

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6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	民間賃貸住宅に関する相談対応事例集の改訂	1
2	住宅の賃貸借をめぐるトラブルの解決	2
	（1）法律問題・トラブルの実態	2
	（2）トラブルの解決の基本	4
	（3）トラブル対応・相談の基本事項	5
	（4）トラブル対応・相談の留意点	9
	（5）相談対応	13
3	交渉の理論と実践の重要性－多種多様多彩な交渉と交渉の進め方	15
4	住宅の賃貸借とトラブルの諸相	24
	（1）住宅の賃貸借の過程ごとの特徴的なトラブル	24
	（2）住宅の賃貸借の過程	25
	（3）住宅の賃貸借の契約管理	28
	（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	30
	（5）住宅の賃貸借をめぐるトラブルの特徴	32
	（6）原状回復をめぐるトラブルの実態と対応	33
5	住宅賃貸借の法的な枠組み	38
6	法律問題の事例研究の試み	44
	【事例研究1】原状回復特約の成否	44
	【事例研究2】敷引特約の効力	44
	【事例研究3】更新料特約の効力	45
	【事例研究4】債権回収等と損害賠償責任	46
	【事例研究5】賃貸借保証人の責任の範囲	46
7	住宅の賃貸借と改正民法の改正による影響	48
	（1）改正民法の施行日	48
	（2）民法の賃貸借に関する諸規定	48
	（3）賃貸借に関する諸規定以外の注意すべき規定	48
8	最近の裁判例	54
	【契約の締結】	54
	【定期借家】	55
	【解約】	56

【解除】	-----	60
【賃貸建物の管理】	-----	64
【共同住宅】	-----	67
【違約金特約】	-----	69
【賃貸借保証】	-----	70
【強制退去】	-----	75
【更新料】	-----	78
【原状回復・敷金の返還】	-----	80
【賃料債権の差押え】	-----	93
【転貸借】	-----	94
【賃料の増減額】	-----	95
【看板の設置】	-----	96
【借家に伴う駐車場の賃貸借】	-----	97
【借家の漏水事故】	-----	97
【有料老人ホーム】	-----	98
【差押え後の明渡猶予】	-----	98
【賃貸管理の勧誘】	-----	99
【その他】	-----	99
9 改正民法と賃貸借（賃貸借の部分）	-----	101
10 クレームをめぐる裁判例	-----	107
《参考》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	-----	117
5 原状回復・敷金返還	-----	118

1 民間賃貸住宅に関する相談対応事例集の改訂

令和4年3月に作成

【再改訂版】

最初の版

改訂版

相談対応事例集の使い方

c 頁以下に記載

改正民法の適用

e 頁以下に記載

内容全体につき見直し

改正民法への対応

より分かりやすく

既存の質問

情報をより新しいものへ

記載の仕方

記載振りを見直し、より正確に、より説明しやすく

新たなニーズ、質問への対応

例えば、

4 頁 プロパンガスの住宅の契約

6 頁 契約手続の電子化

104 頁以下 保証関係

112 頁 インターネット環境に関する重要事項説明

113 頁 不動産取引における人の死の告知

115 頁 高齢者との契約

116 頁 外国人との契約

119 頁 保証会社の代位弁済

122 頁 計画修繕の実施

124 頁以下 サブリース関係

129 頁 損害賠償請求権の消滅時効

130 頁 セーフティネット登録住宅

2 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

◎ 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。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、正義であると考えられることはありません。

◎ 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。

(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

- 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

(3) 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、疑問があったりする場合、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でき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。

(4) 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ことを確認すること、どの事項を、どのように解決するのかを明確にすること、他に争いが無いことを確認することのほか、現実には明確にされた権利・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

3 交渉の理論と実践の重要性―多種多様多彩な交渉と交渉の進め方

- 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、次の休日にご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な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

● 交渉におけるコンプライアンス

法的な責任

損害賠償責任

刑事責任

合意の無効

合意の取消し

派生的なトラブル、紛争、訴訟の発生

訴訟の提起

告訴、告発

起訴

交渉進行上の責任

交渉の阻害

交渉の決裂

双方代理

虚偽の説明

必要な情報の隠蔽

プライバシーの侵害

個人情報の無断使用

名誉毀損

侮辱

業務妨害

詐欺

横領

私文書等毀棄

器物損壊

建造物損壊

秘密の漏洩

守秘義務違反

脅迫・強迫

公序良俗違反

消費者契約法違反

社会常識違反

● 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が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

4 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。最近では、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のでしょうか。

(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口コミ、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

5 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、解決の手續と解決の内容が重要である。

トラブルの解決の手續

訴訟は最後の手續・手段

他の解決手續の実情

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、権利を満実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

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らうとはいえないとし、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 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

令和2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

(3) 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）

第四百七十七条 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。）を定めるときは、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)

第一百五十三条 第一百四十七条又は第一百四十八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 第一百四十九条から第一百五十一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。

第一百五十四条 第一百四十八条第一項各号又は第一百四十九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、第一百四十八条又は第一百四十九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。

第一百五十五条から第一百五十七条まで 削除

(未成年者又は成年被後見人と時効の完成猶予)

第一百五十八条 (略)

2 (略)

(夫婦間の権利の時効の完成猶予)

第一百五十九条 (略)

(相続財産に関する時効の完成猶予)

第一百六十条 (略)

(天災等による時効の完成猶予)

第一百六十一条 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象のため第一百四十七条第一項各号又は第一百四十八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)

第一百六十六条 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)

第一百六十七条 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つては、強制執行又は担保権の実行の開始があつたときに限る。

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つては、強制執行又は担保権の実行の開始があつたときに限る。

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

法人が賃貸借保証をし、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

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、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、パ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。

【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 との関係で信託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、信託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な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1億5000万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、貸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が催告の上貸貸借契約を解除し、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、これによる貸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、貸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、貸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貸貸し、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、マンションの貸貸借において、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 3 1 . 4 . 2 5 判タ 1 4 7 6 . 2 4 9

X は、アパートを所有していたところ、平成 2 7 年 4 月 1 0 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 年間と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 2 9 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 . 2 1 判時 2 4 4 8 . 9 9 、判タ 1 4 7 5 . 1 5 6

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）の賃借人が賃借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借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 1 0 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 1 0 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、1 0 条前段に該当しないと、三番目、四番目の条項についてはいずれも同法 1 0 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 1 0 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 . 2 0 金融・商事判例 1 6 2 9 . 5 2

X 株式会社は、1 0 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、Y 1 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、Y 2 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、Y 1 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。

【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。

[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、Y 1 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、Y 1 が X 1、X 2 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、Y 1 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、X 1 の請求を棄却し、Y 1 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号の趣旨がもともと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、明渡し請求を棄却し、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、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。

【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）に残置した同三畳については、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えることができる。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えることができる。

したがって、本件契約書13条1項前段は、消費者である賃借人と事業者である被上告人の各利益の間に看過し得ない不均衡をもたらす、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えるべきである。

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ふべきである。

．．．．

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ふべきである。

(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ふべきである。

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、著しく不当といふべきである。

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ふべきである。

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ふべきである。」

【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つたことから（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が本件部屋に立ち上が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。

[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、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、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、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、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、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、敷金を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 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、特約が借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、本件特約は借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借借人が原状回復し、補修費用は賃貸人の指示により借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借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借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貸し、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借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出来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。」

[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時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の利益を一時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。

[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 $1\frac{1}{6}$ 分の $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{2}{8}$ 分の $\frac{7}{8}$)、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 $\frac{2}{3}$ の子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を鑑みれば、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を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負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株式会社の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、カラオケ店を営むY株式会社に対し、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に対し、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、明渡し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、明渡し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。

【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、不動産引渡命令を發したため、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）。

b k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。

8 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えることができるし、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 卷 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 卷 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、平穩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、委任契約を途中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、役員を選任等をし、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あったとし、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は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は駐車しており、Xが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、シュプ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》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、平穩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、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）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・状態を現実を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、現実的に「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、事実に応用し、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。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。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も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。もともと、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