし、承継を否定したものである。

この判決は、賃貸不動産が差し押さえられた後に賃借人が敷金を増額したとしても、敷金に名を借りた貸金その他の金銭であり、敷金として承継されないとし、原判決を変更し、本訴請求を一部認容し、反訴請求を棄却した。

［４］神戸地尼崎支部判平成１４．１０．１５判時１８５３．１０９

Ｙ公社は、特定有料賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の適用を受ける建物（マンション）につき賃貸事業を行っていたところ、平成７年８月、Ｘから通常の使用に伴う損耗分の修繕等は賃借人が負担する旨の特約で、敷金３６万８４００円の交付を受け、マンションの一室を賃貸したが、Ｘは、平成９年１月、貸室を明け渡したところ、Ｙが住宅復旧費の合計２１万２４６８円を控除し、残額を返還したため、ＸがＹに対して前記特約が公序良俗に違反して無効であると主張し、控除分の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって通常の使用に伴う損耗分の修繕等は賃借人が負担する旨の特約で敷金３６万８４００円が交付されていたところ、建物の明渡し時に住宅復旧費の合計２１万２４６８円が控除されたため、修繕等の特約が公序良俗違反（民法９０条）により無効であるかが争点になったものである。

この判決は、費用の控除が前記法律の精神に反しているとしても、公序良俗に反し、無効であるとまではいえないとし、請求を棄却した。

［５］東京高判平成１４．１１．７金融・商事判例１１８０．３８

Ｙ株式会社は、平成４年５月、ビルの所有者Ａから店舗部分（ビルの１階部分）につき賃料として売上げの９％相当額（最低保証額２１０万円）、敷金２億３５００万円、倉庫部分（ビルの地下部分）につき賃料２０万円、保証金１０００万円とし、賃貸期間を１０年間として賃借していたところ、Ａは、平成４年１２月、本件ビルにつきＢ銀行のために根抵当権を設定したが、平成６年７月、競売開始決定がされ、Ｘ株式会社が本件ビルを買い受け、物件明細書に記載された金額を超える部分は敷金に当たらないと主張し、Ｙに対して敷金返還債務不存在の確認を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷金と保証金が交付されていたところ、不動産競売手続において賃貸建物が売却され、買受人（新所有者）が保証金の返還義務を承継するかが主な争

点になったものである。

第一審判決が本件敷金、本件保証金には建設協力金などの敷金以外のものも含まれているとし、本来の敷金はＸの主張する金額を超えるものではないとし、請求を認容したため、Ｙが控訴した。

この判決は、同様な判断を示し、控訴を棄却した。

［６］大阪地判平成１５．７．１８判時１８７７．９０

Ｙ公社は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の適用を受けるマンションを有していたところ、平成７年１２月、賃借希望者に入居説明会を開催し、契約書の重要な条項等につき説明をし、質疑応答がされ、Ｘが出席し、説明を聞き、配布された書類の交付を受け、Ｘは、同月末頃、Ｙからマンションの一室を建物内の物件を撤去して原状に復するものとし、補修費用は賃貸人の指示により賃借人が負担する旨の特約で賃借し、４４万２５００円（賃料の３か月分）の敷金を交付したが、Ｘが賃貸借契約を解約し、平成１４年８月に建物部分を明け渡し、敷金の返還を求めたところ、Ｙが補修工事費用として３４万２３７８円を要すると主張し、その部分の返還を拒否したため（１０万１２２円は返還した）、ＸがＹに対して敷金の一部の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって賃借人が原状回復し、補修費用は賃貸人の指示により賃借人が負担する旨の特約で敷金４４万２５００円が交付されていたところ、建物の明渡し時に補修工事費用３４万２３７８円が控除されたため、原状回復特約が公序良俗違反（民法９０条）により無効であるかが争点になったものである。

この判決は、本件特約が公序良俗に反しない等とし、請求を棄却した。

［７］大阪高判平成１５．１１．２１判時１８５３．９９

前記の神戸地尼崎支部判平成１４．１０．１５判時１８５３．１０９の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。

この判決は、前記特約は賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されない限り、認めることができないとし、前記特約に係る合意を認定することができないとし、５００円の費用の控除を認め、原判決を変更し、請求を認容した。

本件では、前記の神戸地尼崎支部判平成１４．１０．１５判時１８５３．１０９と同様に、建物の賃貸借に当たって通常の使用に伴う損耗分の修繕等は賃借人が負担する旨の特約で敷金３６万８４００円が交付されていたところ、建物の明渡し時に住宅復旧費の合計２１万２４６８円が控除されたため、修繕等の特約が公序良俗違反（民法９０条）により無効であるかが争点になったものである。

この判決は、賃借人がその趣旨を十分に理解し、自由な意思に基づいてこれに同意したことが積極的に認定されない限り、修繕特約の成立を認めることができないこと、本件で修繕特約に係る合意を認定することができないこと、５００円の控除のみを肯定したことを判示したものである。

［８］大阪高判平成１６．５．２７判時１８７７．７３

Ｙ公社は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の適用を受けるマンションを有していたところ、平成９年１２月、Ｙの会議室において賃借希望者に入居説明会を開催し、契約書の重要な条項等につき説明をし、質疑応答がされ、Ｘの義母Ａが出席し、説明を聞き、配布さ

れた書類の交付を受け、Ｘは、同月末頃、Ｙからマンションの一室を原状回復費用は賃借人が負担する旨の特約で賃借し、賃料の３か月分の敷金を交付したが、Ｘが賃貸借契約を解約し、建物部分を明け渡し、敷金の返還を求めたところ、Ｙが補修工事費用として３０万２５４７円を要すると主張し、その部分の返還を拒否したため、ＸがＹに対して敷金の一部の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって賃借人が原状回復費用を負担する旨の特約で敷金月額賃料の３か月分が交付されていたところ、建物の明渡し時に補修工事費用３０万２５４７円が控除されたため、原状回復特約が公序良俗違反（民法９０条）により無効であるかが争点になったものである。

第一審判決は、特約が賃借人に不当に不利益な負担を強いるものではなく、公序良俗に反しない等とし、請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

この判決は、通常損耗は原状回復義務の範囲に含まれず、その修繕費用は賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることも認められ、本件特約は賃借人に不当に不利益な負担を強いるものではなく、公序良俗に反しない等とし、控訴を棄却した。

［９］東京地判平成１６．６．３０金融・商事判例１２０１．４６

Ａ有限会社は、昭和６２年６月、Ｙ有限会社に建物を賃貸し、１０年間据え置き、１１年目から１０年間均等で保証金額の７０％を分割し、３０％は敷金に振り替える旨の合意で保証金６０００万円の預託を受けたが、その後、平成９年６月、保証金額の３０％である１８００万円を敷金に振り替え、７０％である４２００万円につき毎年４２０万円を均等分割返済する旨を合意したものの、Ａが分割返済を怠っていたところ、平成１４年７月、Ｘ株式会社が本件建物を不動産競売手続において買い受けたため、ＸがＹに対して賃料の不払いを理由に賃貸借契約を解除し、建物の明渡しを請求した（Ｙは、保証金返還請求権と賃料支払債務の相殺を主張した）。

本件では、建物の賃貸借に当たって保証金が交付されていたところ、不動産競売手続において賃貸建物が売却され、買受人（新所有者）が保証金の返還義務を承継するかが主な争点になったものである。

この判決は、本件の保証金は賃貸借契約とは別個の清算を予定している等とし、競落人（買受人）の承継を否定し、Ｙの相殺の抗弁を排斥し、請求を認容した。

［10］大阪高判平成１６．７．３０判時１８７７．８１

前記の大阪地判平成１５．７．１８判時１８７７．９０の控訴審判決であり、Ｙが控訴した。

本件では、前記の大阪地判平成１５．７．１８判時１８７７．９０と同様に、建物の賃貸借に当たって賃借人が原状回復し、補修費用は賃貸人の指示により賃借人が負担する旨の特約で敷金４４万２５００円が交付されていたところ、建物の明渡し時に補修工事費用３４万２３７８円が控除されたため、原状回復特約が公序良俗違反（民法９０条）により無効であるかが争点になったものである。

この判決は、通常損耗分の原状回復義務を賃借人に負わせることは特優賃貸規則１３条の禁止する不当な負担に当たるとし、本件特約が公序良俗に反して無効である等とし、原判決を取り消し、請求を認容した。

［11］大阪高判平成１６．１２．１７判時１８９４．１９

Ｘは、平成１０年７月、Ｙから自然損耗、通常の使用による損耗につき賃借人が原状回復義務を負う旨の特約で、敷金２０万円を交付してマンションの一室を賃借し、平成１３年７月、合意更新したが、平成１４年６月、賃貸借が終了し、建物部分を明け渡したため、ＸはＹに対して敷金の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって自然損耗、通常の使用による損耗につき賃借人が原状回復義務を負う旨の特約で敷金２０万円が交付されていたところ、原状回復特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

第一審判決は本件特約は賃借人の目的物返還義務を加重するものであるし、賃借人の利益を一方的に害するものであるとし、消費者契約法１０条により無効であるとし、請求を認容したため、Ｙが控訴した。

この判決は、合意更新には消費者契約法が適用されるとした上、本件特約は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り、消費者契約法１０条により無効であるとし、控訴を棄却した。

［12］神戸地判平成１７．７．１４判時１９０１．８７

Ｘは、平成１５年７月、Ｙ株式会社から賃貸期間を２年間、賃料月額５万６０００円、共益費６０００円、賃貸借終了時に敷引金として２５万円を差し引いた残額を返還する旨の特約で保証金３０万円を交付して建物を賃借し、賃貸借契約を解約し、平成１６年２月末、本件建物を明け渡したところ、Ｙが敷引金２５万円を差し引いた５万円を返還したため、ＸがＹに対して敷引特約が消費者契約法１０条により無効であると主張し、保証金２５万円の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷引特約（２５万円）で保証金３０万円が交付されていたところ、建物の明渡し時に敷引金を控除されたため、敷引特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

第一審判決が請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

この判決は、敷引特約が賃借人の義務を加重し、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り、消費者契約法１０条により無効であるとし、原判決を取り消し、請求を認容した。

［13］大阪地判平成１７．１０．２０金融・商事判例１２３４．３４

Ｘ株式会社は、昭和５３年１２月、賃貸期間を２０年間とし、Ａから建物を賃借し、敷金１億１０００万円（月額賃料の５５か月分）を交付したところ、Ａが平成２年２月に死亡し、Ｂ、Ｃ、Ｄが共同相続し、同年１１月、ＢらがＥ有限会社に本件建物を売却し、Ｅが本件建物にＦ株式会社のために根抵当権を設定したが、平成１２年３月、Ｆが不動産競売を申し立て、平成１３年１月、Ｙ株式会社が競売手続で本件建物を買い受け、Ｙが平成１４年１１月に賃貸借契約を解除し、Ｘが平成１５年２月に本件建物から退去したため、ＸがＹに対して賃貸人の地位を承継したと主張し、敷金の返還を請求したのに対し、Ｙが反訴として未払いの賃料の支払、原状回復費用の支払等を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷金（１億１０００万円。月額賃料の５５か月分）が交付されていたところ、不動産競売手続において賃貸建物が売却され、買受人（新所有者）が敷金の返還義務を承継するかが主な争点になったものである。

この判決は、月額賃料の５５か月分全体が敷金であるとし、競売手続における買受人が敷金返還義務を承継するとし、未払い賃料、賃料相当損害金、原状回復費用を控除しても敷金の残

額が認められるとし、本訴請求を一部認容し、反訴請求を棄却した。

［14］最二判平成１７．１２．１６判時１９２１．６１、判タ１２００．１２７

前記の大阪高判平成１６．５．２７判時１８７７．７３の上告審判決であり、Ｘが上告受理を申し立てたものである。

本件では、前記の大阪高判平成１６．５．２７判時１８７７．７３と同様に、建物の賃貸借に当たって賃借人が原状回復費用を負担する旨の特約で敷金月額賃料の３か月分が交付されていたところ、建物の明渡し時に補修工事費用３０万２５４７円が控除されたため、原状回復特約が公序良俗違反（民法９０条）により無効であるかが争点になったものである。

この判決は、賃貸建物の通常損耗につき賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費を負担することになる通常損耗の範囲につきその旨の特約が明確に合意されていることが必要であるとし、本件では特約が成立したとはいえないとし、原判決を破棄し、本件を大阪高裁に差し戻した。

この判決は、最高裁の判決であること、賃借人が原状回復費用を負担する旨の原状回復特約であったこと、賃貸建物の通常損耗につき賃借人が原状回復義務を負うためには、賃借人が補修費を負担することになる通常損耗の範囲につきその旨の特約が明確に合意されていることが必要であること、本件の特約の成立が認められないことを判示したものである。

「２　本件は、上告人が、被上告人に対し、被上告人に差し入れていた本件敷金のうち未返還分３０万２５４７円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める事案であり、争点となったのは、①　本件契約における本件補修約定は、上告人が本件住宅の通常損耗に係る補修費用を負担する内容のものか、②　①が肯定される場合、本件補修約定のうち通常損耗に係る補修費用を上告人が負担することを定める部分は、法３条６号、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則１３条等の趣旨に反して賃借人に不当な負担となる賃貸条件を定めるものとして公序良俗に反する無効なものか、③　本件補修約定に基づき上告人が負担すべき本件住宅の補修箇所及びその補修費用の額の諸点である。

３　原審は、前記事実関係の下において、上記２の①の点については、これを肯定し、同②の点については、これを否定し、同③の点については、上告人が負担すべきものとして本件敷金から控除された補修費用に係る補修箇所は本件負担区分表に定める基準に合致し、その補修費用の額も相当であるとして、上告人の請求を棄却すべきものとした。以上の原審の判断のうち、同①の点に関する判断の概要は、次のとおりである。

(1)　賃借人が賃貸借契約終了により負担する賃借物件の原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる。

(2)　本件負担区分表は、本件契約書の一部を成すものであり、その内容は明確であること、本件負担区分表は、上記１(6)記載の補修の対象物について、通常損耗ということができる損耗に係る補修費用も退去者が負担するものとしていること、上告人は、本件負担区分表の内容を理解した旨の書面を提出して本件契約を締結していることなどからすると、本件補修約定は、本件住宅の通常損耗に係る補修費用の一部について、本件負担区分表に従って上告人が負担することを定めたものであり、上告人と被上告人との間には、これを内容とする本件契約が成立している。

４　しかしながら、上記２の①の点に関する原審の上記判断のうち(2)は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1)　賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還す

る義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、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（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。

(2)　これを本件についてみると、本件契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書２２条２項であるが、その内容は上記１(5)に記載のとおりであるというのであり、同項自体において通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということはできない。また、同項において引用されている本件負担区分表についても、その内容は上記１(6)に記載のとおりであるというのであり、要補修状況を記載した「基準になる状況」欄の文言自体からは、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとはいえない。したがって、本件契約書には、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はないといわざるを得ない。被上告人は、本件契約を締結する前に、本件共同住宅の入居説明会を行っているが、その際の原状回復に関する説明内容は上記１(3)に記載のとおりであったというのであるから、上記説明会においても、通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったといわざるを得ない。そうすると、上告人は、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということはできないから、本件契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということはできないというべきである。

(3)　以上によれば、原審の上記３(2)の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は、この趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。」

［15］京都地判平成２０．４．３０判時２０５２．８６、判タ１２８１．３１６、金融・商事判例１２９９．５６

Ｘは、平成１７年３月、賃貸マンションの一室を賃貸期間を２年間とし、更新料として前家賃の１か月分、家賃月額６万３０００円、定額補修分担金１６万円としてＹ有限会社から賃借し、１６万円を支払ったところ、平成１９年２月、更新料として６万３０００円を支払ったが、同年４月、本件部屋を退去したため、定額補修分担金特約、更新料特約が消費者契約法１０条により無効であると主張し、Ｙに対して支払済みの更新料、定額補修分担金の返還を請求した（Ｘは、口頭弁論期日において更新料の支払を受けた）。

本件では、建物の賃貸借に当たって定額補修分担金１６万円が交付されていたところ、建物の退去において定額補修分担金特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は、定額補修分担金特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるとし、請求を認容した。

［16］京都地判平成２０．１１．２６金融・商事判例１３７８．３７

Ｘは、平成１８年８月、Ｙとの間で、マンションの一室を賃貸期間を２年間とし、賃料月額９万６０００円、保証金４０万円、明渡しの後は契約経過年数に応じて決められた一定額の金員（敷引金）を控除する、通常損耗、自然損耗の回復費用は敷引金でまかなう旨の特約で賃借し、平成２０年４月、契約が終了し、Ｘは、本件建物を明け渡したところ、保証金から敷引金として２１万円が控除され、１９万円の返還を受けたため、Ｘが敷引特約が消費者契約法１０条に違反して無効であると主張し、Ｙに対して敷金の返還等を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって契約経過年数に応じて決められた一定額の金員（敷引金）を控除する、通常損耗、自然損耗の回復費用は敷引金でまかなう旨の特約で保証金４０万円が交付されていたところ、建物の明渡し時に２１万円が控除され、敷引特約が消費者契約１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は敷引特約が消費者契約法１０条に違反しないとし、請求を棄却した。

［17］神戸地尼崎支部判平成２１．１．２１判時２０５５．７６

Ｘは、平成１２年１月、Ｙ公社から特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律所定の共同住宅の一室を賃料月額１１万７０００円、敷金３５万１０００円で賃借し（判決文を読む限り、原状回復に関する特段の特約はないようである）、平成１９年６月頃、解約をし、本件部屋を明け渡し、日割賃料５９９２万の控除を合意したものの、Ｙが住宅の復旧費２８万３３６８円と記載した書面を交付したため、ＸがＹに対して敷金２８万３３６８円の返還を請求した。

この判決は、クロスの張替え費用、室内の傷の補修費用の控除を認めたものの、タバコのヤニの洗浄費用等の控除を否定し、２５万３２９８円の範囲で請求を認容した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷金３５万１０００円が交付されていたところ、建物の明渡し時に住宅の復旧費として２８万３３６８円を控除することが相当であるかが争点になったものである。

本件で控除項目として主張されたのは、壁面及び天井のクロスの著しい変色、リビングダイニングキッチンの床の削れであり、費用項目としてはクロスの張り替え費用（２２万３３８４円）、傷の補修費用（１５３０円）、諸経費（４万４９６１円）、消費税（１万３４９３円）である。

この判決は、まず、壁面及び天井のクロスの著しい変色、リビングダイニングキッチンの床の削れの原状回復が必要であるとしたものである。

この判決は、次に、クロスの張り替え費用（２万２３３８円）、傷の補修費用（１５３０円）、諸経費（４７７１円）、消費税の控除（合計３万００７０円）を認め、その余を否定したものである。

［18］大阪高判平成２１．６．１２判時２０５５．７２

前記の神戸地尼崎支部判平成２１．１．２１判時２０５５．７６の控訴審判決であり、Ｙが控訴したものである。

本件では、前記の前記の神戸地尼崎支部判平成２１．１．２１判時２０５５．７６と同様に、建物の賃貸借に当たって敷金３５万１０００円が交付されていたところ、建物の明渡し時に住宅の復旧費として２８万３３６８円を控除することが相当であるかが争点になったものである。

この判決は、敷金の控除額につき第一審判決が正当である等とし、控訴を棄却した。

［19］大阪高判平成２１．６．１９金融・商事判例１３７８．３４

前記の京都地判平成２０．１１．２６金融・商事判例１３７８．３７の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。

本件では、前記の京都地判平成２０．１１．２６金融・商事判例１３７８．３７と同様に、建物の賃貸借に当たって契約経過年数に応じて決められた一定額の金員（敷引金）を控除する、通常損耗、自然損耗の回復費用は敷引金でまかなう旨の特約で保証金４０万円が交付されていたところ、建物の明渡し時に２１万円が控除され、敷引特約が消費者契約１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は、第一審判決と同様に、敷引特約が消費者契約法１０条により無効ではないとし、控訴を棄却した。

［20］京都地判平成２１．７．２３判時２０５１．１１９、判タ１３１６．１９２、金融・商事判例１３２７．２６

Ｘは、平成１８年４月、Ｙからマンションの一室を賃料月額５万８０００円、保証金３５万円、敷引金３０万円（解約引きとも記載されている）、賃貸期間２年間、更新料賃料２か月分の特約で賃借し、保証金を支払い、更新時には更新料１１万６０００円を支払ったが、本件建物を明け渡した後、Ｙに対して敷引特約、更新料特約が消費者契約法１０条により無効であると主張し、保証金、更新料の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷引特約で保証金３５万円が交付されていたところ、建物の明渡し時に敷引きされ、敷引特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は、敷引特約、更新料特約が消費者契約法１０条により無効であるとし、請求を認容した。

［21］京都地判平成２１．７．３０金融・商事判例１３７８．５０

Ｘは、平成１４年５月２３日、Ａ株式会社との間で、マンションの一室を賃貸期間を平成１６年５月３１日まで、賃料月額７万５０００円、保証金１００万円（預託分４０万円、敷引分６０万円）とし、明渡しを完了したときは預託分を返還する旨の特約で賃借し、その後、Ｙ株式会社にＡの賃貸人の地位が移転し、契約が更新され、更新時、賃料額を月額１７万円とする合意がされ、平成２０年５月、賃貸借契約が終了し、Ｘは、本件建物を明け渡したところ、Ｙが敷引金６０万円を控除し、原状回復費用等２０万８０７４円を控除し、１９万１９２６円を返還したため、Ｘが敷引特約が消費者契約法１０条に違反して無効であると主張し、Ｙに対して保証金の未返還分の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷引特約で保証金１００万円が交付されていたところ、建物の明渡し時に敷引金６０万円、原状回復費用等２０万８０７４円が控除され、敷引特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は消費者契約法１０条により敷引特約が無効であるとし、原状回復費用として１６万３９９６円を控除し、残額の範囲で請求を認容した。

［22］京都地判平成２１．９．２５判時２０６６．９５、判タ１３１７．２１４

大学生Ｘは、平成１５年４月、Ｙ株式会社から賃貸マンションの一室を賃貸期間を１年間とし、更新料を賃料の２か月分として賃借し、定額補修分担金として１２万円を支払い、Ｚが連帯保証をし、入居し、その後、平成１６年２月、平成１７年２月、平成１８年２月、それぞれ

更新料を支払い、合意更新したが、平成１９年４月には法定更新となったため、ＸがＹに対して更新料条項、定額補修分担金条項が消費者契約法１０条に違反して無効であると主張し、支払済みの更新料、定額補修分担金につき不当利得の返還、未払いの更新料の支払債務の不存在確認を請求したのに対し、Ｙが反訴としてＸに対して未払いの更新料の支払、Ｚに対して保証債務の履行を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって定額補修分担金１２万円が交付されていたところ、建物の退去において定額補修分担金特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は、更新料条項、定額補修金分担金条項が消費者契約法１０条に違反して無効であるとし、Ｘの不当利得返還請求を認容し、確認請求に係る訴えを却下し、Ｙの請求を棄却した。

［23］大阪高判平成２１．１２．１５金融・商事判例１３７８．４６

前記の京都地判平成２１．７．３０金融・商事判例１３７８．５０の控訴審判決であり、Ｙが控訴した。

本件では、前記の京都地判平成２１．７．３０金融・商事判例１３７８．５０と同様に、建物の賃貸借に当たって敷引特約で保証金１００万円が交付されていたところ、建物の明渡し時に敷引金６０万円、原状回復費用等２０万８０７４円が控除され、敷引特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は、敷引特約が消費者契約法１０条により無効であるとし、控訴を棄却した。

［24］神戸地尼崎支部判平成２２．１１．１２判タ１３５２．１８６

Ｘは、平成１３年２月、ビル経営等を業とするＹ株式会社からマンションの一室を賃貸期間３年間、賃料月額１７万７０００円、敷金１５０万円、敷引として１０年未満には４０％控除、１０年以上全額返還の約定で賃借し、平成２１年９月、解約を申し入れ、同年１０月、賃貸借契約が終了したため（約定どおりに控除され、残額がＸに返還された）、Ｘが敷引特約が消費者契約法１０条に違反して無効であると主張し、控除に係る敷金の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷引特約で敷金１５０万円が交付されていたところ、建物の明渡し時に敷引され、敷引特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

この判決は、敷引特約が契約書に明記され、賃借人も認識しており、賃貸建物の美装に相当程度の費用を要することから、信義則に反し消費者である賃借人の利益を侵害すると認めることはできない等とし、消費者契約法１０条違反を否定し、請求を棄却した。

［25］最一判平成２３．３．２４民集６５．２．９０３、判時２１２８．３３

Ｘは、平成１８年８月、Ｙとの間で、マンションの一室を賃貸期間を２年間とし、賃料月額９万６０００円、保証金４０万円、明渡しの後は契約経過年数に応じて決められた一定額の金員（敷引金）を控除する、通常損耗、自然損耗の回復費用は敷引金でまかなう旨の特約で賃借し、平成２０年４月、契約が終了し、Ｘは、本件建物を明け渡したところ、保証金から敷引金として２１万円が控除され、１９万円の返還を受けたため、Ｘが敷引特約が消費者契約法１０条に違反して無効であると主張し、Ｙに対して敷金の返還等を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷引特約で保証金４０万円が交付されていたところ、建物の明渡し時における敷引特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になった

ものである。

第一審判決（京都地判平成２０．１１．２６金融・商事判例１３７８．３７）は消費者契約法１０条に違反しないとし、請求を棄却したため、Ｘが控訴した。

控訴審判決（大阪高判平成２１．６．１９金融・商事判例１３７８．３４）は、同様に解し、控訴を棄却したため、Ｘが上告受理を申し立てた。

この判決は、敷引特約は、建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、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であって、消費者契約法１０条により無効となると解するのが相当であるとした上、本件では無効とはいえないとし、上告を棄却した。

「賃貸借契約に敷引特約が付され、賃貸人が取得することになる金員（いわゆる敷引金）の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担について明確に合意されている。そして、通常損耗等の補修費用は、賃料に含ませてその回収が図られているのが通常だとしても、これに充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、その反面において、上記補修費用が含まれないものとして賃料の額が合意されているものとみるのが相当であって、敷引特約によって賃借人が二重に負担するということはできない。また、上記補修費用に充てるために賃貸人が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、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、あながち不合理なものとはいえず、敷引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直ちにいうことはできない。

もっとも、消費者契約である賃貸借契約においては、賃借人は、通常、自らが賃借する物件に生ずる通常損耗等の補修費用の額については十分な情報を有していない上、賃貸人との交渉によって敷引特約を排除することも困難であることからすると、敷引金の額が敷引特約の趣旨からみて高額に過ぎる場合には、賃貸人と賃借人との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に、賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものとみるべき場合が多いといえる。

そうすると、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなどの特段の事情のない限り、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であって、消費者契約法１０条により無効となると解するのが相当である。」

［26］最三判平成２３．７．１２判時２１２８．４３

Ｘは、平成１４年５月２３日、Ａ株式会社との間で、マンションの一室を賃貸期間を平成１６年５月３１日まで、賃料月額７万５０００円、保証金１００万円（預託分４０万円、敷引分６０万円）とし、明渡しを完了したときは預託分を返還する旨の特約で賃借し、その後、Ｙ株式会社にＡの賃貸人の地位が移転し、契約が更新され、更新時、賃料額を月額１７万円とする合意がされ、平成２０年５月、賃貸借契約が終了し、Ｘは、本件建物を明け渡したところ、Ｙが敷引金６０万円を控除し、原状回復費用等２０万８０７４円を控除し、１９万１９２６円を返還したため、Ｘが敷引特約が消費者契約法１０条に違反して無効であると主張し、Ｙに対し

て保証金の未返還分の返還を請求した。

本件では、建物の賃貸借に当たって敷引特約で保証金１００万円が交付されていたところ、建物の明渡し時における敷引特約が消費者契約法１０条に該当し、無効であるかが争点になったものである。

第一審判決（京都地判平成２１．７．３０金融・商事判例１３７８．５０）は敷引特約が無効であるとし、原状回復費用として１６万３９９６円を控除し、残額の範囲で請求を認容したため、Ｙが控訴した。

控訴審判決（大阪高判平成２１．１２．１５金融・商事判例１３７８．４６）は、同様に解し、控訴を棄却したため、Ｙが上告受理を申し立てた。

この判決は、本件特約が信義則に反してＹの利益を一方的に害するものということはできず、消費者契約法１０条により無効であるということはできないとし、原判決中、Ｙの敗訴部分を変更し、Ｙの控訴に基づき第一審判決を変更し、４万４０７８円の範囲で請求を認容した。

［27］福島地いわき支部判平成２４．２．１７金融・商事判例１４２８．５９

大型小売店を経営するＸ株式会社は、平成１１年３月、借地上の建物について、Ａ株式会社から賃貸期間を２０年間とし、土地、建物の賃貸借契約を締結し、Ａに建設協力金、テナント解約貸付金、建築準備保証金合計５億６０００万円余を差し入れ、賃貸期間２０年間の分割で償還する旨の合意をするとともに、償還金と賃料の一部につき相殺契約を締結したが、Ａは、平成２２年７月、特別清算開始を命じられ、同年８月、契約内容をよく知るＹ株式会社に本件建物の所有権、本件土地の借地権を売却し、売買契約において敷金返還債務はＸが承継し、建設協力金等の支払義務はＡが負担することとしたところ、Ｙの賃料の支払請求に対して、Ｘが２か月分は建設協力金等の償還金を控除することなく支払ったものの、その後、償還分の支払を拒否し、ＸがＹに対して前記償還分を超えて賃料の支払義務のないことの確認、支払済みの建設協力金等につき不当利得の返還を請求した。

この判決は、賃貸人の地位の移転は将来賃料の債権譲渡という側面も有しているから、債権譲渡の場合と同様に、新賃貸人が対抗要件を具備するまでに賃料債権について旧賃貸人に対して対抗することができた事由を、新賃貸人にも対抗できる等とし、Ｘの請求を一部認容した。

［28］仙台高判平成２５．２．１３判タ１３９１．２１１、金融・商事判例１４２８．４８

前記の福島地いわき支部判平成２４．２．１７金融・商事判例１４２８．５９）の控訴審判決であり、Ｙが控訴した。

この判決は、賃借人の賃貸人に対する建設協力金等償還金と賃料の一部を相殺する合意が賃貸人の地位を承継した者にも及ぶとし、控訴を棄却した。

［29］東京地判平成２６．９．１７金融・商事判例１４５５．４８

東京都のＹ特別区（練馬区）は、地域医療の中核となる総合病院の誘致を計画し、地元の医師会に病院用地として取得した土地を無償で貸与し、医師会は、融資を受けて土地上に建物を建築し、昭和６１年１１月、医師会病院を開設したが、経営が悪化したことから、Ｙが新たな運営主体を公募し、医学部、病院を運営するＸ学校法人を事業主体として内定し、平成３年４月、Ｘ医学部附属病院の設置運営に関する、期間を３０年間とする等の内容の基本協定書を締結し、Ｘは保証金５０億円を交付したところ、本件病院の経営が悪化し、Ｘは、平成２２年２月、平成２３年３月末をもって本件病院の運営を終了し、本件建物の返還を申し出、Ｙと協議

の上、平成２４年３月末日まで運営を継続することとなり、Ｙは、同年３月、同月末日をもって基本協定、貸付契約を解除し、Ａ公益社団法人が本件病院の運営を引き継いだことから、ＸがＹに対して基本協定等の終了を理由として保証金の返還を請求した。

本件では、期間３０年の建物の賃貸借契約の効力が問題になった。

この判決は、平成１１年法律第１５３号による借地借家法の改正の施行前に締結された建物賃貸借契約において、民法６０４条１項により短縮された当初合意に係る存続期間が、借地借家法２９条２項により、短縮されなかったことになることはなく、返還請求が信義則に反するとはいえない等とし、請求を認容した。

［30］大阪地判令和元．７．３１判時２４６０．７３

Ａ（韓国籍）とその子Ｂは、平成元年、所有者から建物を購入し（Ａの持分１１６分の９６、Ｂの持分１１６分の２０とする登記を経由）、Ｂの経営に係るＸ会社に本件建物を敷金３０００万円で賃貸し、ＸのＡに対する貸付金３０００万円を敷金に振り替える処理をしたところ、Ａが平成２６年５月に死亡し、韓国民法の定めに従って、Ｂ、子Ｙのほか４名が法定相続し（Ａ、Ｙの相続分は、各２８分の７）、Ｂは、本件建物に係る持分を相続した後（ＢとＹとの間で、Ａの本件建物の持分は相続によりＢが取得する旨の訴訟上の和解が成立したが、本件訴訟においては、Ｂが相続により本件建物の単独所有権を取得したことに）、平成２７年１２月、本件建物の持分２分の１を子Ｃに譲渡し、平成２９年４月、Ｘ、Ｂ、Ｃは、本件賃貸借契約を合意解約し、Ｘは、本件建物を明け渡したことから、Ｘは、Ｙに対してＡの相続人らが敷金返還義務を法定相続した等と主張し、敷金の一部（７５０万円）の返還を請求した。

この判決は、敷金に関する法律関係は賃貸借契約に付随従属するものであり、建物賃貸借契約において建物の所有権移転に伴い賃貸人の地位に承継があった場合、敷金に関する法律関係も、当然に新賃貸人に承継されると解されるところ、相続により建物所有権の移転が生じて賃貸人の地位の移転が生じた場合について、別異に解すべき理由はないとし、本件ではＡの死亡により、本件建物に係る同人の持分権をＢが相続し、これによりＢが単独所有者となり、賃貸人たる地位もＢのみが有することになったから、敷金の返還債務もＢが承継すべきであるとし、Ｙの承継を否定し、請求を棄却した。

この判決では、賃貸人の相続が生じた場合における相続人の敷金返還義務の承継を認めたものである。

本件では、賃貸人の相続人が敷金返還義務を承継するかが問題になった。

この判決は、敷金返還義務の承継を肯定したものである。

［31］大阪高判令和元．１２．２６判時２４６０．７１、判タ１４７４．１０

前記の大阪地判令和元．７．３１判時２４６０．７３の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。

この判決は、基本的に第一審判決を引用し、敷金は賃貸人が賃貸借契約に基づき賃借人に対して取得する債権を担保するものであるから、敷金に関する法律関係は賃貸借契約との密接に関係し、賃貸借契約に随伴すべきものと解されることに加え、賃借人が旧賃貸人から敷金の返還を受けた上で新賃貸人に改めて敷金を差し入れる労と、旧賃貸人の無資力の危険から賃借人を保護すべき必要性とに鑑みれば、賃貸人たる地位に承継があった場合には、敷金に関する法律関係は新賃貸人に当然に承継されるものと解すべきであり、このような敷金の担保としての性質や賃借人保護の必要性は、賃貸人たる地位の承継が、賃貸物件の売買等による特定承継の場合と、相続による包括承継の場合とで何ら変わるものではないから、賃貸借契約と敷金に関する法律関係に係る上記の法理は、包括承継の場合にも当然妥当する等とし、控訴を棄却し

た。

この判決は、賃貸人の相続が生じた場合における相続人の敷金返還義務の承継を認めたものである。

本件では、賃貸人の相続人が敷金返還義務を承継するかが問題になった。

この判決は、賃貸人の相続が生じた場合における相続人の敷金返還義務の承継を認めたものである。

［32］福島地白河支部判令和２．１．２３判例地方自治４７８．５２

Ｙ県（福島県）は、東日本震災による東京電力の原子力発電所の事故に伴い自主的に避難した者を入居させるため、借上げ住宅実施要綱を定め（家賃はＹが全額負担する、退去時の修繕負担金はＹが全額負担し、家賃の２か月分を上限とする等を内容とする）、平成２４年１２月３日、建物の所有者Ｘとの間で定期建物賃貸借契約を締結し、借り上げ住宅としていたところ（四度にわたって定期建物賃貸借契約が繰り返され、４回目の契約は平成２９年３月３１日までのものであったが、入居者をＡとし、Ｂ市（郡山市）が事務代行し、家賃５万５０００円とし、Ａ、Ｂも契約を締結した）、Ｙは、平成２８年９月頃、Ｘ、Ａに定期借家の終了を通知し、Ａが本件建物から退去したが、Ｘは、平成２９年５月、Ａに対して本件建物の損傷を主張し、原状回復費用３４万円等の損害賠償を請求する訴訟を提起し、Ａが出頭せず、Ｘの請求を認容する判決がされたところ、Ｘは、Ｙに対して前記原状回復費用、不当占拠の賃料相当損害金の損害賠償を請求したものの、その後、二度にわたり訴えを変更し、家賃の逸失利益、義務違反による慰謝料を追加した。この判決は、１回目、２回目の契約を含め、本件各契約においては、Ｙが退去修繕負担金のほかに原状回復義務を負わない旨が合意されていたとし、請求を棄却した。

この判決は、自治体の借上げ住宅について、退去修繕負担金、原状回復義務を自治体が負わない旨の合意を認めたものである。

［33］仙台高判令和２．８．６判例地方自治４７８．４９

前記の福島地白河支部判令和２．１．２３判例地方自治４７８．５２の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。この判決は、１回目の契約条項は、応急借上げ住宅の供与事業におけるＹの立場の特殊性から、賃借人の負う原状回復義務について、通常の賃借人とは異なる義務を定め、損壊の原因や実際の修繕費用の多寡を問うことなく、２か月分の賃料相当額の退去修繕負担金を賃貸人に取得させることを予定しており、Ｙの原状回復義務の範囲を退去修繕分担金に限定することを意図すると合理的に解釈することができ、２回目の契約も同様であり、３回目、４回目の契約のなお書きの契約条項は、故意又は過失による損壊に対する修繕費用は入居者の負担とすると定めるものであり、入居者の故意又は過失による損壊について賃借人の原状回復義務を免責する趣旨であると見て取れるとし、Ｙの責任を否定し、控訴を棄却した。

この判決は、自治体の借上げ住宅について、原状回復義務の範囲を限定的に解釈したものである。

【賃料債権の差押え】

［１］最三判平成２４．９．４判時２１７１．４２、金融商事判例１４００．１６

Ｙ１は、Ａ（Ｙ１の妻の父）から土地、建物を購入する売買契約を締結し、Ａ、Ｂ（Ｙ１の妻の母）から土地を購入する売買契約を締結したところ（Ｙ１につき所有権移転登記等を経由

した）、Ｘ株式会社は、Ａ、Ｂ株式会社（Ａが代表取締役）に対して債権を有していたことから（確定判決を取得していた）、ＸがＹ１に対して主位的に、通謀虚偽表示による無効を主張し、予備的に、詐害行為取消権を行使したと主張し、所有権移転登記等の抹消登記手続等を請求するとともに（Ａ事件）、ＢがＹ２株式会社に建物を賃貸していたことから、ＸがＢの賃料債権を仮差押えし、その後、本執行に移行したため、Ｙ２に対して賃料の支払を請求した（Ｂ事件）。

第一審判決（大阪地岸和田支部判平成２１．９．２９金融・商事判例１４００．２７）は、Ａ事件につきＸの主張を排斥し、請求を棄却し、Ｂ事件につき弁済、相殺の主張を一部認め、請求を一部認容したため、Ｘ、Ｙ２が控訴した（Ｘは、訴えを交換的に変更するとともに、ＢがＹ２に建物の所有権を譲渡し、混同により賃貸借契約が終了した旨の主張を追加したものである）。

控訴審判決（大阪高判平成２２．３．２６金融・商事判例１４００．２２）は、Ａ事件の控訴を棄却し、Ｂ事件については、混同による賃料債権の消滅を否定し、原判決を変更し、請求を認容し、Ｙ２の控訴を棄却したため、Ｙ２が上告受理を申し立てた（Ｙ１との関係のＡ事件の判決は確定した）。

この判決は、賃貸人が賃借人に賃貸借契約の目的である建物を譲渡したことにより賃貸借契約が終了した以上は、その終了が賃料債権の差押えの効力発生後であっても、賃借人において賃料債権が発生しないことを主張することが信義則上許されないなどの特段の事情がない限り、差押債権者は、第三債務者である賃借人から当該譲渡後に支払期の到来する賃料債権を取り立てることができないとし、原判決の一部を破棄し、原審に差し戻した。

本件では、賃料債権の差押え後、賃貸人と賃借人が同一人になった場合における差押えの効力が問題になった。

この判決は、原則として差押えの効力が消失し、差押債権者は賃料債権の取立ができないとしたものである。

［２］大阪高判平成２５．２．２２金融・商事判例１４１５．３１

前記の最三判平成２４．９．４金融・商事判例１４１３．４６の差戻控訴審判決であるが、賃料債権が差し押さえられた後に差押債務者である賃貸人が第三債務者である賃借人に賃貸建物を売買し、混同により賃貸借契約が終了した場合、第三債務者に賃料債権が発生しないことを差押債権者に対して主張することが信義則上許されないなどの特段の事情は認められないとし、差戻しに係るＸの請求部分を棄却した。

【転貸借】

［１］東京地判平成３１．２．２１判時２４６４．３１、判タ１４６８．１７１

Ｘ株式会社は、昭和２７年１１月、代表者をＢの父Ａとし、有限会社として設立され、昭和４９年、本件建物を建築して所有し、昭和５７年９月、株式会社として組織変更していたところ、平成１２年８月、Ｙ１株式会社に本件建物の一部につき賃貸管理業務を委託する契約を締結し、平成１３年１月、本件建物の一部につき賃貸借契約を締結する等していたが、平成２２年１１月、Ｂが死亡し、Ｙ２がＢの賃貸人としての地位を承継していたところ（Ｙ２は、Ｂの相続人のひとり。Ｘは、平成２０年３月、解散し、清算手続が行われ、Ｚが代表清算人に就任した）、Ｘは、平成２８年４月、Ｙ２に対して賃料の支払を催告し、同年７月、賃料の不払いを理由に賃貸借契約を解除し、同年８月、Ｙ１に対して賃貸借契約の解除を理由に建物部分の

明渡しを請求する通知をしたことから、ＸがＹ１に対して本件建物の所有権に基づき建物部分の明渡し、Ｙ２に対して賃貸借契約の終了に基づき建物部分の明渡し、賃料相当損害金の支払を請求したところ（第一事件）、Ｙ１がＸとＹ２の訴訟がＹ１を詐害する馴れ合い訴訟であると主張し、民事訴訟法４７条１項前段により独立当事者参加し、Ｘ、Ｙ２に対してＹ２のＸに対する賃料債務が存在しないこと、Ｙ１が転貸借契約上の賃借権を有することの確認を請求し（第二事件）、Ｙ１がＹ２、Ｚが共謀し、Ｙ１の賃借権を消滅させるため解除した等の虚偽の法律構成に仮託し、訴訟を提起した等と主張し、Ｙ２、Ｚに対して不法行為に基づき損害賠償を請求した（第三事件）。

この判決は、本件建物の建物部分についての原賃貸借契約の存在を認め、原賃貸借契約の解除は賃貸人と賃借人との間の合意による解除であると認め、この場合、原賃貸借契約の合意解除によって転借権は消滅しない等とし、第一事件のうち、Ｙ１に対する請求を棄却し、Ｙ２に対する請求を認容し、第二事件のうち賃料債務の不存在の確認の訴えは訴えの利益を欠くとし、訴えを却下し、賃借権の確認請求を認容し、第三事件については不法行為を否定し、請求を棄却した。

本件では、原賃貸借契約が合意解除により終了した場合、転借権が消滅するか等が問題になった。

この判決は、原賃貸借契約が合意解除により終了した場合、転借権が消滅しないとしたものである。

【賃料の増減額】

［１］東京地判平成２５．９．２７判時２２１３．７０

カメラ、家電製品の量販店を経営するＸ株式会社は、平成２年８月、都内繁華街に所在する鉄筋コンクリート造り１０階建ての店舗・事務所を、Ａ株式会社から賃料月額１６５０万円で賃借し、平成１１年４月、賃料を月額１３２０万円に改定する合意をし、Ｂ株式会社は、平成１８年８月、本件建物を不動産競売により買い受け、Ｘは、平成２２年２月、賃料につき月額１０４０万円に減額する意思表示をしたが、同年５月、Ｙ株式会社が本件建物をＢから買い受け、同年８月、賃料につき月額１４８３万１４００円に増額する意思表示をしたことから、ＸがＹに対して減額に係る賃料額の確認、ＹがＸに対して増額に係る賃料額の確認を請求した。

この判決は、不動産鑑定士に賃料の鑑定を命じ、スライド法、利回り法を採用せず、差額配分法を重視した鑑定結果を基に月額１１６０万円が適正賃料であるとし、Ｘの請求を一部認容し、Ｙの請求を棄却した。

本件では、量販店の賃貸借において賃借人の賃料減額請求、賃貸人の賃料増額請求の効力、適正賃料額の算定が問題になった。

この判決は、賃借人の賃料減額請求の効力を肯定し、賃貸人の賃料増額請求の効力を否定したものである。

［２］東京地判平成２５．１０．９判時２２３２．４０

いずれも不動産業者であるＸ株式会社とＹ株式会社は、都内繁華街に所在する地上３７階建てのビル（上層階は最高級ホテルとして営業している）を各持分２分の１で共有しているところ、平成１７年４月、Ｙの共有部分をＸに賃貸する、賃料は当初３か月間は不要、以後、１年目は月額２５００万円、２年目から月額６１２４万２５００円等の内容の賃貸借契約を締結し、Ｘは、子会社であるＡ株式会社にホテル部分を賃貸し、ＡがＢ株式会社とホテルの運営に

つき業務委託契約を締結してホテルを経営していたが（Ｘは、その後、自己の共有持分２分の１をＣ投資法人に譲渡し、ホテル部分の共有持分を賃借した）、ホテルの経営が悪化したことから、Ｘは、平成２２年６月、賃料減額の調停を申し立て、不成立になったため、Ｙに対して、減額に係る賃料額の確認を請求し、Ｙが反訴として賃貸借契約の締結の際における賃料の支払猶予（ホテルの業績が好調になるとの期限があった）を主張し、期限の到来による賃料の支払を請求した。

この判決は、Ｙの主張に係る賃料の支払猶予の合意の成立を否定し、反訴請求を棄却した上、ホテル部分の基礎価格を査定し、利回り法、差額配分法、スライド法を参照し、最初の賃料減額請求の時点における適正な賃料額を算定し、二度目の賃料減額請求の時点では賃料額が不相当になったとはいえないとし、本訴請求を一部認容した。

本件では、高級ホテルの賃借人による賃料減額請求の効力、適正賃料額の算定が問題になった。

この判決は、二度の減額請求のうち最初の減額請求の効力を肯定し、二度目の減額請求の効力を否定したものである。

［３］東京地判平成２７．１．２６判時２２５６．６０

Ａ大学を運営するＡ学校法人は、平成３年４月、老朽化した会館を建て直し、新築建物の賃料収入によって建設費を賄う等の計画を立て、敷地を信託銀行業を営むＹ株式会社に信託譲渡し、Ｙが土地上に建物、会館を建設する等の信託契約を締結したが、その間、ホテル事業を行うＢ株式会社は、新築建物でホテル事業を営むこととし、Ａ、Ｙと協議を行い、賃貸条件の交渉、確認を経て、平成３年９月、ＢとＹは、賃貸借予約契約を締結し、平成６年２月、建物が新築され、ホテル事業は、Ｂの１００％子会社であるＣ株式会社が主体となって経営することになり、Ｃは、賃貸借予約契約上の地位を移転され、Ｙとの間で、賃貸期間を３０年間とし、賃料を段階的に増額し、平成９年４月以降、３年ごとに８％増額する等の内容の賃貸借契約を締結し、ホテル事業を経営したものの、Ｃは、ホテル事業の不振等を理由に、Ｙに何度か賃料減額を養成し、協議を行い、賃貸条件を変更する等したが、経営状態が改善しなかったことから、Ｃが本件ホテル事業をＢに全部譲渡し、建物の賃借人をＣからＸ株式会社（Ｂの１００％子会社）に変更し、ＸがＢに転貸し、Ｂが違約金を支払い、Ｙが賃料減額に応じること等の合意がまとまり、Ｘ、Ｙ、Ｂは、最初の賃料改定時期に当たる平成２１年４月の改定について借入金の平均金利、更新投資額、事業収支見込額を考慮して賃料の減額を協議する等の覚書を取り交わした上、Ｘは、Ｂに転貸し、平成２１年２月、訴訟の提起後である平成２５年５月、二度にわたり賃料減額の請求をし、Ｙに対して各減額請求に係る賃料額の確認を請求し、Ｙが反訴として約定賃料との差額の支払、賃料額の確認を請求した。

この判決は、賃料を自動的に段階的に増額する旨の特約が借地借家法３２条１項に照らし直ちに無効とされるわけではなく、本件では直近合意時点から二度の賃料減額請求の時点までの間に約定賃料を維持することが衡平に反するとはいえないとし、本訴請求を棄却し、約定賃料の支払に関する反訴請求を認容し、確認に関する反訴の訴えを却下した。

本件では、賃料増額特約の効力、賃料減額請求の当否が問題になった。

この判決は、賃料増額特約の効力を肯定し、合意時点から二度の賃料減額請求の時点までの間に約定賃料を維持することが衡平に反するとはいえないとし、賃料減額請求の効力を否定したものである。

【看板の設置】

［１］最三判平成２５．４．９判時２１８７．２６

Ａ株式会社は、東京都内の繁華街に所在する建物（地上４階、地下１階）を所有し、昭和３９年頃、Ｙ株式会社は、Ａから本件建物の地下１階部分を店舗（そば屋）として使用する目的で賃借し、そば屋を営業し、Ａの承諾を得て、１階部分の外壁、床面等に看板、装飾、ショーケースを設置していたところ、平成２２年１月、Ａは、Ｂ株式会社に本件建物を売却し、Ｂは、同年４月、Ｘ株式会社に本件建物を売却したが、Ｘは、Ｙに対して本件建物の所有権に基づき建物部分の明け渡等のほか、看板等の撤去を請求した。

控訴審判決は、本件建物部分の明渡し等の請求を棄却すべきものとしたが、看板等の撤去請求については、権利の濫用の主張を排斥し、認容すべきものとしたため、Ｙが上告受理を申し立てた。

この判決は、本件看板等は本件店舗と社会通念上一体のものとして利用されてきたものであり、営業の継続が著しく困難となることが明らかである等とし、権利の濫用を認め、原判決中、Ｙの敗訴部分を破棄し、Ｘの請求を棄却した。

本件では、店舗用建物の賃貸借における看板の設置の根拠、正当性が問題になった。

この判決は、看板等は店舗と社会通念上一体のものとして利用されてきたものであり、営業の継続が著しく困難となることが明らかである等とし、看板の撤去を求めることが権利の濫用に当たるとしたものである。

【借家に伴う駐車場の賃貸借】

［１］熊本地判平成２７．２．３判時２２７４．２９

Ａは、建物とその敷地を所有し、Ｂは、本件建物に隣接する土地を所有していたところ、Ａは、平成２１年２月、カラオケ店を経営するＹ株式会社に、カラオケ営業を目的とし、賃貸期間を５年間とする等の内容で賃貸し、Ｂは、Ｙに、前記建物の賃貸借契約と併せて、カラオケ店舗の駐車場として賃貸していたところ、平成２５年１月、Ａ、Ｂは、前記各賃貸借を更新しない旨をＹに通知した後、同年１１月、Ａ、Ｂは、前記建物、土地をＸ株式会社に売却したことから、ＸがＹに対して所有権に基づき、主位的に建物、土地の明渡し、予備的に正当事由の補完として立退料３００万円の支払と引換えに建物、土地の明渡しを請求した。

この判決は、建物の賃貸借には借地借家法の適用があり、正当事由が認められないとし、土地の賃貸借には同法の適用はないが、明渡請求は権利の濫用として許されない等とし、請求を棄却した。

本件では、借家の利用のための隣接する土地の駐車場としての賃貸借契約と借家との関係が問題になった。

この判決は、駐車場としての利用目的の土地の賃貸借には借地借家法の適用はないが、明渡請求は権利の濫用として許されないとしたものである。

［２］福岡高判平成２７．８．２７判時２２７４．２９

前記の熊本地判平成２７．２．３判時２２７４．２９の控訴審判決であり、Ｘが控訴した。

この判決は、本件建物の賃貸借について更新拒絶に正当事由が認められず、賃貸借関係が継続しているにもかかわらず、土地の賃貸借について更新拒絶により終了し、明渡請求を認めることは、本件建物の賃貸借の目的が達せられないことになり、正当事由を要求した借地借家法

の趣旨に明らかに反するし、本件建物と土地を一体として利用することが社会経済上も望ましいし、合理的意思にも合致する等とし、権利の濫用を認め、控訴を棄却した。

【借家の漏水事故】

［１］東京地判平成２７．１．２２判時２２５７．８１

信託銀行業を営むＡ株式会社は、ビルを所有し、Ｙ１株式会社（代表取締役は、Ｙ２であり、その妻がＹ３）に賃貸し、Ｙ１は、平成２０年１０月、ビルの一部分をＸ株式会社に店舗として転賃し、Ｘは、飲食店として使用していたところ、平成２２年１０月２２日、本件店舗の営業中、内部のトイレの便器から汚水が溢れ、店内が水浸しになる事故が発生し、営業を中止し、清掃等を行い、営業を開始したものの、再度同様な事故が発生し、営業を中止したため、ＸがＹ１に対して飲食店舗として使用収益させるべき賃貸借契約上の債務不履行を主張し、損害賠償、Ｙ２、Ｙ３に対して共同不法行為に基づき修繕工事費用、事故調査費、作業日、廃棄飲料代、汚損おしぼり代、従業員らの衣服等の買換費用、休業損害、逸失利益等の損害賠償を請求した（なお、Ｘは、Ａに対しても訴訟を提起したが、１５０万円の支払を内容とする訴訟上の和解が成立した）。

この判決は、本件事故の原因は本件店舗内のトイレの便器から逆流したものであるが、これは共用下水本管が油脂の固まり等によって詰まり、本管を流れる排水が逆流したものと推認し、共用下水本管を維持、管理する責任はＹ１にある等とし、Ｙ１の債務不履行を認め、賃貸借契約上の免責特約は不可抗力的な事由の場合を想定しており、貸主側の義務違反が明らかな本件事故の場合には適用されないとし、修繕工事費用、廃棄飲料代、汚損おしぼり代を損害と認め、Ｙ２らの共同不法行為を否定し、Ｙ１に対する請求を認容し、Ｙ２らに対する請求を棄却した。

本件では、借家における漏水事故について、賃貸人（転貸人）の転借人に対する債務不履行責任が問題になった。

この判決は、漏水事故について賃貸人の債務不履行責任を認めたものである。

【有料老人ホーム】

［１］横浜地判平成２６．１２．２５判時２２７１．９４

Ｙ住宅供給公社（神奈川県住宅供給公社）は、介護付有料老人ホームを運営しているところ、Ａは、平成１５年頃、Ｙとの間で、本件施設に入居する入居契約を締結し、入居金を支払ったが、平成２３年５月、死亡し、Ｘらが共同相続したものの（Ａは、全財産をＸに相続される自筆証書遺言をしていた）、Ｘ以外の者が相続放棄したところ、Ｙが入居契約上の入居金返還受取人に入居金残金等を返還したことから、ＸがＹに対して、民法６４５条、６５６条に基づく顛末報告請求権の相続を理由に、照会事項の報告、事前の報告拒否に係る不法行為に基づき損害賠償を請求した。

この判決は、入居契約の法的性質は、主として賃貸借契約及び準委任契約であると解され、これらの性質を併せ持つ一個の無名契約であるとし、入居金は単に前払賃料としての性質を有するのみならず、準委任たる役務の提供の対価としての性質をも併せ持つ金員であるとし、入居金返還金額、返還の相手方等につき報告義務を負うとし、不法行為を否定し、報告請求を認容し、その余の請求を棄却した。

本件では、有料老人ホームの入居契約の法的な性質が問題になった。

この判決は、入居契約は、主として賃貸借契約及び準委任契約であると解され、これらの性質を併せ持つ一個の無名契約であるとしたものである。

【差押え後の明渡猶予】

［１］最三決平成３０．４．１７判時２３７７．５１

Ａは、建物を所有し、平成２３年９月、本件建物に抵当権を設定していたところ、平成２４年５月、本件建物に滞納処分による差押登記がされ、平成２４年１０月、ＹがＡから本件建物を賃借し、その引渡しを受けた後、平成２９年３月、本件建物につき不動産競売の開始決定がされ、差押登記がされ、Ｘは、競売手続において本件建物を買い受け、平成２９年１０月、代金を納付した後、Ｙを相手方として不動産引渡命令の申立をした。

原々審決定は、不動産引渡命令を発したため、Ｙが執行抗告を申し立てた。

原審決定は、滞納処分による差押えがされた後の占有者であっても、競売手続の開始前から賃借権に基づき占有する者であれば、民法３９５条１項１号に掲げる「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に該当するとし、原々命令を取り消し、Ｘの申立を却下したため、Ｘが抗告許可の申立をした。

この決定は、抵当権者に対抗することができない賃借権が設定された建物が担保不動産競売により売却された場合において、その競売手続の開始前から当該賃借権により建物の使用又は収益をする者は、当該賃借権が滞納処分による差押えがされた後に設定されたときであっても、民法３９５条１項１号に掲げる「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に当たると解するのが相当である等とし、抗告を棄却した。

本件では、抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的物である建物の使用・収益者の競売後の明渡し（引渡し）の猶予（民法３９５条１項１号）が問題になった。

この決定は、滞納処分による差押え後、不動産競売手続による差押え前に使用・収益を開始した賃借人は、民法３９５条１項１号に掲げる「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」に当たるとし、６か月の明渡しの猶予を認めたことに特徴がある。

【賃貸管理の勧誘】

［１］東京地判平成２８．１０．１４判時２３５９．５５

Ｘ（主婦）は、夫の死亡により、県庁所在地であるＡ市の中心街にある土地を取得し、駐車場として運用し、年間５０万円程度の収益を得ていたところ、不動産業を営むＹ株式会社は、Ｘに賃貸用のマンションの建築と建築後の賃貸等の管理業務の委託を内容とする投資事業を勧誘し、利益の出ることを説明し、平成９年１０月、ＸとＹは、３億４０８４万円で６階建てマンションの建築請負契約を締結し、平成１２年３月、建物が完成し、本件建物につき賃貸建物管理委託契約を締結し、Ｘは、銀行業を営むＢ株式会社から３億６０００万円を借り入れ、Ｙへの支払に充て、本件建物の空室リスクに備えるためＹ共済会（家主の掛け金を出し合うことによって空室時に共済給付金の支払を受ける互助システムを内容とする規約）の説明を受け、Ｙ共済会に入会し、Ｙは、平成２０年以降、本件建物を一括して借り上げ、入居者らに転貸していたところ、収入状況がＹの説明と異なっていたこと等から、Ｘは、不安を抱き、平成２３年４月、本件土地、建物を代金２億４５００万円（建物部分の代金は、１億７１１５万円）で売却したため、Ｙに対して、虚偽・不当な勧誘、説明をした等と主張し、建築等に要した金額と売却価格の差額１億８８８５万円、弁護士費用１１５万円の損害賠償を請求した。

この判決は、Ｙは、本件請負契約の勧誘、説明に際し、Ｘに対し、契約を締結するか否かにつき的確な判断ができるよう正確な情報を提供し、適切な説明をすべき信義則上の義務があるとし、本件では虚偽・不当な勧誘・説明に関するＸの多くの主張は排斥したものの、修繕に関する説明については、大規模修繕が必要になるところ、Ｙの提案書等による説明は極めて過小であり、駐車場経営における負担が相当に軽度であったことに鑑みると、Ｘが多額のローンを負担してまで本件賃貸事業を選択しなかった可能性が高い等とし、事業収支見込みに関する説明義務違反の不法行為を肯定し、差額１億８８８５万円の損害を認め、ローン返済分を控除する等し、弁護士費用１１５万円の損害を認め、請求を認容した。

本件では、遊休地における賃貸マンションの建築と賃貸管理の勧誘につき不動産業者の不法行為責任が問題になった。

この判決は、不動産業者の不法行為に基づく損害賠償責任を肯定したことに特徴がある。

【その他】

[１]徳島地判令和元．７．３判例地方自治４８０．６７

Ｘは、Ａ県から体幹機能障害２級の認定を受け、平成２４年７月以降、Ｙ市（徳島市）から生活保護費の支給を受けており、Ｙの運営に係る共同住宅（鉄筋コンクリート造り４階建て）の３階の居室に居住していたところ（入居の際、Ｙから「市営住宅入居のしおり」を受け取っていたが、しおりには、住宅の構造上重要でない部分の修理については入居者自身の負担とする旨が記載されていた）、Ｘが利便性のよい居室への入居替えを希望していたことから、Ｘの申し立てた調定手続において従来の賃貸借契約を合意解除する、共同住宅の１階の居室（本件居室）に移転する、本件居室につき賃貸することを合意する旨の調定が成立し、平成２９年１月、ＹがＸに本件居室の鍵を引き渡したところ、Ｘが本件居室内の修繕義務の不履行等を主張し、Ｙに対して本件居室の修繕、不法行為、国家賠償法１条１項に基づく損害賠償を請求した。

この判決は、本件しおりが作成されており、一般法である民法より優先して適用されるところ、Ｘの主張に係る修繕は入居者負担である等とし、請求を棄却した。

この判決は、入居時のしおりの内容につき契約の内容であることを肯定した事例を提供するものである。

[２]高松高判令和３．３．２６判例地方自治４８０．５９

前記の徳島地判令和元．７．３判例地方自治４８０．６７の控訴審判決であり、Ｘが控訴した（請求を一部変更した）。

ｂｋ判決は、公営住宅の使用関係については、公営住宅法、これに基づく住宅条例が適用され、公営住宅法等に特別の定めがないときは、民法、借地借家法が適用されるところ、本件しおりについては、本件調停の調停条項が賃貸借契約の内容となるものであり、本件調停条項においては本件しおりの記載に従う旨の合意が成立したことを窺わせる条項が存しないから、本件しおりの記載に従って修繕に要する費用を負担する義務が発生するとはいえないとし、民法６０６条に基づく修繕義務を検討し、本件居室の破損が使用収益に通常支障を与える程度につき修繕義務を認める等し、不法行為等を否定し、控訴、訴えの変更に基づき原判決中の修繕請求に関する部分を変更し、修繕請求を一部認容し、その余の請求、控訴を棄却した。

この判決は、入居時のしおりの内容につき契約の内容であることを否定した事例を提供するものである。

［３］東京地令和３．７．２０金融・商事判例１６２９．５２

Ｘ株式会社は、１０階建てビルの７階の賃借に係る一部分（本件建物部分）について、Ｙ１株式会社に飲食店の使用目的で定期建物賃貸借として転貸借契約を締結し、Ｙ２が連帯保証をしていたところ、店舗の売上げが新型コロナウイルスの影響で激減し、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言が出される等し、Ｙ１が危険負担を主張する等し、賃料の支払を一部しなかったことから、Ｘが本件契約を解除し、Ｙ１に対して本件建物部分の明渡し、未払賃料の支払、Ｙ２に対して保証債務の履行を請求した。

この判決は、新型コロナウイルス感染症の影響により本件賃貸物件を使用して営む飲食店の利益が減少したとしても、その減少の割合に応じて、転貸人の転借人に対する本件建物部分を使用収益させる債務が消滅すると解することができない等とし、本件契約の解除を認め、請求を認容した。

この判決は、新型コロナウイルスによる店舗の売上げの低下による賃料の一部不払いにつき契約解除を肯定した事例である。

［４］東京地判令和６．１１．１８判時２６４４．９９

Ａは、平成２６年１月、Ｙ株式会社に所有建物の１階の一部を飲食店舗（焼鳥屋）を目的とし、賃貸期間３年間、賃料月額４２万円、更新料として新賃料の１か月分等の内容の賃貸借契約を締結し、Ｘ有限会社（現在、特例有限会社）は、平成２７年２月、本件建物の所有権を取得し、賃貸人の地位を承継し、契約期間の満了時に本件賃貸借契約を更新したところ、平成３０年５月頃までに本件建物の耐震診断が行われ、震度６強ないし７に達する程度の地震があった場合には、倒壊又は崩壊する危険性が高い旨を指摘され、Ｙに耐震改修工事を実施したい旨を伝え、令和３年９月、具体的な工期、４か月分の賃料の補償等を伝えたが、Ｙは、営業補償を求め、補償を行わないのであれば、営業上の損失を生じない内容の工事を行うことを求め、民法６０６条２項の保存行為を拒むものではないと回答したことなどから、Ｘは、同月、Ｙに対して本件賃貸部分の明渡しを求める仮処分を申し立て、同年１０月、取り下げる等し（Ｘは、令和３年１２月、本件建物をＢに売却し、Ｂは、その後、Ｃに売却した）、令和４年７月、Ｙに対してＹの耐震改修工事の拒否を主張し、不法行為に基づき耐震改修工事の助成金相当額（１８４６万円）、耐震補強設計の業務委託料（２９８万６２００円）、本件建物の売却損（２００万円）、弁護士費用（２３４万４６２０円）の損害につき損害賠償を請求したのに対し、Ｙが反訴として不当訴訟の提起を主張し、不法行為に基づき損害賠償を請求した。

本判決は、ＹにおいてＸの求めに対する対応について、不法行為上の注意義務に違反するというべき点がない等とし、不法行為に関するＸの主張を排斥し、請求を棄却した。

この判決は、

８　改正民法（平成２９年の民法の改正）と賃貸借（賃貸借の部分）

（１）　民法６０１条（賃貸借）

【改正民法】
民法６０１条　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物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。
【改正点】
　返還につき明文で規定するものであり、実質的な変更はない。

（２）　民法６０２条（短期賃貸借）

【改正民法】
民法６０２条　処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、次の各号に掲げる賃貸借は、それぞれ当該各号に定める期間を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、当該各号に定める期間とする。
一～四　略
【改正点】
　「処分につき行為能力の制限を受けた者」の規定を削除し、後段の規定を設けるものであるが、前段は、実質的にはさほど変更ないということができるし、後段は、現在でも解釈上同旨である。

（３）　民法６０４条（賃貸借の存続期間）

【改正民法】
６０４条　賃貸借の存続期間は、五十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、五十年とする。
２　賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から五十年を超えることができない。
【改正点】
　２０年の存続期間（賃貸期間）を５０年に改正するものであるが、借地借家法の規定には影響を与えないものであり、契約の実務にさほどの影響を与えるものではない（借地借家法２９条２項参照）。

（４）　民法６０５条（不動産賃貸借の対抗力）

【改正民法】
民法６０５条　不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。
【改正点】
　文言の若干の違いはあるものの、実質的には変更はない。

（５）　民法６０５条の２の新設

【改正民法】

（不動産の賃貸人たる地位の移転）

民法６０５条の２　前条、借地借家法（平成３年法律第九十号）第十条又は第三十一条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

２　前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

３　第１項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃借物である不動産の所有権移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。

４　第１項又は第２項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、第六百八条の規定による費用の償還に係る債務及び第六百二十二条第一項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又その承継人が承継する。

【改正点】

新設の規定であるが、主として確定した判例によるものである。

参考判例としては、最一判昭和３３年９月１８日民集１２巻１３号２０４０頁、最二判昭和３８年１月１８日民集１７巻１号１２頁、判時３３０号３６頁、最一判昭和３８年９月２６日民集１７巻８号１０２５頁、判時３５３号２６頁、最二判昭和３９年６月２６日民集１８巻５号９６８頁、判時３８０号６９頁、最二判昭和３９年８月２８日民集１８巻７号１３５４頁、判時３８４号３０頁、最二判昭和４６年１２月３日判時６５５号２８頁、最三判昭和４９年３月１９日民集２８巻２号３２５頁、判時７４１号７４頁、最一判平成１１年３月２５日判時１６７４号６１頁

（６）　民法６０５条の３の新設

【改正民法】

（合意による不動産の賃貸人たる地位の移転）

民法６０５条の３　不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる。この場合においては、前条第三項及び第四項の規定を準用する。

【改正点】

新設の規定であるが、賃貸不動産の譲渡による賃貸借関係の移転に関する判例と類似の理論によるものである。

（７）　民法６０５条の４の新設

【改正民法】

（不動産の賃借人による妨害の停止の請求等）

民法６０５条の４　不動産の賃借人は、第六百五条の二第一項に規定する対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める請求をすることができる。
一　その不動産の占有を第三者が妨害しているとき。　その第三者に対する妨害の停止の請求
二　その不動産を第三者が占有しているとき。　その第三者に対する返還の請求
【改正点】
新設の規定であるが、対抗力を具備した賃借権に基づく妨害排除請求に関する確定した判例によるものである。
参考判例として、最二判昭和２８年１２月１８日民集７巻１２号１５１５頁、判時１９号２０頁、最二判昭和２９年２月５日民集８巻２号３９０頁、最三判昭和２９年７月２０日民集８巻７号１４０８頁がある。

（８）　民法６０６条（賃貸物の修繕等）

【改正民法】
民法６０６条　賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。
２　（略）
【改正点】
民法６０６条については、本文は、改正はなく、但書は、従来の通説によるものである。

（９）　民法６０７条の２の新設

【改正民法】
（賃借人による修繕）
民法６０７条の２　賃貸物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。
一　賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
二　急迫の事情があるとき。
【改正点】
新設の規定であるが、従来の通説によるものである。

（10）　民法６０９条（減収による賃料の減額請求）

【改正民法】
民法６０９条　耕作又は牧畜を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる。
【改正点】
従来の「収益」を「耕作又は牧畜」に変更し、ただし書きを削除するものであるが、実際上、適用されることの少ない条文であり、改正の影響は極めて限定的である。

（11）　民法６１１条（賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等）

【改正民法】
民法６１１条　賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。
２　賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借した目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。
【改正点】
規定の文言は異なるが、従前の規定と同旨のものである。
なお、従前の規定は、賃借人の請求によって減額される効果が生じるものであったが、改正は、当然減額の効果が生じるものとしている。

（12）　民法６１３条（転貸の効果）

【改正民法】
民法６１３条　賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。
２　略
３　賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない。
【改正点】
民法６１３条１項については、規定の文言は異なるが、従来の通説によるものであるし、民法６１３条３項については、転貸借に関する確定した判例によるものである。
参考判例として、最一判昭和３１年４月５日民集１０巻４号３３０頁、最二判昭和３８年４月１２日民集１７巻３号４６０頁、判時３３８号２２頁、最三判昭和６２年３月２４日判時１２５８号６１頁、最三判平成９年２月２５日民集５１巻２号３９８頁、判時１５９９号６９頁、最一判平成１４年３月２８日民集５６巻３号６６２頁、判時１７８７号１１９頁がある。

（13）　民法６１６条（使用貸借の規定の準用）

【改正民法】
（賃借人による使用及び収益）
６１６条　第五百九十四条第一項の規定は、賃貸借について準用する。
【改正点】
従来の民法５９７条１項、５９８条の準用の部分を削除しているが、後記のとおり、新設の民法６２２条に移動させている。

（14）　民法６１６条の２の新設

【改正民法】
（賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了）
民法６１６条の２　賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。
【改正点】
新設の規定であるが、確定した判例、学説による。
参考判例として、最一判昭和４２年６月２２日民集２１巻６号１４６８頁、判時４８９号５１頁がある。

（15）　民法６１９条（賃貸借の更新の推定等）

【改正民法】
民法６１９条　（略）
２　従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、第六百二十二条の二第一項に規定する敷金については、この限りでない。
【改正点】
新設の民法６２２条の２の新設に伴う改正で、形式的な改正であり、契約の実際上の影響はない。

（16）　民法６２０条（賃貸借の解除の効力）

【改正民法】
民法６２０条　賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合においては、損害賠償の請求を妨げない。
【改正点】
後段について、従来の「当事者の一方に過失があったとき」との文言を削除するものであるが、実質的な変更はない。

（17）　民法６２１条（損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限）

【改正民法】
（賃借人の原状回復義務）
民法６２１条　賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（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劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
【改正点】
従前の民法６２１条は、改正案の６２２条に移転している。
原状回復義務とその内容を明文化するものであり、判例に従ったものである。
なお、賃借人の原状回復義務については、従前は、民法６１６条の準用による同法５９８条の解釈として認められていたところ、改正案は、その内容を独立して明文化したものである。
参考判例として、最三判昭和２９年２月２日民集８巻２号３２１頁、最二判平成１７年１２

月１６日判時１９２１号６１頁がある。

（18）　民法６２２条（使用貸借の規定の準用）

【改正民法】
民法６２２条　第五百九十七条第一項、第五百九十九条第一項及び第二項並びに第六百条の規定は、賃貸借について準用する。
【改正点】
　従前の民法６１６条による準用規定の一部を規定している。

（19）　民法６２２条の２の新設

【改正民法】
民法６２２条の２　賃貸人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。
一　賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
二　賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。
２　賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。
【改正点】
　新設の規定であるが、敷金に関する確定した判例によるものである。
　参考判例として、最一判昭和４４年７月１７日民集２３巻８号１６１０頁、判時５６９号３９頁、最二判昭和４６年２月１９日民集２５巻１号１３５頁、判時６２２号７６頁、最二判昭和４８年２月２日民集２７巻１号８０頁、判時７０４号４４頁、最一判昭和４８年３月２２日金融法務６８５号２６頁、最一判昭和４９年９月２日民集２８巻６号１１５２頁、判時７５８号４５頁、最一判昭和５１年３月４日民集３０巻２号２５頁、判時８１２号５７頁、最二判昭和５３年１２月２２日民集３２巻９号１７６８頁、判時９１５号４９頁、

９　クレームをめぐる裁判例

［１］東京地判平成１６．１１．２９判時１８８３．１２８

Ｘ１株式会社（代表取締役Ｘ２）の従業員Ｙ１がＸ１を解雇され、解雇をめぐる訴訟が提起され（その後、Ｙ１の解雇が確定した）、Ｙ１、加入する労働組合Ｙ２、その組合員Ｙ３らがＸ１の本社前、Ｘ２の自宅前等において、解雇が不当である旨の街頭宣伝活動を繰り返し、ビラを配付する等したため、Ｘ１、Ｘ２が街宣活動の差止め、名誉毀損等による損害賠償を請求したものである。

本判決は、法人の名誉・信用毀損、平穏に営業活動を営む権利の侵害等を肯定する等し、請求を認容した。

［２］東京地判平成１７．３．２３判時１９１２．３０

Ｘは、交通事故に遭い、被害を受けたため、弁護士Ｙに対して民事訴訟の追行等を委任し、着手金として２５０万円を支払い、Ｙが訴訟を提起する等したものの、委任契約を中途で解約したことから、Ｙに対して着手金のうち１５０万円の返還、債務不履行、不法行為に基づき５０万円の損害賠償を請求したのに対し（甲事件）、ＹがＸに対して委任契約の解約後、Ｙの法律実務所内で無断録音、事務所内の物色、無断の写真撮影等を理由に不法行為に基づき損害賠償を請求したものである（乙事件）。

本判決は、別件訴訟におけるＹの訴訟活動が委任契約上の善管注意義務違反に当たるとし、甲事件の請求を認容し、無断の写真撮影が不法行為に当たるとし（無断録音、無断物色については、不法行為を否定した）、乙事件の請求を認容したものである。

［３］高松高判平成１７．１２．８判時１９３９．３６

Ｙ１は、出会い系サイトで交際相手を探していたところ、Ｘと知り合い、性交渉をしたり、Ｘの裸体写真を撮影する等したところ、平成１３年４月、警察署に逮捕されたものの、弁護士Ｙ２がＹ１の弁護人となり、不起訴処分になったが、ＸがＹ１に対して強姦等を主張し、Ｙ２に対して示談や深夜の面談強要等を主張し、損害賠償を請求したものである。

第一審判決（徳島地判平成１６．１．２１判時１９３９．４８）は、Ｙ１の不法行為責任を肯定し、Ｙ１に対する請求を認容したものの、Ｙ２の弁護活動が正当な弁護活動の範囲を超え、社会的に許容される範囲を逸脱したものとはいえない等とし、Ｙ２に対する請求を棄却したため、Ｘ、Ｙ１が控訴したものである。

本判決は、社会常識に照らし行き過ぎであった等とし、原判決を変更し、Ｙ１、Ｙ２に対する請求を認容した。

［４］東京地判平成１９．３．２６判タ１２５２．３０５

マンションの区分所有者Ｘは、他の区分所有者らとともに管理組合の設立を計画し、集会を開催し、管理規約の承認、役員の選任等をし、従前管理を委託されていたＡ管理会社に管理委託契約を解除するとともに、積立金、関係書類の引継ぎ等を要求したところ、Ａの代理人弁護士Ｙ１との間で紛争が生じ、ＸがＹ１に対して所属弁護士会に懲戒を請求する等したことから、Ｙ１がＢ調査会社に対してＸの身辺調査を依頼し、Ｂが調査報告書を作成し、マンションの区分所有者らに開示し、Ａの代表者Ｙ２らがマンションに監視カメラを設置してＸの監視をする等したため、ＸがＹ１、Ｙ２に対してプライバシーの侵害等を主張し、共同不法行為に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、調査会社に調査を依頼したことは社会的に受忍すべき限度を超えていないとしたものの、調査報告書を開示したことはプライバシーの侵害に当たるとし、Ｙ１に対する請求を認容し（慰謝料として３０万円を認めた）、Ｙ２の関与を否定し、請求を棄却したものである。

［５］東京地判平成１９．７．２０判タ１２６９．２３２

Ｙは、自分が当事者となった労働事件の相手方の代理人弁護士Ａ、調停事件の相手方の代理人弁護士Ｂ、自分の刑事事件の私選弁護人の弁護士Ｃにつき、Ｄ弁護士会に懲戒を請求したところ、懲戒をしない旨の決定がされ、異議申立ても棄却され、Ｘ連合会（日本弁護士連合会）に綱紀審査の申立をしたものの、申立を棄却する旨の決定がされる等したが、Ｙは、Ｘの事務局に多数回の電話をし（１年８か月の間に１９８０回）、同事務局を多数回訪問し（合計９５回）、Ａらに関する議決の理由の説明を繰り返して求める等したため、ＸがＹに対してＸの建物への立ち入り、架電、面会の要求による直接交渉の強要の禁止を請求したものである。

本判決は、Ｙの行為がＸの業務遂行権を受忍限度を超えて侵害しており、正当の目的があるとはいえず、その行為の態様は執拗かつ悪質で、常軌を逸したものであり、社会通念上相当でないことは明らかであるとし、請求を認容した。

［６］京都地判平成２０．３．２５判時２０１１．１３４

Ｙ２は、Ｙ１市（京都市）の臨時的任用職員として採用され、市民窓口課に勤務していたところ、平成５年ないし９年以降、Ｘの妻Ａと親しく付き合うようになり、Ａを通じて、Ｘとも付き合うようになっていたが、ＸとＡが協議離婚し、その後も行き来をしていたところ、Ｙ２は、平成１７年１２月、Ｙ１の職務執行中、Ｘの戸籍原簿、除籍原簿の記載事項（Ｘが再婚したこと）を知り、Ａに電話し、Ｘが再婚したことを告げたため（Ｘは、地方公務員法違反により略式命令を受けた）、ＸがＹ１らに対して不法行為に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、Ｙ１の国家賠償責任を否定し、Ｙ２のプライバシーの侵害を認め、不法行為を肯定し（慰謝料として５万円を認めた）、請求を認容したものである。

［７］名古屋地判平成２０．４．９判時２０６０．９１

Ｘ１は、Ｘ２株式会社の代表取締役であり（Ｘ３は、Ｘ１の妻、Ｘ４は、Ｘ１の子）、Ｘ２の仲介により、Ｙ１がＡ所有の不動産を購入したところ、Ｙ１が弁護士Ｙ２を代理人として本件不動産の建築制限の説明を受けなかったなどと主張し、Ｘ１、Ｘ２に対して損害賠償を請求する訴訟を提起し（前訴）、前訴の第一審判決は、説明義務違反を認め、Ｙ１の請求を認容し、控訴審判決は、第一審判決を変更し、Ｙ１の請求を認容し、上告棄却、上告不受理決定がされたが、Ｘ１ないしＸ４が前訴においてＹ１、Ｙ２が共謀して虚偽の事実を主張して判決を詐取したなどと主張し、損害賠償を請求したものである。

本判決は、Ｘ１につき訴えの取り下げが擬制されるとし、判決の対象とせず、前訴判決の不当取得等を否定し、請求を棄却した（なお、判決理由は、ほぼ結論程度である）。

［８］東京高決平成２０．７．１判時２０１２．７０

Ｙは、損害保険業を営むＸ株式会社との間で、所有自動車につき自動車損害保険契約を締結していたところ、Ｙの長女Ａが当該自動車を運転中、建物の鉄柱に衝突させ、当該自動車等が損傷し、Ａらが負傷したことから、Ｘの事故受付担当者に事故の報告する等し、交渉が行われ

たが、Ｙは、Ｘの担当者の対応が不満であるとし、多数回架電する等し、Ｘが弁護士を交渉窓口とするよう通知した後も架電する等したため、ＸがＹに対して営業権を被保全権利と主張し、弁護士を介しての交渉によらず、自ら又は第三者を通じて電話の応対、面談の強要の禁止の仮処分を申し立てたものである。

原決定は、営業利益の侵害があるとしても、差止請求の根拠にはならない等と、申立を却下したため、Ｘが即時抗告したものである。

本決定は、保全されるべきは、営業一般ではなく、資産及び従業員の労働行為によって構成される具体的な業務であり、業務遂行権が被保全権利であるとし、本件ではＹの行為が受忍限度を超える困惑・不快を従業員に与え、業務に及ぼす支障の程度が著しい等とし、原決定を取り消し、仮処分の申立を認容した。

［９］名古屋高判平成２１．３．１９判時２０６０．８１

前記の名古屋地判平成２０．４．９判時２０６０．９１の控訴審判決であり、Ｘ１ないしＸ４が控訴したものである。

本判決は、Ｘ１につき控訴を却下したが、Ｙ１につき前訴の判決の詐取を認めたものの、Ｙ２が法律的なアドバイスをし、真実と虚偽の事実を区分けして認識し、虚偽の主張を構成をし、立証を進めたまでの事実は認められないとし、その不法行為を否定し、原判決を変更し、Ｘ２の請求を認容し、Ｘ３、Ｘ４の請求を棄却した。

［10］東京地判平成２１．４．１３判時２０４３．９８

Ｘは、参議院の議員宿舎に隣接して土地を所有し、土地上の建物で事業を行っていたが、新宿舎の建設計画が立てられていることを知り、近隣の住民等とこの計画に反対し、参議院事務局に問い合わせる等したところ、参議院事務局は、平成１９年１月１５日、担当者等が建設に賛成する会の役員等と近隣住民に対する対応策を協議する会合を開催し、この会合の際、参議院の事務局担当者等が役員等にＸ等において参議院、国土交通省に電話した日時、氏名、住所、電話番号、電話による発言内容、Ｘの病歴等が記載された文書（本件文書）を交付し、Ｘ等は、その後、建設計画に反対する運動を続けたところ、Ｘは、週刊誌の記者からの取材によって本件文書の交付を知ったため、Ｙ（国）に対して個人情報の漏洩を主張し、不法行為に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、議院宿舎の建設計画に関する参議院事務局の担当者、賛成者、反対者の動向、本件文書の内容、交付の経緯等を詳細に認定した上、Ｘが参議院事務局の者らに対する問い合わせ、意見表明のためにした発言は、これが記録されて外部に文書として渡されることを想定して話していないところ、何らの合理的必要性もなく、外部の者に本件文書を渡したものであり、第三者に知らせることを想定していなかった個人的情報をみだりに第三者に開示したものとして違法な行為であるとし、不法行為を認め（慰謝料として５０万円、弁護士費用相当額として２０万円認めた）、請求を認容したものである。

［11］東京地判平成２１．５．１１判時２０５５．８５

Ｘ１、Ｘ２夫婦の自宅は、Ｙ１、Ｙ２夫婦の自宅の私道を挟んで向かい側にあるところ、Ｙ１らがＸ１らとのトラブルが悪化し、Ｘ１らを監視する目的で、Ｘ１らの自宅に向けて防犯カメラを設置し（なお、Ｙ１らは本件の前にも３台の防犯カメラを設置していた）、Ｙ１らのインターネット上のホームページでＸ１らに関する記事を掲載したため、Ｘ１らがＹ１らに対してプライバシー権に基づきカメラの撤去、設置禁止、名誉権等に基づき記事の削除、不法行為

に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、プライバシー権を侵害するような態様でのカメラの設置、継続的な監視は社会通念上受忍すべき限度を超えているとし、撤去請求、設置禁止請求、損害賠償請求を認容したものである（慰謝料として各１０万円を認めた）。

［12］東京高判平成２１．６．１７判時２０６５．５０

Ｘ１株式会社（Ｘ２は、代表者）は、海釣り用ボートの製造販売を業とし、そのボートが複数の雑誌で肯定的に評価される等していたところ、Ｙ１は、平成１３年６月、ＡとともにＸ１の製造に係る小型ボート（全長５．５メートル、全幅１．９７メートル、定価１４７万円）を購入し、使用しており、平成１５年、本件ボートに補機エンジンを取り付けて使用していたが、平成１６年９月、本件ボートが係留中に左舷を上に転覆して沈んでいるのが発見され、Ｘ２とＹ１との間で沈没原因につき争いが生じ（沈没が本件ボートの排水穴下部分に発生していたクラックから水が流入して船底に溜まったことまでは判明した）、Ｙ１が立ち上げていたホームページに掲示板を作成し、Ｘ１らに対する不満を書き込み、Ｙ２、Ｙ３らが意見を書き込んだことから、Ｘ２がＹ１に掲示板の書込をやめてほしいなどを申し入れたものの、Ｙ１がこれを拒絶したため（その後、本件ボートと同型のボートが売れなくなり、事実上廃業に追い込まれた）、Ｘ１、Ｘ２がＹ１、Ｙ２、Ｙ３に対して名誉毀損、信用毀損、掲示板の管理者の責任を主張し、不法行為に基づき損害賠償を請求したものである。

第一審判決は、沈没原因に言及することなく、本件掲示板の書込内容を検討し、名誉毀損、信用毀損を否定し、請求を棄却したため、Ｘ１らが控訴したものである。

本判決は、Ｙ１が船体構造力に適さないエンジン補機を設置した上、本件ボートの性能を超えるように使用方法をし、適切な管理点検も怠った等とし、Ｙ１がこのような事情を明らかにすることなく、本件掲示板に一方的に都合のよい書込みをし、他の者が誹謗中傷等の書込みをした等とし、Ｙ１、Ｙ２の不法行為を認め、Ｙ３の名誉毀損を否定し、原判決中Ｙ１、Ｙ２に関する部分を変更し、Ｙ１、Ｙ２に対する請求を認容し、Ｙ３に対する控訴を棄却したものである（Ｙ１の責任については、Ｘ１につき無形の損害１００万円、弁護士費用１０万円、Ｘ２につき慰謝料５０万円、弁護士費用５万円、Ｙ２の責任については、Ｘ１につき無形の損害３０万円、弁護士費用３万円、Ｘ２につき慰謝料１５万円、弁護士費用１万円を認めた）。

［13］東京地判平成２２．１２．２判タ１３４９．１５０

Ａ株式会社は、Ｙ１医療法人社団、Ｙ２株式会社との間でそれぞれ準委任契約を締結し、清掃業務を実施し、報酬債権を取得していたところ、Ｘ合同会社は、Ａから貸金債権の代物弁済として報酬債権の譲渡を受け、Ａから授与された権限に基づき債権譲渡の通知をし、Ｙ１らに支払を求めたところ、Ｙ１らから債権の弁済等の処理を受任した弁護士Ｙ３が譲渡通知が無効である等と主張したため、ＸがＹ１、Ｙ２に対して譲受債権の支払を請求し、Ｙ３に対して不当な対応による不法行為に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、債権譲渡の通知が譲渡人の代理人としてされたものであり、有効であるとし、Ｙ１、Ｙ２に対する請求を認容し、Ｙ３については、害意があるか、交渉の際の言動が社会常識に即した合理的な範囲を逸脱していたという特段の事情がない限り、違法とはいえないとした上、本件では、特段の事情が認められないとし、不法行為を否定し、請求を棄却した。

［14］東京地判平成２２．１２．１５判時２１１７．１５

新聞社であるＸ株式会社の発行する新聞（讀賣新聞）千葉県版は、平成２１年５月８日付の

朝刊で、Ａ市の市長選挙が同月１０日に告示され、同月１７日に投開票が行われる予定であったところ、出馬予定のＹにつき数十万円の市税を滞納している旨の記事を掲載したことから、Ｙが記者会見を開き、本件記事はＹに取材をせず、事実を正確に報道しておらず、立候補予定のＹに対する妨害である旨を記載したビラを配布し、読み上げ、出陣式では同様な内容のビラを配布し、ビラを他の日刊紙に折り込み、配布し、本件記事につき告訴を依頼されたＢ弁護士が記者会見を行い、本件記事が全く根も葉もない記事である等の発言をしたため（Ｙは、選挙で落選した）、ＸがＹに対してビラの配布、記者会見の発言等が名誉毀損に当たるとし、損害賠償を請求したのに対し、Ｙが反訴として本件記事が名誉毀損に当たるとし、損害賠償を請求したものである。

本判決は、Ｙは滞納市民税全額を支払っていたものの、Ｙの経営する会社が滞納していたとし、本件記事につき名誉毀損を否定し、Ｙのビラの配布につき名誉毀損を認め、本訴請求を認容し、反訴請求を棄却したものである。

［15］長野地上田支部判平成２３．１．１４判時２１０９．１０３

Ａ県のＢ高校の高校１年生Ｃは、高校に不登校になる等していたところ、Ｃの母Ｙ１は、Ｂ高校の対応に不満を抱く等していたが、平成１７年１２月、Ｃが自宅で自殺したことから、Ｙ１、その委任を受けた弁護士Ｙ２が、Ｂ高校のＸ校長がＣに対する殺人罪等を犯したとする告訴状を警察署長に提出したり、記者会見を開き、告訴状を記者に配布して説明したり、損害賠償を請求する訴訟を提起する等したため、ＸがＹ１、Ｙ２に対して不法行為に基づき損害賠償、謝罪広告の掲載を請求したものである。

本判決は、本件告訴が違法であり、Ｙ２の行為が正当業務行為に当たらない等とし、Ｙ１Ｙ２の共同不法行為を認め（慰謝料として１５０万円、弁護士費用として１５万円の損害を認めた）、請求を認容したものである。

［16］東京高判平成２３．５．３０判時２１１７．６

前記の東京地判平成２２．１２．１５判時２１１７．１５の控訴審判決であり、Ｙが控訴したものである。

本判決は、弁護士が受任事件につき記者会見を行う場合には、依頼者の意向よりも、第一次的に法律専門職としての独自の判断に基づいて対応すべきものであり、依頼者が弁護士に意図的に虚偽の情報を提供する等して弁護士の判断を誤らせた等の特段の事情がない限り、弁護士の行為につき不法行為責任を負うものではない等とし、ビラの配布等の名誉毀損を認め、本件記事は二度の電話取材によるものである等として名誉毀損を否定し、原判決を変更し、請求を一部認容したものである。

［17］東京地判平成２４．３．１２判時２１９０．３８

Ｘ株式会社は、海運業等を営んでいるところ、船員等で組織されるＹ１労働組合、Ｙ２労働組合、Ｙ３労働組合、運送業の労働組合の国際組織Ｙ４は、Ｘの本社前、付近においてデモを実行し、通行人にビラを配布し、Ｙ１の発行に係る新聞（船員しんぶん）にその内容を記載したが、ビラにはフィリピン人船員を長期にわたり国際的・社会的水準以下の条件で雇い入れ、基本的な人権を無視し、賃金を搾取している会社である、米国海域で廃油を流出させ、環境保全法に問われるなど、社会的問題を引き起こした、ＩＴＦ労働協約を結ばない悪徳船主であるなどが記載されていたため、ＸがＹ１らに対してビラと新聞により名誉・信用が毀損されたなどと主張し、不法行為に基づき損害賠償（ビラにつき１００万円、新聞につき１００万円の損

害）、陳謝文の手交、謝罪文の掲示、謝罪広告の掲載を請求したものである。

本判決は、ビラの一部については、ビラの内容が漠然とした抽象的事実の指摘にとどまるか、労働組合の宣伝活動の一環として、一方的立場からの決め付けに基づく抽象的な非難と捉えられるものであり、社会的評価を低下させるものとはいえないとか、ビラの一部については社会的評価の低下を認め、真実性の証明を認め、記事については労働組合の機関誌の性質を考慮すれば、一方的な非難をしているにすぎない等とし、名誉・信用毀損の不法行為を否定し、請求を棄却した。

［18］さいたま地熊谷支部判平成２５．２．２８判時２１８１．１１３

Ｘは、公立小学校の教諭であり、平成２２年当時、Ｙ１（父）、Ｙ２（母）の子Ａ（小学校３年生）の担任であったが、本件学校では、担当教諭と児童・保護者との間で連絡帳がやりとりされていたところ、平成２２年６月以降、Ｙ１らがＸの対応につき苦情等を連絡帳に書き込むようになり、合計４０回を超え、Ｙ２は、平成２２年６月、Ｂ市教育委員会を訪れ、Ｘの対応につき相談したほか、Ｙ１らは、同年８月、Ａ市教委にＸに関する文書を提出し、同年９月、ＡがＸから暴行を受けた旨をＣ警察署に被害申告をする等したため、Ｘは、Ｙ１らの行為が名誉毀損、侮辱に当たり、不眠症の被害を被った等と主張し、Ｙ１らに対して不法行為に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、本件の背景に教育現場の問題がある等としつつ、教育内容そのものの問題ではなく、名誉毀損等が問題になっているとし、訴えの利益を肯定した上、連絡帳への書込みによる名誉毀損については、Ｘの社会的評価を低下させるものであるとしたが、書込みの具体的内容が他に伝播するおそれがなかったとし、公然性を否定して名誉毀損を否定し、悪魔のような先生であるとか、最低の先生だと思っている等の記載につき侮辱も否定し、市教委での言動による名誉毀損については、Ｘの社会的評価を低下させる表現を含むとしつつ、公然ではなかったとして名誉毀損を否定し、侮辱を否定し、警察署に対する被害届出については、Ｙ１らに客観的な裏付けを欠くと知っていたとみることはできず、不注意な面がみられるものの、不法行為を構成するほど不注意なものと断定することはできないとし、Ｘの請求を棄却した。

［19］東京高判平成２５．８．２３判時２２１２．３３

Ｙ県（神奈川県）のＡ市（川崎市）のＢ警察署は、匿名の駐車苦情を受け、担当警察官が現場に赴いたところ、住民Ｘの運転する貨物自動車が駐車しており、Ｘかいなかったことから駐車違反車両との標章を貼付し、その後、ＸからＢ警察署に駐車中の車両にいたずらをされた旨の１１０番通報がされ、担当警察官が現場に赴く等したところ、Ｘが大声で標章の貼付に異議を述べて怒鳴る等し、警察官が反則切符の作成のため運転免許証の提示を求めたのに対し、駐車違反を否認する等し、双方で議論が行われる等し、Ｘがさらに１１０番通報を数回繰り返す等した後、ＸがＢ警察署を訪れ、警察署内で怒鳴る等していたところ（詳細は、判決文参照）、応対した警察官の一人が「頭がおかしい」と発言したことから、ＸがＹに対して国家賠償法１条１項に基づき慰謝料３００万円の損害賠償を請求したものである。

第一審判決は、請求を棄却したため、Ｘが控訴し、請求を１００万円に減縮したものである。

本判決は、警察官の発言はささいなもの、あるいは言葉の弾みなどと看過することができないものであり、これによりＸが精神的苦痛を被ったとし、原判決を変更し、慰謝料として１万円を認め、請求を認容した。

［20］東京地判平成２６．６．１０判時２３０９．１３８

Ｘ学校法人は、全国で大学等の学校を設置・運営していたところ、大学消費生活協同組合が解散した後、同組合の従業員であったＹ２ないしＹ５が構成員であるＹ１労働組合が、Ｘに団体交渉に応ずるよう求めたものの、Ｘがこれに応じなかったことから、Ｙ１、Ｙ２らが入学試験の当日、会場付近の公道でゼッケンを着用して集まり、横断幕を掲げ、ビラを撒き、シュプレヒコールをする等を繰り返したため、ＸがＹ１、Ｙ２らに対して入学試験当日、会場から半径２００メートル以内の近隣において妨害禁止を主位的、予備的に請求したものである。

本判決は、２００メートルの中心点の特定が不十分であるとし、主位的請求に係る訴えを却下したが、予備的請求を認容した。

［21］東京地判平成２６．７．７判時２２３９．８２

Ｘ１法律事務所（代表は、弁護士Ｘ２）は、Ａ法科大学院に設置された法律事務所であるが、Ｘ２は、宿泊施設を運営するＢ財団法人がＹから宿泊料金に関する苦情を発端とし、Ｂや従業員に対する張り紙、自動車による妨害等の嫌がらせ行為を受けており、営業妨害等の禁止の仮処分の申立等を依頼され、Ｂの代理人として仮処分を申し立て、その旨のＹに対する仮処分命令を得、営業妨害行為等が継続したため、間接強制の申立をし、その旨の決定を得、Ｙ名義の預金債権を仮差し押さえる等したところ、Ｙが法律事務所の近辺等においてＸ１らを誹謗中傷する紙を事務所前に駐車する自動車に貼付し、文書を郵便、ファックスで送付する等したため、これらの行為の禁止等の仮処分、違反につき金銭の支払を命ずる仮処分を申し立て、これが認容されたことから、Ｙが起訴命令を申し立て、Ｘ１らがＹに対して誹謗中傷等の行為の差止め、損害賠償、違反１回につき１０万円の支払を請求したものである。

本判決は、Ｙは、Ｘ１らに対して嫌がらせ目的で文書の貼付、郵送、ファックスの送付等を行ったものであり、Ｘ１らの名誉・信用等の人格的利益を侵害する違法行為であるとし、差止請求、損害賠償請求を認容し、違反に係る金銭の支払請求の訴えを却下した。

［22］大阪高判平成２６．７．８判時２２３２．３４

Ｙ１（在日特権を許さない市民の会）、そのメンバーであるＹ２らは、在日朝鮮人等に関する活動を行っていたところ、Ｘ学校法人が設置・運営する学校周辺において示威活動を行い、その映像をインターネット上で公開したため、ＸがＹ１らに対して名誉毀損を主張し、損害賠償、示威活動等の差止を請求したものである。

第一審判決（京都地判平成２５．１０．７判時２２０８．７４）は、示威活動が学校の教育活動を妨害するものであり、違法であり、映像の公開が名誉毀損に当たるとし、請求を認容したため、Ｙ１らが控訴したものである。

本判決は、第一審判決と同様に、示威活動が違法である等とし、控訴を棄却した。

［23］福島地判平成２６．９．３０判時２２４０．１１９

Ｘは、Ａ地方裁判所Ｂ支部において行われた強盗殺人事件の裁判員の候補者として裁判所に呼び出され、裁判員に選任され、辞退を申し出なかったことから、裁判の審理に裁判員として関与し、死刑の判決にも立ち会ったところ、終了後、医師に受診する等したため、Ｙ（国）に対して、死刑判決に関与せざるを得なくなり、急性ストレス傷害に罹患した等と主張し、国家賠償法１条１項に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、Ｘの違法である等との主張は、その前提を欠くとし、請求を棄却した。

［24］横浜地判平成２６．１０．１７判タ１４１５．２４２

Ｘは、Ａ市の市立小学校の３年１組の担任教諭であったところ、同クラスの児童Ａの父母Ｙ１、Ｙ２がＸのＡに対する体罰、差別的な指導を疑い、Ａを休学させ、Ａ市の教育委員会において担任教諭の変更、Ａのクラス替えを要求するとともに、Ｘの名誉等を害する発言をし（二重人格、多重人格、やくざみたい、暴行した、陰湿だなど）、深夜まで教育委員会に居座って要求を繰り返し、Ｙ１が教室に侵入し、Ｘに暴行を加え、Ｘが負傷したため、ＸがＹ１Ｙ２に対して名誉毀損、名誉感情の侵害等を主張し、損害賠償を請求したものである。

本判決は、Ｙ２の発言による教師を批判が伝播可能性がなかったとし、名誉毀損を否定し、名誉感情の侵害を肯定し、Ｙ１の発言を否定し、Ｙ１の暴行を認め、Ｙ１、Ｙ２に対する請求を認容した。

［25］大阪高判平成２６．１０．３１判時２２４９．３８

Ｘ１、Ｘ２、Ｘ３は、Ａ市等を営業区域とする個人タクシー業を営み、Ｂ駅、Ｃ駅前タクシー待機場所においてタクシーを乗り入れ、一般利用者を乗せるなどしていたが、タクシー事業を営むＹ株式会社が、従業員らにＸ１らのタクシーの前にたちはだらかせ、割り込ませ、利用者が利用するのを妨害する等したため、Ｘ１らがＹに対して独禁法２４条違反、営業権の侵害等に基づき妨害行為の差止め、損害賠償を請求したものである。

第一審判決は、差止請求を棄却し、損害賠償請求を一部認容したため、Ｘ１ら、Ｙが控訴したものである。

本判決は、Ｙの従業員らの行為は、物理的実力を用いてＸ１らと利用者との運送契約の締結を妨害するものであり、不当な取引妨害に当たるとし、独禁法１９条違反する等とし、原判決を変更し、同法２４条に基づく差止請求を認容し、営業権には優先権がないとし、営業権に基づく差止請求を棄却し、Ｘ１の損害賠償請求を一部認容し、その余の請求を棄却した。

［26］大阪高判平成２６．１１．２７判時２２４７．３２

Ｘ１、Ｘ２の子Ａは、脳腫瘍に罹患したことから、Ｘ１らは、平成１３年４月、Ｙ市（交野市）の窓口において、重病を患って長期療養が必要な児童の監護者に対する援助の有無につき相談したところ、Ｙの担当職員が特別児童扶養手当の制度が存在するのに、援助制度がない旨を回答し、これを利用することができなくなったため、Ｘ１らがＹに対して教示義務違反に係る国家賠償責任に基づき損害賠償を請求したものである。

第一審判決は、教示義務違反を否定し、請求を棄却したため、Ｘ１らが控訴したものである。

本判決は、Ｘ１らの相談の趣旨が経済的な援助を受けたいとすることは明らかであり、Ａが手当の対象となる可能性が相当にあったと考えられるから、Ｙの窓口の担当者としては、制度の対象となる可能性があることを教示するなどして、手当を受給する機会を失わないようにすべき法的義務を負っていた等とし、Ｙの担当者の回答は違法であるとし、原判決を取り消し、請求を認容した。

［27］東京高判平成２７．１．２８判時２３０９．１３１

前記の東京地判平成２６．６．１０判時２３０９．１３８の控訴審判決であり、Ｘ、Ｙ１、Ｙ２らが控訴したものである。

本判決は、Ｘが労働組合法７条所定の使用者に該当しないことは、最高裁まで争われ、確定しているから、Ｙ１らの情宣活動の違法性は阻却されず、Ｙ１らの行為は、その目的、態様、

被侵害利益の侵害の程度その他の事情を考慮し、社会通念上相当とは認められないとし、双方の控訴を棄却した。

［28］東京地判平成２７．４．２３判時２２６８．６６

Ｘは、生鮮食料品店を経営するＡ株式会社の代表取締役Ｂの妻であったが、Ｂと離婚し、自宅（会社登記簿上、Ａの住所地として記載されていた）を財産分与により取得し、居住していたところ（Ａの会社登記簿上の前記住所地は変更されていなかった）、Ａの従業員らで構成されるＹ労働組合は、Ａの経営状況から職場が失われることに危機感をもち、Ａに団体交渉を申し入れ、Ａがこれに応じないまま、営業を停止し、従業員全員を解雇し、破産手続開始決定の申立をする等したが、その前後、Ｙの組合員らが前記自宅を５回訪れ、Ａを出すよう求め、団体交渉を取り次ぐよう求めたり、Ｘの退去要請、警察官の臨場にもかかわらず直ちに退去せず、シュピレヒコールをしたりなどしたため、ＸがＹに対して人格権侵害に基づき情宣活動の差止、不法行為に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、Ｙの組合員らの行った一連の行為は、その行為態様に照らし、私邸において平穏な生活を享受する人格権を侵害するものであり、団体交渉の申入れも本件行為を正当化するものではない等とし、請求を認容した。

［29］和歌山地判平成２８．３．２５判時２３２２．９５

Ｘは、オーストラリア人であり、反捕鯨の思想信条により、イルカの取り扱いの改善を求める活動をしており、平成２６年２月、Ａ県（和歌山県）のＹ町（太地町）の設置・管理に係る博物館において展示されたイルカ等の観察、撮影（オーストラリアのテレビ局のドキュメンタリー番組の撮影）のために、日本人弁護士Ｂ、Ｃらを同行し、Ｙ町周辺を訪問し、博物館に入館し、職員らに事前申告をすることなく、館内で撮影を行う等し、その４日後にも博物館に入館しようとしたが、Ｙの博物館長は、条例に基づき入館を拒否したため、ＸがＹに対して表現の自由の侵害、外国人に対する不当差別等を主張し、国家賠償法１条１項に基づき損害賠償を請求したものである。

本判決は、条例の入館拒否の事由に該当しない等とし、違法性を認め、慰謝料１０万円を認める等し、請求を認容した。

［30］大阪地判平成２８．６．１５判時２３２４．８４

Ｙは、Ｘ市（大阪市）内に居住する住民であるところ、市内のＡ区役所に情報公開条例に基づく公開請求を多数回行い、広報活動の一環として行われていた「市民の声」制度を利用した質問文書の送付を多数回行い、担当したＸの職員らに侮辱的な発言、大声での暴言、架電、面談要求等を行ったため、ＸがＹに対して面談強要行為等の差止め、不法行為に基づく損害賠償を請求したものである。

本判決は、Ｘが地方公共団体として法人に該当し、法人の業務は、財産権や業務に従事する者の人格権を包含する総体として捉えられるから、法人の業務妨害行為が権利行使として認められる限度を超え、法人の資産の予定ささされた利用を著しく害し、かつ、業務に従事する者ら受忍限度を超える困惑・不快を与える等、業務に及ぼす支障の程度が著しく、事後的な損害賠償を認めるのみでは法人に回復困難な重大な損害が認められるような場合には、法人において平穏に業務を遂行する権利に対する違法な侵害に当たるものとして、妨害行為の差止めを請求することができるとし、差止請求、弁護士費用を含め、民訴法２４８条を適用して損害賠償額を８０万円と認め、損害賠償請求を認容した。

《参考１》住宅賃貸借のトラブルの防止と解決－法律の使い方

１　住宅賃貸借のトラブルの諸相と原因

住宅賃貸借は、全国各地で日々膨大な数行われている取引であり、賃借人にとっては生活の基盤、住所を確保する極めて重要な取引です。賃借人に住宅賃貸借のトラブルが生じると、平穏であるべき自宅自体がトラブルの現場になり、日々トラブルのストレスに曝されるだけでなく、生活が不安定になり、最終的には住居、住所を失うほどの深刻な事態に陥ります（住所を失うと、通常の社会生活を送ることは極めて困難になります）。

住宅賃貸借をめぐるトラブルは、賃貸物件の勧誘、説明、賃貸借契約の締結交渉、契約の締結、入居、住宅の継続的な利用、契約の更新、契約の終了、退去、敷金等の精算という一連の段階・過程で発生するものであり、各段階において多様で特徴的なトラブルが発生するものであり、各段階ごとに潜在的にトラブルの発生の原因があります。実に多様で多彩なトラブルが発生していますが、多いトラブルとしては、近年、原状回復、敷金の返還や騒音等の共同住宅の利用方法が関心を呼んでいますが、最も多いのは賃料の支払遅滞、不払いです。

住宅賃貸借は、賃貸人、賃借人、仲介業者、保証人、保証業者等が関係する契約によって行われるものであり、複数の当事者が関係する契約関係であるとともに、賃貸期間、更新の繰返しによって相当の年月続く継続的法律関係（継続的契約）であるという特徴があります。この特徴は、トラブルが発生しやすく、その内容が複雑になりがちな原因になります。

住宅賃貸借は、契約締結後、賃貸物件や賃貸人・賃借人に関する事情が変化するため（例えば、賃貸物件・設備の劣化・損傷、機能低下、賃料相場の変動、賃借人の失職、収入の減少、生活常識の乏しい賃借人の入居等）、この変化を契約内容に反映させることが必要になりますが、その交渉、合意は容易ではないことが多く、当事者の信頼関係が重要な役割を果たしています。住宅賃貸借のトラブルは、誰であっても巻き込まれる可能性のあるものですが、特にトラブルメーカーのような当事者がいる場合には、より深刻なトラブルになるおそれがあります。

２　住宅賃貸借の法律的な側面と他の側面

本誌の読者の方々は、消費者の相談対応等の業務に携わっていると推測しますが、皆さんの実務経験から明らかであるように、トラブルの主要な原因が契約の解釈・不備、法律の解釈にある事例は多くはありません。賃借人の収入の減少、生活常識の欠如、生活の乱れ、共同住宅の賃借人同士の諍い、賃貸人と賃借人の確認不足・認識の齟齬、賃貸物件・設備の老朽化・機能低下等の事情によってトラブルが発生することが多く、経済、共同生活、賃貸物件の品質・機能、関係者の性格、社会常識・価値観、人間関係、心理等の原因・側面による事例が多いのです。しかも、法律的な原因がある場合であっても、その根本や背景事情として他の原因が存在することは普通です（なお、見方によると、その原因の内容を問わず、トラブルを法律的な側面から検討し、法律問題として構成することは可能です）。

住宅賃貸借のトラブル（これが発展すると、紛争になり、さらに深刻化して訴訟に至るものです）は、これを根本的に、あるいは効果的に解決するためには、法律的に解決するだけでは不十分であることが多く、トラブルの原因を除去することが重要です。法律的な解決とは、具体的な案件につき契約を含む法律を解釈、適用し、賃貸人と賃借人間の権利・義務の関係を具体的に明らかにすることをいうのですが（訴訟が提起され、裁判所が判決をする場合、判決書

には、訴訟の対象となった案件につき当事者間の具体的な権利・義務の有無・内容が記載されるだけのものです）、これだけでは絵に描いた餅にすぎません。判決は、権利・義務の有無・内容に争いがある場合、これを具体的な案件につき公的に明確にすることによって紛争を解決する手段にすぎません。明らかにされた具体的な権利・義務を実現するためには、法律に基づき強制執行をするか（費用、手間、時間等の負担がかかりますし、財産を見つけないと、賃料債権等は満足させることはできません）、当事者の協力によって任意に実現する必要があります。法律的な解決だけでは実際上大きな制約があります。

３　トラブルの防止と解決

住宅賃貸借のトラブルに限らず、実際にトラブルが発生すると、その解決の過程においては手間、時間、費用、精神等の相当な負担になりますし、事案の内容によっては大きな負担がかかり、結果が悪くなると、重大な負担がかかります。トラブルが発生しただけでもストレスが生じ、精神的な負担になります。トラブルが訴訟に発展した場合には、本稿では説明し難いほどの負担を覚悟する必要があります。

住宅賃貸借のトラブルは、この一般的な負担だけでなく、住宅賃貸借の特徴を反映した固有の負担がかかり、その負担は一般のトラブルを遙かに超えるものがあります。住宅賃貸借が継続的契約関係であるため、トラブルが継続的に発生する可能性があり、対応を誤ると、繰り返して発生し、悪化の道を辿り、その解決がますます困難になります。可能な限り早期の協議と示談・解決を図ることが重要です。

しかも、トラブルの「解決」は、単に権利・義務を明確化するだけでは十分ではなく、当事者が満足できる具体的な内容・状態を現実に実現することですから、一層困難なものです。

住宅賃貸借のトラブルは、一旦発生すると、その継続によって現実の解決が困難になりますから、日頃から事前の防止が極めて重要です。トラブルの防止のためには、賃貸借契約の勧誘、説明の段階から賃貸人側から十分な説明を求め（説明内容は文書があれば受領し、なければ文書として作成してもらい、あるいは記録することが重要）、賃貸物件の物理的、機能的、環境的な状況を確認し、契約書の内容を読んで理解し（疑問、不明な事項がある場合には、説明を求め、写真を撮影する等することが重要）、契約の履行上受領、作成する文書を保管し、協議内容を文書として記録し、賃貸物件の現状を写真で撮影する等し、明渡しの段階では賃貸物件の現状を確認し、写真で撮影し、協議し、協議内容を文書として記録することが必要ですし、重要です（なお、これらの作業は、トラブルが訴訟に発展した場合、証拠として重要になります）。賃貸物件を使用中の賃借人から相談があった場合にも、過去の経過や今後の協議の内容等も同様に文書として記録に残すことを助言することが重要です。

トラブルを抱えた賃借人が読者の皆さんに相談に来る場合、法律的な側面だけでなく多角的な視点で解決の方向、糸口を検討し、指摘すること、現実に「解決」することは基本的に困難であり、相談内容を聞き、関連情報を提供することが重要であること、相談者の中には他人任せにしがちな者もいることから、本人が自身で自発的に解決を図ろうとする意欲を支援することが重要であること、法律、契約を適用した結果を断定的に伝えることは控え、証拠の提出状況、事実の認定状況、法律・契約の解釈の幅、裁判官の判断の幅等の事情によって結果が異なる可能性があること、相談者の中には他の相談場所等にも行き、助言、情報を得ている者もいること、当日の相談を終える際には期待をもたせ、何かを約束することは厳に避けること等に注意をすることにも留意したいものです。

４　法律問題と法律論

住宅賃貸借のトラブルにつき法律的な観点から相談に応じる場合には、法律的なものの考え方を理解しておくことが重要です。法律的な解決は、先ほど説明したように、賃貸人と賃借人との間の権利・義務の関係（法律関係と呼ばれることもありますが、具体的な権利・義務の有無・内容のことです）を明確にすることであり、最終的には訴訟において裁判官がこれを明らかにすることが予定されています。権利・義務の関係を明らかにする論理は、法律論と呼ばれる論理ですが、①法律（契約を含みます。要件とそれを満たす場合の法的な効果によって構成され、法律の規定、契約書に記載されているものです）の規定の解釈、②証拠による事実の認定、③認定される事実の要件への当てはめ（要件を満たすかどうかの判断です）、④法的な効果の発生等の判断によって構成される論理です。読者の皆さんに契約書等の資料を持参して相談者が来る場合にも、実際、この論理を頭の傍らにおいて相談に対応していると推測しますが、慣れればさほど難しいものではありません。具体的な事実を証拠によって認定することを前提とし、法律・契約を解釈し、事実に適用し、具体的な権利・義務の有無・内容を明確にすることが法律論です。

法律論を実際の住宅賃貸借のトラブルに適用する場合、裁判官等の専門家が証拠等を基に判断すれば概ね一致した結論が導かれるかが世間で話題になることがありますが、論理も結論も、さらに前提となる事実の認定も一致しないことが少なくなく、法律・契約の抽象的な規定、規定の解釈の幅、証拠の評価、要件への当てはめの幅等の事情によって、相当程度の幅の中で判断が拡散することが通常です。案件によっては論理も結論自体も全く異なることも珍しいことではありません。法律の解釈・適用も、解決の正義も相当程度の幅があるというのが法律論の実情です。

法律問題とは、具体的な権利・義務の有無・内容が争われている状態のことになりますし、法律問題の解決とは、この争いを具体的に権利・義務の有無・内容を明確にすることをいいます。

住宅賃貸借のような民事の法律問題の場合には、契約は民法の規定と同様に重要なものですから、まず、賃貸借契約書の記載内容を解釈することが必要です。民法は、賃貸借契約書に補充して適用されます。なお、借地借家法、消費者契約法（８条ないし１０条）は、賃貸借契約書に優先して適用され、これらの法律に反する契約はその範囲で無効と解されるものです。

法律問題の検討に当たっては、判例が話題になることがあります。判決の論理もこのような法律論による判断であり、判決書にはこの論理が長々と記載されているものですが、事実の内容が個々の案件の判断に当たって極めて重要になります。判決の中では、実務上、最高裁の判決が重要であり、この判決が判例と呼ばれることがありますが、その判決も個々の案件の事実を前提としています。高裁、地裁の判決は、参考になるものもありますが、判決同士異なる論理、結論のものが珍しくありませんし、事実の認定に問題のあるものもあり、その引用には注意が必要です。

５　原状回復・敷金返還

近年、住宅賃貸借のトラブルの中で、原状回復・敷金返還をめぐるトラブルに関心が集まりましたが、国土交通省が平成２３年８月に公表した原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版。筆者もこの作成に関与したものです）が訴訟においても参考にされています。本ガイドラインは、判例等を参考にし、可能な限り、合理的で具体的なルールを紹介していますが、ルールの性質上、ある程度の抽象性はやむを得ないものです。具体的な案件に本ガイドラ

インを適用する場合には、個々の案件の事実を認定し、事実の特徴や本ガイドラインの枠組み、ものの考え方を参考にし、社会常識も駆使して利用していただきたいと思います。本ガイドラインの適用の結果も、判断者によってある程度の幅が生じることは当然であり、いずれの判断の合理的なものと評価されることがあり得るものです。本ガイドラインを適用した結論が一致しないからといって、論理、結論が不相当であるというものではありません。

最後に、平成２９年の民法の改正によって原状回復、敷金の取扱いに関する規定が新設されましたので（６２１条、６２２条の２。もっとも、従前の判例を明文化したものです）、使いやすくなりました。また、比較的最近の裁判例を参考として列挙しておきます。

［１］神戸地尼崎支部判平成１４．１０．１５判時１８５３．１０９
［２］大阪地判平成１５．７．１８判時１８７７．９０
［３］大阪高判平成１５．１１．２１判時１８５３．９９
［４］大阪高判平成１６．５．２７判時１８７７．７３
［５］大阪高判平成１６．７．３０判時１８７７．８１
［６］大阪高判平成１６．１２．１７判時１８９４．１９
［７］神戸地判平成１７．７．１４判時１９０１．８７
［８］最二判平成１７．１２．１６判時１９２１．６１、判タ１２００．１２７
［９］京都地判平成２０．４．３０判時２０５２．８６、判タ１２８１．３１６、金融・商事判例１２９９．５６
［10］京都地判平成２０．１１．２６金融・商事判例１３７８．３７
［11］神戸地尼崎支部判平成２１．１．２１判時２０５５．７６
［12］大阪高判平成２１．６．１２判時２０５５．７２
［13］大阪高判平成２１．６．１９金融・商事判例１３７８．３４
［14］京都地判平成２１．７．２３判時２０５１．１１９、判タ１３１６．１９２、金融・商事判例１３２７．２６
［15］京都地判平成２１．７．３０金融・商事判例１３７８．５０
［16］京都地判平成２１．９．２５判時２０６６．９５、判タ１３１７．２１４
［17］大阪高判平成２１．１２．１５金融・商事判例１３７８．４６
［18］神戸地尼崎支部判平成２２．１１．１２判タ１３５２．１８６
［19］最一判平成２３．３．２４民集６５．２．９０３、判時２１２８．３３
［20］最三判平成２３．７．１２判時２１２８．４３

《参考２》論文抜粋－賃料の増減額

１　賃料の値上げの法的な枠組み

賃貸人が賃料の増額を図る場合には、賃貸借契約上の賃料改定条項（賃料改定特約と呼ばれることもある。賃料改定条項の中には、一定の要件の下で自動的に増額が生じる旨の条項があるが、本稿ではこの条項の紹介は割愛する）による場合と借地借家法３２条１項による場合がある（賃料改定条項も、借地借家法３２条１項も、賃料の改定は、増額改定と減額改定があり、これを前提としている）。なお、厳密には、賃貸人が最初から賃料増額の協議を賃借人にもちかけるような場合があるが、交渉が行き詰まると、結局、これらの根拠に増額を求めることになる。

現在、世上利用されている賃貸借契約上の賃料改定条項の中には、借地借家法３２条１項と同じ内容のものや、実質的に同じと認められるものも少なくない。また、一定期間賃料を据え置く旨の条項や、自動的に一定期間の経過によって増額する旨の条項、一定の事由が発生した場合には一定の額、あるいは一定の割合で増額する旨の条項も見かけるところであるが、借地借家法上は、同条１項ただし書の規定、趣旨により、賃料改定条項が無効とされることがある。もっとも、定期建物賃貸借の場合（借地借家法３８条１項）には、このような制約なく、賃料改定特約を定めることができ、有効であると解されるものである（同法同条９項）。建物の賃借人が消費者である場合には、消費者契約法が適用されることから、同法１０条の適用によって賃料改定特約が無効と解される可能性がある。

賃貸借の実務においては、賃貸借契約上、賃料改定条項が定められていることが通常であるから、賃貸人が賃料増額を求めた場合には、まず、その根拠を確認するとともに、賃料改定条項を根拠とするときは、その内容を十分に確認し、その要件、手続が満たされているかを判断することが重要である。

借地借家法３２条所定の賃料増額請求権が行使された場合、その要件、行使の方法、行使の効果、行使後の注意事項は、概ね次のようなものである。

借地借家法３２条１項の規定は次のとおりである。

「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。」

賃貸人は、借地借家法３２条１項の従前の賃料が不相当になったことを要件として賃料増額請求権を行使することができるものである。

賃料の不相当は、①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減、②土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下、③その他の経済事情の変動、④近傍同種の建物の借賃との比較によって、従来の賃料が不相当となったことが必要である。従前の賃料が不相当になったことは、これらの①ないし④の諸事情が考慮され、不相当になったことが必要であるが、これらの事情は、賃料の増額を求める賃貸人が主張・立証責任を負うものである（この主張・立証責任は、訴訟において必要かつ重要な事項であるが、賃料増額をめぐる交渉の場面でも重要な機能をもつものである）。

建物の賃料の増額については、土地、建物の価格の上昇が密接な影響をもつものであるところ、諸物価の上昇・高騰も、土地・建物の価格の上昇の一つの事情として影響をもつものであ

るし、経済事情の変動の一つの事情としても考慮され得るものである。もっとも、考慮の在り方・仕方や、考慮の程度は個々の事案ごとに様々である。

従前の賃料の決定後、賃料増額の請求までの期間の経過（従前の賃料の継続期間）は、短期間であっても、前記の諸事情が認められるときは、増額請求の効力を否定するものではないが、短期間しか経過していないときは、従前の賃料の判断時に織り込み済みであるとか、不相当に至っていないと判断されることもあろう。

賃料増額請求権は、通常、賃借人が、特定の金額を明記してその金額に増額を求める旨の内容の書面を賃借人に交付して行われるものである。この書面は、法律上の意思表示を賃借人に対して行うものであるから、賃借人に現実に交付されなければその法的な効果が生じないものである（内容証明郵便等の郵便でも可能であるが、通常郵便の場合には、賃借人に配達されたかどうかが不明になることがある）。口頭によって賃借人に対する増額請求も可能であるが、そもそも増額請求があったかどうかが証明されないおそれがある。賃貸人が代理人を介して増額請求をすることも可能であるが、その前提として、賃料増額請求権の行使につき代理権が授与されていることが必要であり、その旨が証明されることが必要である。

賃貸人が適法かつ有効に賃料増額請求権を行使した場合、その法的な効果は、増額の意思表示が賃借人にされた時点で、賃料が適正な賃料額（相当な賃料額とか、相当賃料と呼ばれることもある）に増額されたというものである（適正な賃料額は、具体的には、後に説明するような手続によって決定されることになる）。賃貸人が書面に記載した増額に係る金額は、賃貸人の希望額であり、この希望額に増額の効果が生じるものではないし、増額請求の要件を満たさなければ、賃料が増額されるとの効果も生じないものである。賃貸人としては、後の協議を有利に展開するため、ある程度高めの賃料額を明記して賃料増額を請求することが多く（ふっかける事例は少なくない）、中には賃借人に事実上の圧力を加えるために、相当高額な増加額を明記して増額請求する者もいる。賃借人としては、冷静に対応することが重要であるが、賃貸人が明示する増加に係る賃料額に不安やストレスを抱えることがある。

賃貸人の賃料増額請求権の行使により適正額に増額されたといっても、その適正な額の確定手続が必要であるが、その手続は、借地借家法３２条２項が定めるところである。

賃貸人が賃料増額請求権を行使すると、賃借人との協議（任意の手続である）を行うことが期待されている。協議が行われなかったり、協議は行ったものの、調整がつかなければ、法的な手続をとるほかはない。協議によって賃料額が決まらない場合には（当事者間の合意によって賃料額が決定された場合には、合意額が適正な賃料額とされることになる）、借地借家法３２条２項が定めるところであるので、以下に紹介したい。

建物の賃料の増減額をめぐる紛争については、まず、調停によることが必要であるが、民事調停法によって宅地建物調停が認められている（民事調停法２４条ないし２４条の３）。

建物の賃料の増減額に係る適正な賃料額を確定するためには、最終的には、民事訴訟を提起し、判決によって確定させることが必要であるが、民事調停法は、原則として、訴訟の提起の前に調停の申立をしなければならないと定めている（民事調停法２４条の２第１項本文。これは、調停前置主義と呼ばれている。なお、同条項ただし書には例外が定められている）。賃料の増減額をめぐる民事調停においては、調停委員会が定める調停事項によって解決を図ることが認められている（民事調停法２４条の３）。調停を申し立てるのは、賃貸人、賃借人のどちらでも可能であるが、賃料の増額の場合には、賃貸人が通常申し立てるものである。調停においては、前記のとおり、基本的には賃貸人と賃借人の協議を経て合意が成立するよう努力が行われるが、調停委員の中に建物の賃料算定の専門家である不動産鑑定士が関与することが多い（この不動産鑑定士は、賃貸人、賃借人にとって中立の立場にあるため、その意見にはそれな

りの信頼性があることになる）。賃借人としては、調停前の協議の段階において何らの情報もなく協議を行うことは、賃貸人の提供する情報、資料に説得の圧力を受けるおそれがあるから、事前に、可能であれば、少なくとも友人・知人の不動産業者から情報を得たり、友人・知人の紹介を得て、不動産業者らから情報を得ておくことが重要である（建物の賃料に関する専門家、経験者がいれば、算定方法によって賃料を算定した内容の意見書を作成してもらうことも重要であるが、相当の費用がかかることがある）。なお、建物の賃料額については、新規賃料（新たに建物の賃貸借をする場合の最初の賃料のこと）と継続賃料（既に建物の賃貸借関係にあり、賃料を改定する場合の賃料のこと）の種類があり、一般的には、継続賃料は新規賃料よりも少ない額であるが建物の賃料額の鑑定実務の常識である（賃料の増額請求がされた場合における適正賃料の算定は、継続賃料の算定に当たるものである）。具体的には、個々の建物の賃貸借の実情によって大きく異なるものである。

建物の賃料額の算定については、スライド方式（従前の賃料にその後の物価らの変動の指数を乗じて算定する方式）、利回り方式（基礎価格に期待利回りを乗じて得た純賃料に必要経費を加えた積算額を算定する方式）、差額配分方式（当該賃貸建物の経済価値に応じた適正な賃料と実際の賃料の差額を求め、その差額を適正に配分した額を従前の賃料に加算して算定する方式）、賃貸事例比較方式（近隣の支払賃料を調査し、これと当該賃貸建物の条件を比較し、算定する方式であり、比準方式と呼ばれることもある）等があり（各方式については、紹介したもののほかにいくつかの方式が提唱され、それぞれの問題点も指摘されている）、実際には、これらの方式のいくつかの方法を併用して算定した上、各方式の算定結果を一定の割合で総合考慮して算定する方法（総合方式）が採用されることが多いが（不動産評価鑑定基準も参照）、どの算定方式を、どの程度の割合で考慮するかは、調停においても、訴訟においても（訴訟においては、総合方針によることが多いが、総合方式といっても多様である）、個々の事案ごとに異なるのが実情である（青山章行・「継続家賃の評価」新・裁判実務大系・不動産鑑定訴訟Ⅱ・２０５頁、澤野順彦・「借家の継続家賃の評価上の問題点」同２２４頁、高山浩平・「家賃の増減額請求と相当家賃」現代裁判法大系⑤［借地借家］２７１頁、升田純・「賃料増減額訴訟と主張・立証責任」澤野順彦【編】不動産法論点大系５２６頁、澤野順彦・「賃料増減請求訴訟の今日的課題」同５５８頁）。

スライド方式、利回り方式、差額配分方式、賃貸事例比較方式、総合方式については、それぞれの具体的な理解が異なり得るし、それぞれの問題点が指摘されているだけでなく、個々の事案に適用する場合であっても、一義的明確に合理的な結論が得られるものではないため、どの方式・考え方をとっても、賃貸人、賃借人にとって議論が必要になる。また、建物の継続賃料の算定が必要になった事案によっては、賃貸建物の構造・規模・用途・現況・立地状況、賃貸借の目的、賃貸借の経過、従前の賃料額・改定の経過、土地・建物の課税額・動向、近隣の賃貸建物の賃料の動向、近隣の賃貸建物との類似性、当該建物の需給状況、物価の動向等の諸事情が広く考慮され得るものであり、前記の方式を基に賃料を算定する専門家の意見書の作成には、相当額の費用が必要になり、場合によっては高額な費用が必要になることもある。

賃料の増減額をめぐる民事調停が成立しない場合には、適正な賃料額につき裁判所が判決で判断し、その判決が確定することによって決定され、確定することになる。周知のとおり、日本の裁判所制度においては三審制度が採用されており、事案によっては第一審（住宅の賃料額の確定が問題になる訴訟は、その規模に照らすと、第一審は、簡裁が担当することが通常であろう。この場合、上告審は、高裁になる）、訴訟の当事者が判決に対して上訴すれば、控訴審、上告審の三度の判決を経て適正な賃料額が確定することになり、相当の年月が必要になる。

賃貸人が賃料増額請求権を行使した場合、賃借人として直ちに検討し、判断すべき事項は、請求に係る増額の金額を受け入れられないと憤ることは別として、その後、当面、いくらの金額の賃料を支払えばよいのか、どのようにすればよいのかを検討し、判断し、実行することである。

賃貸人が賃料増額請求権を行使すると、適正な額がいくらであるかは容易に判断できないし、賃貸人の要求をそのまま飲むこともできないとなると、大いに悩まされることになる。しかも、この問題は単なる悩みにとどまらないのであって、判断を誤ると、後に適正な賃料額が判決によって確定すると、確定した適正な賃料額と賃借人がその間に支払う等した実際の賃料額に差額が生じ、不足の賃料額につき賃料の不払いを理由に賃貸借契約が解除されるおそれがあるし、対応の仕方によっては訴訟において解除が肯定された事例も散見されるのである。賃貸借の実務においては、賃貸人が賃料増額請求権を行使したとしても、その増額の要件が認められない等し、その行使の結果が否定されることもあり、常に認められるものではないし、増額の幅も賃貸人の意向がそのまま裁判所によって認められないことは少なくない。

借地借家法３２条２項は、この事態に備えて、賃料増額請求を受けた者（賃借人）は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の賃料を支払うことをもって足りると定めている。この規定の意味は、文字とおりの意味のほかに、相当と認める額を支払っていれば、賃貸人が後に相当額を超える賃料額の増額を認める判決が確定したとして、賃料不払いによる債務不履行を理由として賃貸借契約を解除したとしても、賃借人は、解除の効力が生じないと反論し、解除の効力を否定することができ、裁判所が賃料不払いの債務不履行を否定し、解除の効力を否定することをも示すものである（この規定は、従前の旧借家法７条でも同旨の規定があったし、借地の場合の旧借地法１２条、借地借家法１１条も同旨の規定である）。

この場合の相当額の検討、解釈、判断は実際上容易ではないし、特に消費者である個人にとっては相当に困難であるが（賃貸借の実務書を紐解いても、明確で、信頼でき、参考になる記述を探すことも困難である）、賃借人にとっては次の賃料支払期限までの短期間に判断し、実行しなければ事柄である。

相当額は、賃料の増額の前提となる従前の賃料額が不相当になっているか、どの程度不相当になっているかの判断によることになる。実際には、賃料の増額請求を受けた賃借人としては、適正な賃料額をそのまま支払うことで大丈夫であるかどうかが関心事になるところ、最近、一部の専門家、あるいはマスコミの報道に登場する有識者の説明によると、「大丈夫です」といった説明や一律に従前の賃料額を支払っていれば安心であるといった説明を見聞することが多い。しかし、前記の借地借家法３２条２項は、「相当と認める額」とは規定しているものの、「従前の賃料額」とは規定していないし、「賃借人が相当と認める額」とも明記しているものではない上、経済事情の変動が大きく、増額幅が大きくなることが推測されるのに、賃借人にとっても従前の賃料額が相当額とは認められないこともあり得ることを考慮すると、事案によっては従前の賃料額であっても相当額と認められることがあり得るし、事案によっては従前の賃料額をそのまま支払うことは相当と認める額とはいえないこともあり得ると解するほかないものである。最高裁の判決については、借地の賃料増額請求において相当賃料が問題になった事案につき、相当と認める額に関する議論がある中で、賃借人が従前の賃料額を主観的にそうとうと認めていないのに従前の賃料額を支払ったとき、賃借人が自己の支払額を特段の事情がないのに主観的に相当と認めると認めてはいたものの、その支払額が公租公課の額を下回ることを知っていたときは、相当賃料を支払ったことにはならないと判断しているものであり（最二判平成８．７．１２民集５０．７．１８７６）、従前の賃料額が常に相当賃料であ

るとはいえないことを認めていることに十分に注意をすることが重要である（この最高裁の判決を解説した最高裁判所調査官の解説である最高裁判判例解説民事篇平成８年度（下）５３３頁以下には、議論の詳細な内容が紹介されているが、少なくともこの判決が従前賃料額説を採用したものではないことは明らかであることを明記している。なお、筆者は、借地借家法が施行された平成４年８月１日当時、同法を担当する法務省民事局参事官を務めていたが、同法３２条２項の解釈として、従前賃料額説ではなく、本稿で説明する内容の解釈を紹介していた）。現実的には、賃借人としては、賃貸人の賃料増額請求の根拠の有無、増額幅等を調査し、増額請求に相当程度理由があると考えられるときは、従前の賃料額にある程度の根拠をもった金額を上乗せして相当額を判断するほかないであろう（増額請求の根拠が少ないとか、総額幅が小さいと判断すれば、従前どおりの額が相当額と考えることも可能である）。賃貸人の増額請求に係る言い値に「いいね」と同調することはないが、賃料が増額傾向にある状況において従前の賃料額をそのまま支払うことは、賃貸借契約の解除のリスクが相当に残るところである（実際に、従前の賃料額を支払い続けて契約の解除が認められた裁判例がある）。

賃借人がこのような判断を経て、相当額の賃料の支払を提案し、賃貸人に連絡したとしても、賃貸人がこれを拒否することは少なくない（支払方法として指定された銀行の預金口座に振り込んだとしても、それが返金されることもある）。

賃貸人が賃借人による支払に係る賃料の受領を拒否した場合には、やれやれ拒否した賃貸人が悪いなどとのんびりしているわけにはいかないのである。賃料の受領が拒否された場合、そのまま放置しても借地借家法３２条２項の要件を充たすかが問題になるが、同条項は、明確に「支払うこと」と定めていることに照らすと、支払と同等の方法をとることが重要であり、必要である。弁済のための供託の手続（民法４９４条以下、供託法）をとることが必要になるのである。世上、賃料の増額をめぐる紛争が発生し、賃料の供託が行われている事例は多数見られるのである。なお、賃料を供託する場合には、供託の要件が必要であり、要件を満たさない場合に供託をしても無効になり、結局、賃料の不払いと認められ、賃貸人が債務不履行を理由として賃貸借契約を解除するおそれがあるから、相当の慎重さが必要である。

訴訟において最終的に適正な賃料額が判断されることになるが、訴訟の審理、進行状況の概要について、具体的にどのように判断され、決定されるか、ある程度の事情を知っておくことが重要である。賃貸人が賃料増額を請求した場合、法律的には、増額請求に関する賃貸借契約上、あるいは借地借家法３２条１項の要件を満たすときは、適正な賃料額に増額されたとの効果が法律上生じることになる（増額請求の要件を満たさない場合には、賃貸人の増額請求がされたとしても、増額の効果は生じない）。増額の効果は、賃貸人が増額の意思表示をし、その意思表示が賃借人に到達したときに生じることになる。賃貸人が増額請求に当たって増額に係る賃料額を明示していたとしても、この額は希望額にすぎないから、賃借人は、この明示された金額を支払うことは必要ではないが、相当と認める額を支払うことは必要である。賃貸人がこの額の支払を拒絶した場合には、賃借人は供託をすることが必要である（賃料の供託は、賃借人の負う賃料の支払義務を履行、弁済する行為であり、有効な供託によって支払義務が消滅する）。供託を有効に行うためには、法令上の供託の要件を満たすことが必要であり、この要件を満たさないのに供託しても、供託が無効になる（要するに、賃料の不払いが生じ、賃貸人が債務不履行を理由に賃貸借契約を解除することを許容することになる）。供託の仕方は、全国に点在する法務局に行き、供託担当者に聞けば、詳細に説明してくれるし、必要な用紙も渡してくれる（賃料の支払期限までに供託することが重要である）。

賃料の増額請求がされ、増額に係る賃料額をめぐる紛争が発生し、調停を経て、訴訟を提起される場合、訴訟の内容・類型としてはいくつかのものがある。増額に係る訴訟は、通常、賃

貸人が原告となり、賃借人を被告として、増額に係る賃料額の確認請求訴訟、増額に係る賃料額と従来の賃料額（事案によっては賃借人が相当と認められる賃料額を供託し、あるいは賃貸人がその金額を受領した場合には、その相当と認められる額）との差額の賃料の支払を請求する訴訟があり（差額の支払に加えて年１割の利息の支払も請求することができる。借地借家法３２条２項）、この両方の訴訟の提起、あるいはどちらかの訴訟の提起の事例が見られる（実務上は、賃料額の確認請求訴訟の事例が比較的多いようである）。なお、賃借人の側から賃貸人を被告として、自己の主張する賃料額の確認請求訴訟や、賃貸人の主張に係る賃料の支払義務が存在しないことの確認を請求する訴訟を見かけることがあるが、この場合には、賃借人が訴訟の提起に必要な手数料（印紙）を負担する等の費用負担が必要になる。

本稿では、賃料額の確認請求訴訟の概要を紹介すると、賃貸人は、自己の主張する賃料額の確認を請求するものであり、主張としては、賃料増額請求の根拠（賃貸借契約の賃料改定条項による増額改定の要件か、借地借家法３２条１項による増額の要件）、賃料増額請求の意思表示をしたこと、賃借人に当該意思表示が到達したこと、自己の主張する賃料額が適正であることを具体的に主張し、立証することになる。これに対して、賃借人は、賃貸人の主張、立証に対して反駁する反論をし、賃貸人の証拠を揺るがす立証（反証）をすることになる。この場合、主要かつ重要な争点は、適正な賃料額がいくらであるか、その前提として考慮することができる諸事情の変動の状況であり、賃貸人、賃借人の双方が自己に有利な事情を主張し、立証し合うことになるが、これだけでは結着しないことから、不動産鑑定士につき鑑定人に指定し（通常は、賃貸人が鑑定の申立てを行う）、鑑定の結果を裁判所が参照して適正な賃料額を判断することになる。

ところで、建物の賃貸借契約における賃貸期間は、２年間、３年間であることが多いところ、賃料の増額請求は、賃貸期間の満了（更新）の際に行われることも多く（賃貸借契約において特段の制限がない限り、あるいは借地借家法上、賃料増額請求に対する期間の制限はないから、賃貸期間の満了・更新の際に増額請求をしなければならないという制約はない）、概ね、２年間、３年間ごとに増額請求が繰り返されることがある。賃貸人の希望する賃料の増額は、賃貸建物の規模・用途、従前の賃料、増額の経過、経済事情の変動の状況、賃貸人の意向等の事情によって異なるが、例えば、従前の賃料が２０万円程度である小規模な事業用の建物、家庭用の住宅などの場合には、特段の事情がない限り、一気に２万円、３万円の増額を実現することは困難である。仮に賃貸人が希望したとしても、調停、訴訟においては、賃貸人も相当な妥協を求められることになり、例えば、１万円程度の増額が認められるとした場合、調停に要した費用、訴訟に要した費用（訴訟の場合には、訴訟提起の手数料、代理人の報酬、専門家の意見書、鑑定費用、事務処理の実費等の相当額の費用が必要になり、事案によって異なるものの、２０万円前後の費用が必要になるとも推測される）、この増額が相当な期間が２年間程度とすると、増額の合計額は２４万円であり（訴訟によることの費用対効果、コスパは、相当に慎重に検討することが重要である）、その後は、新たに賃料の増額請求の手続をとることが必要になる。