

## 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

- －よりの的確なトラブルの把握とより確実なトラブルの防止・相談に向けて
- －改正民法への対応も含めて

平成30年1月・2月・3月

中央大学法科大学院教授・弁護士 升田 純

### 1 住宅の賃貸借をめぐるトラブルの解決

#### (1) 法律問題・トラブルの実態

- 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・トラブルの実態を理解することが重要である。
- 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。
- トラブルの解決は、多角的な検討、判断が必要であり、重要。

(2) 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
- 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

- モンスタークレマーは、全国に登場
- ストーカー・モンスター・クレマーも、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

### (3) トラブル対応・相談の基本事項

- 話し上手より、聞き上手
- 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、多様で、個性的

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

- 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。

(4) トラブル対応・相談の留意点

- トラブルの対応者には、相当の資質、知識、訓練、経験、姿勢が重要。

- トラブルの相談者には、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

- トラブルの解決、相談は、最初に会った時から始まる。

- 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

- 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。

- 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、頭の中でシュミ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

(5) 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 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

- 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
- 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

貸貸人の属性

貸借人の選択

貸借人の信用の判断

貸貸人の選択

選択の基準と選択の可能性

- 良き貸借人とは、どのような貸借人か。
- 貸借人の選択の判断基準をもっているか。
- 良き貸貸人とは、どのような貸貸人か。

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

貸借希望者の差別

貸貸条件の説明

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。

クレイマー・モンスタークレイマーの登場

- 暴力的なクレイマーがいる。

- 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。

(5) 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

賃貸建物の躯体

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

### 3 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。

#### 4 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、悪化の道を進む。
- 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

## 5 住宅の賃貸借と改正民法の改正による影響

### (1) 改正民法の施行日

平成 32 年 4 月 1 日

(2) 民法の賃貸借に関する諸規定

民法 601 条以下の諸規定

改正の内容と影響は後記 7 参照

改正民法の賃貸借に関する諸規定の時間的な適用（経過規定）

施行日以降に締結される賃貸借契約

借地借家法は、改正の対象外

(2) 賃貸借に関する諸規定以外の注意すべき規定

消滅時効

10 年、5 年、3 年、2 年、1 年の類型の廃止

基本的には、5 年に統一

起算日については、主観的な起算日と客観的な起算日

（裁判上の請求等による時効の完成猶予及び更新）

第四百七条 次に掲げる事由がある場合には、その事由が終了する（確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定することなくその事由が終了した場合にあっては、その終了の時から六箇月を経過する）までの間は、時効は、完成しない。

一 裁判上の請求

二 支払督促

三 民事訴訟法第二百七十五条第一項の和解又は民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）若しくは家事事件手続法（平成二十三年法律第五十二号）による調停

#### 四 破産手続参加、再生手続参加又は更生手続参加

2 前項の場合において、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときは、時効は、同項各号に掲げる事由が終了した時から新たにその進行を始める。

(強制執行等による時効の完成猶予及び更新)

第四百四十八条 次に掲げる事由がある場合には、その事由が終了する（申立ての取下げ又は法律の規定に従わないことによる取消しによってその事由が終了した場合にあっては、その終了の時から六箇月を経過する）までの間は、時効は、完成しない。

一 強制執行

二 担保権の実行

三 民事執行法（昭和五十四年法律第四号）第九十五条に規定する担保権の実行としての競売の例による競売

四 民事執行法第九十六条に規定する財産開示手続

2 前項の場合には、時効は、同項各号に掲げる事由が終了した時から新たにその進行を始める。ただし、申立ての取下げ又は法律の規定に従わないことによる取消しによってその事由が終了した場合は、この限りでない。

(仮差押え等による時効の完成猶予)

第四百四十九条 次に掲げる事由がある場合には、その事由が終了した時から六箇月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

一 仮差押え

二 仮処分

(催告による時効の完成猶予)

第四百五十条 催告があったときは、その時から六箇月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

2 催告によって時効の完成が猶予されている間にされた再度の催告は、前項の規定による時効の完成猶予の効力を有しない。

(協議を行う旨の合意による時効の完成猶予)

第百五十一条 権利についての協議を行う旨の合意が書面でされたときは、次に掲げる時のいずれか早い時までの間は、時効は、完成しない。

一 その合意があった時から一年を経過した時

二 その合意において当事者が協議を行う期間(一年に満たないものに限る。)を定めたときは、その期間を経過した時

三 当事者の一方から相手方に対して協議の続行を拒絶する旨の通知が書面でされたときは、その通知の時から六箇月を経過した時

2 前項の規定により時効の完成が猶予されている間にされた再度の同項の合意は、同項の規定による時効の完成猶予の効力を有する。ただし、その効力は、時効の完成が猶予されなかったとすれば時効が完成すべき時から通じて五年を超えることができない。

3 催告によって時効の完成が猶予されている間にされた第一項の合意は、同項の規定による時効の完成猶予の効力を有しない。同項の規定により時効の完成が猶予されている間にされた催告についても、同様とする。

4 第一項の合意がその内容を記録した電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。)によってされたときは、その合意は、書面によってされたものとみなして、前三項の規定を適用する。

5 前項の規定は、第一項第三号の通知について準用する。

(承認による時効の更新)

第百五十二条 時効は、権利の承認があったときは、その時から新たにその進行を始める。

2 前項の承認をするには、相手方の権利についての処分につき行為能力の制限を受けていないこと又は権限があることを要しない。

(時効の完成猶予又は更新の効力が及ぶ者の範囲)

第五百三十三条 第四百七十七条又は第四百八十八条の規定による時効の完成猶予又は更新は、完成猶予又は更新の事由が生じた当事者及びその承継人の間においてのみ、その効力を有する。

2 第四百九十九条から第五百十一条までの規定による時効の完成猶予は、完成猶予の事由が生じた当事者及びその承継人の間においてのみ、その効力を有する。

3 前条の規定による事項の更新は、更新の事由が生じた当事者及びその継承人の間においてのみ、その効力を有する。

第五百四十四条 第四百八十八条第一項各号又は第四百九十九条各号に掲げる事由に係る手続は、時効の利益を受ける者に対してしないときは、その者に通知をした後でなければ、第四百八十八条又は第四百九十九条の規定による時効の完成猶予又は更新の効力を生じない。

第五百五十五条から第五百七十七条まで 削除

(未成年者又は成年被後見人と時効の完成猶予)

第五百五十八条 (略)

2 (略)

(夫婦間の権利の時効の完成猶予)

第五百五十九条 (略)

(相続財産に関する時効の完成猶予)

第六十条 (略)

(天災等による時効の完成猶予)

第六十一条 時効の期間の満了の時に当たり、天災その他避けることのできない事変のため第四百七十七条第一項各号又は第四百八十八条第一項各号に掲げる事由に係る手続を行うことができないときは、その障害が消滅した時から三箇月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

(債権等の消滅時効)

第百六十六条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

一 債権者が権利を行使することができることを知った時から五年間行使しないとき。

二 権利を行使することができる時から十年間行使しないとき。

2 債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から二十年間行使しないときは、時効によって消滅する。

3 前二項の規定は、始期付権利又は停止条件付権利の目的物を占有する第三者のために、その占有の開始の時から取得時効が進行することを妨げない。ただし、権利者は、その時効を更新するため、いつでも占有者の承認を求めることができる。

(人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権の消滅時効)

第百六十七条 人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権の消滅時効についての前条第一項第二号の規定の適用については、同号中「十年間」とあるのは、「二十年間」とする。

(定期金債権の消滅時効)

第百六十八条 定期金の債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

一 債権者が定期金の債権から生ずる金銭その他の物の給付を目的とする各債権を行使することができることを知った時から十年間行使しないとき。

二 前号に規定する各債権を行使することができる時から二十年間行使しないとき。

2 定期金の債権者は、時効の更新の証拠を得るため、いつでも、その債務者に対して承認書の交付を求めることができる。

個人根保証契約の創設

(個人根保証契約の保証人の責任等)

第四百六十五条の二 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証

契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

3 第四百四十六条第二項及び第三項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。

（個人貸金等根保証契約の元本確定期日）

第四百六十五条の三 個人根保証契約であってその主たる債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務（以下「貸金等債務」という。）が含まれるもの（以下「個人貸金等根保証契約」という。）において主たる債務の元本の確定すべき期日（以下「元本確定期日」という。）の定めがある場合において、その元本確定期日とその個人貸金等根保証契約の締結の日から五年を経過する日より後の日と定められているときは、その元本確定期日の定めは、その効力を生じない。

2 個人貸金等根保証契約において元本確定期日の定めがない場合（前項の規定により元本確定期日の定めがその効力を生じない場合を含む。）には、その元本確定期日は、その個人貸金等根保証契約の締結の日から三年を経過する日とする。

3 個人貸金等根保証契約における元本確定期日の変更をする場合において、変更後の元本確定期日とその変更をした日から五年を経過する日より後の日となるときは、その元本確定期日の変更は、その効力を生じない。ただし、元本確定期日の前二箇月以内に元本確定期日の変更をする場合において、変更後の元本確定期日に変更前の元本確定期日から五年以内の日となるときは、この限りでない。

4 第四百四十六条第二項及び第三項の規定は、個人貸金等根保証契約における元本確定期日の定め及びその変更（その個人貸金等根保証契約の締結の日から三年以内の日を元本確定期日とする旨の定め及び元本確定期日より前の日を変更後の元本確定期日とする変更を除く。）について準用する。

(個人根保証契約の元本の確定事由)

第四百六十五条の四 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

一 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 (略)

2 前項に規定する場合のほか、個人貸金等根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合にも確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

一 債権者が、主たる債務者の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

二 主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき。

賃貸借保証は、個人根保証契約に該当

個人根保証契約制度の趣旨・目的

保証人の保護

従来の判例による保証人保護の法理との関係

信義則による制限

一部錯誤による制限

合理的な意思による解釈

公序良俗違反による制限

保証契約の締結には、書面性が要件

個人根保証契約には、極度額の定めが要件

極度額の範囲

極度額の定め方

極度額の金額

個人根保証契約の確定の意味

確定後の保証人の責任

確定前の保証人の責任

法人が貸借保証をし、求償債務を個人が根保証する場合

改正民法465条の5の適用

極度額の定めが必要

個人根保証の主債務について、貸金債務が含まれる場合

個人貸金等根保証契約に該当し、加重的な制限

## 6 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。

#### 【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十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、Y 1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。

#### 【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Y 1、Y 2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Y 1、Y 2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、Y 1らとの関係で賃貸借契約の解約を主張し、Y 1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し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えることはないとし、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手続きをしたものの、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。

#### 【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、本件建物部分の明け渡し等を請求した。

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が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、賃借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、明渡し請求を棄却し、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。

#### 【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。

### 【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 Y 1（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 Y 1、その親 Y 2 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質貸借契約を締結し（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 から家族が居住した。Y 1（俳優）、Y 2（女優）は夫婦であり（子 E）、Y 1 が経営する Y 3 株式会社が専有部分の区分所有者から賃借し、Y 1、Y 2 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C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。

#### 【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、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い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。

この判決は、違約金特約の効力を肯定したものである。

#### 【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、Y 1 に住宅の使用許可をし、賃貸し、Y 2 が連帯保証をしたが、Y 1 の長男で、Y 2 の弟 A が X の許可なく同居し、Y 1 が平成 18 年 2 月頃退去した後も A が居住し続け、Y 1 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、Y 1 に対して賃貸借契約に基づき、Y 2 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、Y 1 に対する請求を全部認容し、Y 2 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 Y 2 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。

## 【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 5 0 0 0 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 5 0 0 0 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 5 0 0 0 円で賃借していたところ、A が平成 18 年 9 月に死亡し、Y 1 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、Y 1 が賃貸住宅の管理を委託していた Y 2 株式会社（Y 1 は、取締役）の従業員 B（Y 1 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 Y 1、Y 2 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 Y 1 らの主張に係る合意解除を否定し、Y 2 の不法行為（使用者責任）を認め、請求を一部認容したが、Y 1 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、Y 1、Y 2 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 6 0 0 0 円等の特約で、不動産業を営む Y 1 株式会社の仲介により、A 株式会社から賃借し（Y 2 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かったのに、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。

【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 8 0 0 0 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 6 0 0 0 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 8 0 0 0 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・法律雑誌に未公開。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るとはいえないとし、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。

## 【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 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時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。

[ 1 4 ] 最二判平成 1 7 . 1 2 . 1 6 判時 1 9 2 1 . 6 1 、判タ 1 2 0 0 . 1 2 7

前記の大阪高判平成 1 6 . 5 . 2 7 判時 1 8 7 7 . 7 3 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 1 6 . 5 . 2 7 判時 1 8 7 7 . 7 3 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 3 0 万 2 5 4 7 円が控除されたため、原状回復特約が公序良俗違反（民法 9 0 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 3 0 万 2 5 4 7 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 1 3 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、通常損耗とする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。」

[ 1 5 ] 京都地判平成 2 0 . 4 . 3 0 判時 2 0 5 2 . 8 6 、判タ 1 2 8 1 . 3 1 6 、金融・商事判例 1 2 9 9 . 5 6

X は、平成 1 7 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 3 0 0 0 円、定額補修分担金 1 6 万円として Y 有限会社から賃借し、1 6 万円を支払ったところ、平成 1 9 年 2 月、更新料として 6 万 3 0 0 0 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 1 0 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会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、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、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。

#### 【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。

#### 【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運営していたが（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。

#### 【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し等のほか、看板等の撤去を請求した。

控訴審判決は、本件建物部分の明け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である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である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、土地の明け渡し、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、土地の明け渡しを請求した。

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、明け渡し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、Y 1 株式会社（代表取締役は、Y 2 であり、その妻が Y 3）に賃貸し、Y 1 は、平成 20 年 10 月、ビルの一部を 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 Y 1 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、Y 2、Y 3 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 Y 1 にある等とし、Y 1 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、Y 2 らの共同不法行為を否定し、Y 1 に対する請求を認容し、Y 2 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つ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つの無名契約であるとしたものである。

#### 7 改正民法と賃貸借（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、實際上、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 6 1 9 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 6 2 2 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。

( 1 6 ) 民法 6 2 0 条 (賃貸借の解除の効力)

【改正民法】

民法 6 2 0 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。

( 1 7 ) 民法 6 2 1 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 6 2 1 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 6 2 1 条は、改正案の 6 2 2 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 6 1 6 条の準用による同法 5 9 8 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 4 4 頁、最 一 判 昭 和 4 8 年 3 月 2 2 日 金 融 法 務 6 8 5 号 2 6 頁、最 一 判 昭 和 4  
9 年 9 月 2 日 民 集 2 8 卷 6 号 1 1 5 2 頁、判 時 7 5 8 号 4 5 頁、最 一 判 昭 和 5 1  
年 3 月 4 日 民 集 3 0 卷 2 号 2 5 頁、判 時 8 1 2 号 5 7 頁、最 二 判 昭 和 5 3 年 1 2  
月 2 2 日 民 集 3 2 卷 9 号 1 7 6 8 頁、判 時 9 1 5 号 4 9 頁