

最新貸貸訴訟判例紹介

～大家さん！その契約書で大丈夫ですか？～

1

弁護士法人



1771

東大阪法律事務所/奈良法律事務所

代表弁護士 黒田 充宏

目次

第1 弊事務所について		③裁判所の判断	18頁
1 事務所案内	3頁	④判断のポイント	17頁
2 弁護士紹介	4頁	⑤本件の詳細	18頁
第2 注意すべき法律と行動		⑥本件詳細について裁判所の認定	19頁
1 現行法	5頁	3 更新料を払ってもらえるか？	
2 注意すべき法律案	6頁	①事案の概要	20頁
第3 最新判例紹介		②問題点	21頁
1 通常損耗の負担は誰がする？		③裁判所の判断	22頁
①事案の概要	8頁	④判断のポイント	23頁
②問題点	9頁	⑤本件の詳細と裁判所の認定	24頁
③裁判所の判断	10頁	4 サブリースでも賃料は下がるの？	
④判断のポイント	11頁	①事案の概要	25頁
⑤本件の詳細	12頁	②問題点	26頁
⑥本件の詳細について裁判所の認定	13頁	③裁判所の判断	27頁
2 敷引き特約は許されるの？		④判断のポイント	28頁
①事案の概要	14頁	⑤本件の詳細と裁判所の認定	29頁
②問題点	15頁	第4 ご案内	30頁

第1 弊事務所について

1 事務所案内

○ 弁護士法人 i について

◆ 本部 東大阪法律事務所

平成19年に近鉄布施駅前開設。不動産関係を初め、様々なご相談を伺ってきました。

住所:大阪府東大阪市足代2丁目2-1 大西ビル4F

電話:06-6728-0707 FAX:06-6728-0709

ホームページ:<http://h-osaka-law.com/>

◆ 奈良法律事務所

近鉄沿線のご相談が多いことから、近鉄奈良駅前に平成22年に開設。奈良県内や近隣市町村からもご相談を受けるようになりました。

住所:奈良市中筋町5番1 扶桑ビル3F

電話:0742-23-1875 FAX:0742-23-1880

ホームページ:<http://nara-lawoffice.com/>

○ 不動産トラブルについて:「オーナーのための不動産トラブル相談センター」

ご相談を受ける範囲が拡大し、相談数が増加するに伴って不動産トラブルのご相談も増加してきたため、不動産トラブルに関する専用のホームページを開設。皆様のご期待により添えるようになりました。

ホームページ:<http://www.fudousanlaw.com/>

2 弁護士紹介

- 弁護士黒田充宏
(大阪弁護士会所属)



経 歴

- 平成8年: 司法書士試験合格
- 同年: 司法書士事務所勤務
- 平成16年: 司法試験合格
- 平成17年: 最高裁判所司法研修所入所
- 平成18年: 大阪弁護士会弁護士登録
- 同年: 法律事務所勤務
- 平成19年: 東大阪法律事務所開設
- 平成22年: 奈良法律事務所開設

- ご挨拶

「困っている人の役に立ちたい」これが私の初心です。

そして、困っている人、悩みを相談したい人の需要に応えるには、できる限り依頼者が足を運びやすい場所に法律家自身が出向くべきであるとの思いからあえて裁判所から離れ、皆様にご来所いただきやすい土地で開業いたしました。

開業以来地域の皆様から様々なご相談を頂いております。当事務所では、依頼者のお話を親身に伺うこと、依頼者にとって最善の方法を選択すること、所属弁護士が一丸となって事件の解決に最善の努力を尽くすこと、法律家として良質なリーガルサービスを提供できるように日々精進することを目標として今まで数々の事件を解決して参りました。

また、公認会計士、税理士、弁理士、司法書士、社会保険労務士等は勿論、各種専門事業者と深い連携を構築し、クライアントの皆様にご総合的サービスを御提供できる体制を整えております。

- 趣 味

温泉につかること。

サッカーをする(地元の草サッカーチーム所属)こと。サッカー観戦すること

第2 注意すべき法律と行動

1 現行法

1. 賃料取立て行為と弁護士法との関係

不動産業者が、大家に対するサービスの一環で賃料の取立て行為をすると、弁護士法72条違反(非弁行為)となる恐れがある。

2. 貸室の明渡に関する法律的注意点

(1) 賃貸人が貸室明渡前に勝手に室内に立入るのは、住居侵入罪となる
(判例)

(2) 契約終了後に貸主による借主所有物の廃棄処分を認める合意があっても、貸主が建物の入口を施錠し建物内の借主所有動産類を廃棄処分した行為について、貸主の不法行為責任(損害賠償責任)が生じる(判例)

(3) 賃料保証会社がした違法行為(貸室を勝手に施錠し、借主が入居できない状態にするなど)についても、貸主が保証会社に滞納賃料の取立てなどを頼んだような場合、貸主に損害賠償責任(民715条使用者責任)が認められる場合がある(判例)

2 注意すべき法律案

「賃借人居住安定確保に関する法律案(賃借人居住安定法)」

1. 賃借人居住安定法は、参議院では全会一致で可決されており、法案が通過する可能性は十分に高い。

2. 賃料等の悪質な取立て行為の禁止(61条)

(1) 61条の適用対象者

①賃貸住宅を賃貸経営する個人・法人

②上記の者から家賃関連債権の取立てを受託した者

(2) 61条による規制対象行為

①人を威迫することの禁止

②その他、人の私生活もしくは業務の平穩を害するような言動の禁止

③鍵ロックの禁止(1号)

例: 正当な理由なく、債務者等の勤務先等居宅以外の場所に電話をかけ、電報を送達し、もしくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は債務者等の勤務先等居宅以外の場所を訪問する。(3号)

例: 債務者等の居宅又は勤務先(その他の債務者等を訪問した場所において)、債務者等から退去すべき旨の意思を受けたにも関わらず、当該場所から退去しない。(3号)

例: はり紙、立て看板その他何らの方法をもってするとを問わず、債務者の借入に関する事実その他債務者等の私生活に関する事実を債務者以外の者に明らかにすること。(柱書)

(3) 賃貸住宅からの物品の搬出・保管の禁止(2号)

同意があったとしても、事前の包括的な申出は無効になる。

(4) 夜間連続して電話・訪問等の禁止(3号)

「夜間」とは、午後10時から午前6時のことをいい、また「連続して」とは、拒絶されたにも関わらず、3回以上訪問し、又は電話をかけることをいう。

(5) 前記各禁止行為をすることを告げることの禁止(4号)

3. 罰則(73条・79条)

(1) 2年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金(73条)

(2) 両罰規定があり、法人又は依頼者は300万円以下の罰金(79条)

⇒大家さんが依頼した人が前記違法行為(禁止行為)をすると大家さんも処罰対象となるので注意!

第3 最新判例紹介

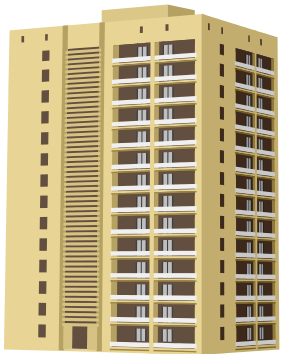
1 通常損耗の負担は誰がする？

(最判平成17年12月16日判時1921号61頁)

①事案の概要

賃貸人(皆さま)

賃借人



①事前に入居説明会を開催



②賃貸借契約、敷金の受領(3か月分)

→負担すべき区分表(以下「負担区分表」という。)の内容を理解している旨を記載した書面を徴収



③賃貸借契約の終了・明渡し⇒敷金の返還義務発生！



④負担区分表に従い、通常損耗分を控除して敷金返還



⑤賃借人より、控除した分の敷金の返還請求！！



*通常損耗: 賃借人の通常の使用により生じる損耗(ex. 冷蔵庫の後壁部の電気ヤケなど)

cf: 特別損耗: 賃借人の故意・過失、その他通常の使用を超えるような使用による損耗(ex. 不注意により壁に大きな穴を開けてしまったなど)

②問題点

- 通常損耗の原状回復にかかる修補費用を、賃借人に負担してもらえるのはどのようなときか？
 - ←前提として、通常損耗等に係る投下資本の減価の回収は、通常賃料に含ませて行っている。そうすると賃借人に対して通常損耗の原状回復費用を負担させるのは二重の負担を強いることになるのではないか？という問題意識がある。
- 本件事情の下では、通常損耗の原状回復にかかる修補費用を、賃借人に負担させることはできるか？



③裁判所の判断

- 通常損耗について賃借人がその負担を負うときは、賃借人が負担することになる通常損耗の範囲について、「賃貸借契約書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「通常損耗修補特約」という。)が明確に合意されている」場合である。
- 本件の賃貸借契約書の原状回復に関する条項及び、同条項において引用する負担区分表の賃借人が補修費用を負担する補修対象部分の記載からは一義的に明白といえない。また賃貸人が行った入居説明会における原状回復に関する説明でも、上記の範囲を明らかにする説明はなかったので、「賃借人が上記損耗について原状回復義務を負う旨の特約が成立しているとはいえない。」

④判断のポイント

- 通常損耗の原状回復にかかる修補費用は、賃借人が負担する旨の特約は有効に締結し得る。
- ただし特約を有効に成立させるためには、賃貸借契約書の中で、負担すべき内容や範囲を具体的に明記するか、賃貸人が口頭で説明して、そしてそれを賃借人が明確に認識して、契約の内容としたと認められることが必要。

→本件ではどの程度記載されていたのか？または口頭での説明はなされていたのか？



⑤本件の詳細

I 本件賃貸借契約書(別紙参照)には、賃借人が住宅を明け渡すときは、住宅内外に存する賃借人又は同居者の所有するすべての物件を撤去してこれを原状に復するものとし、本件負担区分表に基づき補修費用を賃貸人の指示により負担しなければならない旨を定めていた。

また本件負担区分表には、当該対象物についての補修を要する状況等(以下、「要補修状況」という。)を記載する「基準となる状況」欄において、「襖紙・障子紙」の項目についての要補修状況は「汚損(手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む)・汚れ」、「各種床仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損と認められるもの」、「各種壁・天井等仕上材」の項目についての要補修状況は「生活することによる変色・汚損・破損」というものであり、いずれも退去者が補修費用を負担するものとしている。また、「破損」とは「こわれていたむこと。また、こわしていためること。」、「汚損」とは「よごれていること。または、よごして傷つけること。」であるとの説明がされている。

II 本件賃貸借契約を締結する前には、約1時間半におよぶ入居説明会も行い、負担区分表を交付している。

⑥本件の詳細について裁判所の認定

I について

これでも契約書自体には通常損耗修補特約の内容が具体的に明記されておらず、また負担区分表の文言自体からは、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白とはいえない。

II について

この説明会においても、負担区分表の個々の項目を説明していなかった。

➡ 本件では通常損耗修補特約を認識し、これを合意の内容としたとはいえない！ 特約不成立



2 敷引き特約は許されるの？ (最判平成23年3月24日民集65巻2号903頁)

① 事案の概要

賃貸人(皆さま)



賃借人



①賃貸借契約、敷金(保証金)の受領(約4か月分)
→敷引特約(経過年数に応じて一定額を控除して
返金する、通常損耗にかかる原状回復費用は敷
引金で賄う。)をつけていた。

②賃貸借契約の終了・明渡し
⇒敷金の返還義務発生！

③敷引特約に基づき控除した残金を返還

④賃借人より控除した分の敷金の返還請求！
＝敷引特約は無効！という主張

②問題点

- 敷引特約が消費者契約法10条によって無効になる場合とはどのような場合なのか？
- 本件の事情では敷引特約は無効となるのか？



消費者契約法10条:消費者の利益を一方的に害する条項の無効

民法、商法(明治三十二年法律第四十八号)その他の法律の公の秩序に関しない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消費者契約の条項であって、民法第一条第二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は、無効とする。

③裁判所の判断

- 「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特段の事情のない限り、信義に反して消費者である賃借人の利益を一方的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」
- 本件敷引金の額は(後述した事情を見ると)高額に過ぎると評価することはできず、消費者契約法10条により無効であるということとはできない。



④判断のポイント

- 敷引特約に関して消費者契約法10条が適用されてしまう(無効とされてしまう)場合とは、**通常損耗の補修費用として通常想定される額や賃料の額、礼金等の有無や金額を比較検討して、敷引きの額が高額すぎる場合**(賃料が近隣の同種建物の賃料と比べて大幅に低額であるなど特段の事情がある場合を除く)としている。
- 通常損耗の補修費用として通常想定される額の検討要因として、**契約の経過年数や建物の場所、占有面積等**が挙げられている。また、**敷引額と賃料額を比較**している。さらに賃借人は**更新料以外に一時金を支払う義務の有無**を検討材料としている。
→本件ではどうだったか？



⑤本件の詳細

- ① 通常損耗の原状回復(補修)費用については、契約書に、敷引金から賄い、賃借人は原状回復しなくてよいと明記されていた。
- ② 敷金(40万円)の控除額についても、契約書に、経過年数と金額が明記(経過年数1年未満＝控除額18万円(45%)～5年以上＝34万円(85%))されていた。
- ③ 敷金以外に礼金等の支払いはなく、契約更新時に更新料として9万6000円(1か月分の賃料相当額)を支払うことになっていた。

⑥本件詳細についての裁判所の認定

- 契約の経過年数に応じて設定された18～34万円という敷引額は、その経過年数や本件建物の場所、専有面積等に照らすと通常損耗等の補修費用として通常想定される額を大きく変えるものではない。
- また賃料と比較して2倍弱～3.5倍強にとどまっている。
- さらに賃借人は更新料以外には礼金等の一時金を支払う義務を負っていない。

➡ 本件の敷引金の額は高額に過ぎるといえず、本件特約が消費者契約法10条により無効とならない



3 更新料を払ってもらえるか？ (最判平成23年7月15日民集65巻5号2269頁)

① 事案の概要

賃貸人(皆さん)



賃借人



① 賃貸借契約

→1年更新で、更新する際は更新料
(賃料2か月分) をもらう旨の条項
(以下「更新料条項」という。)を定める。

② 更新時期を経過

→更新料が支払われない＝更新料を請求！

③ 更新料を支払う定めは無効！と主張される

②問題点

- 更新料条項は、消費者契約法10条により無効となるか？
- 本件の更新料条項は無効となってしまうのか(更新料を払ってもらえるのか)？



③裁判所の判断

- 更新料条項は、一般的には賃借人の義務を加重するものである。
- しかし、契約書に一義的かつ具体的に記載されていた更新料条項は、更新料の額が賃料の額、契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる等の特段の事情がない限り、消費者契約法10条は適用されない。
- 本件の更新料は(後述する詳細から考えて)消費者契約法10条より無効とすることはできない。(借地借家法30条からも無効とならない。)

④判断のポイント

- 更新料条項を無効としないためには、賃貸借契約書に**一義的かつ具体的に記載**されていることが必要である。また、更新料の額も、賃料の額や賃貸借契約の更新期間等から考えて、**高額すぎない**ことも必要である。



⑤本件の詳細と裁判所の認定

- 本件の契約書には、①「契約を更新するときは、これが法定更新であるか、合意更新であるかにかかわらず、1年経過するごとに、上告人(賃貸人のこと)に対し、更新料として賃料の2か月分を支払わなければならない」、②賃貸人の「入居期間にかかわらず、更新料の返還、精算等には応じない」旨の条項が記載されていた。

「この記載は一義的かつ明確に記載されている」



また、その内容(金額・期間等)からすると「特段の事情が存するとはいえ」ない。

＝本件の更新料条項は無効でない



4 サブリースでも賃料は下がるの？

(最判平成15年10月21日判時1844号50頁)

①事案の概要

土地所有者(皆さん)



①サブリース契約、敷金受領・建物建築開始
⇒賃料増額特約(2年ごとに賃料を自動的に8%増額する)と急激なインフレ等が生じた際には協議のうえ、8%以上の増額も可能という条項(以下「見直し条項」という。)がある。



②建物の建築中に賃料を減額するという請求される(以下「第1次減額請求」という。)!



③建物完成
⇒賃料を減額するという請求がされる(以下「第2次減額請求」という。)!



④賃料はいくらになるべきかを確認する裁判!

不動産会社



転貸借



②問題点

- 本件サブリース契約に借地借家法32条1項は適用されるのか？
＝本件サブリース契約とはどのような契約なのか？
- 仮に適用されるとしても、賃料自動増額特約で排除できないのか？
- 仮に適用されるとしたら、いつから適用(減額)されるのか？

借地借家法32条1項:賃料増減額請求権

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

③裁判所の判断

- 本件サブリース契約はその合意内容からみて、賃貸借契約である。
＝借地借家法32条も適用される。
- 借地借家法32条1項は、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除できない。
＝減額可能である。
- 賃貸借契約の当事者は、契約に基づく使用収益の開始前に、当初賃料の額の増減を求めることはできない。



④判断のポイント

- サブリース契約の合意内容が、土地所有者は、転貸させる部分を不動産会社に使用収益させ、そして不動産会社はその対価として、土地所有者に賃料を支払う、というもの
⇒この契約内容であれば、サブリース契約は「賃貸借契約」と判断される。即ち、借地借家法の適用あり。
- ただし借地借家法32条1項は、(過去の判例より)強行法規である。
＝特約では排除できない。
- 借地借家法32条1項に基づく賃料増減額請求権は、建物の使用収益が開始された後において、賃料の額が、経済事情の変動や近隣の同種の建物の賃料と比べて不相当になったときに、将来に向かって賃料等の増減額を求めるものである。
＝建物の使用収益開始前に賃料の増減額を求めることはできない。

⑤本件の詳細と裁判所の認定

- 本件のサブリースは、まさに裁判所のいう契約内容であった。
＝賃貸借契約である。
- 本件賃料自動増額特約や見直し条項は、借地借家法32条1項の適用に影響を与えるものではない。
- 第1次減額請求は、建物建設中になされたものであって不動産会社が使用収益する前のこと
⇒第1次減額請求による賃料の減額は認められない。
- 第2次減額請求の当否については、第1次減額請求を前提にできないから、高裁に差し戻しして判断する



第4 ご案内

紹介したような問題以外にも・・・

- ・家賃を滞納されて困っている・・・
- ・立退き、明渡請求がしたいしたいが、方法が分からない・・・
- ・家賃の値上げ交渉をしたい・・・etc

など、お困りのことはありませんか？不動産トラブルは時間が経てばたつほど解決が困難になります。小さなトラブルが大きな問題になることも少なくありません！少しでも気にかかることがございましたお気軽にご相談ください(相談料無料！)。迅速に対応させていただきます。

○ 対応例

・家賃滞納の場合

- ①内容証明郵便による催告＝法的ポイントを押さえること必要
- ②連帯保証人への請求
- ③支払督促・訴訟
- ④契約解除・明渡請求etc

○ 顧問契約

現在すでに数多くのトラブルを抱えておられる方、今後の不動産経営に不安をお持ちの方は、「顧問契約」もご利用いただくことができます。賃借人の権利意識が年々高まる中、今後トラブルの増加が見込まれます。トラブルに対する「保険」としてご検討下さい。

ご利用いただきやすいように**3つのプラン**をご用意させていただいております。実際に事件のご依頼をいただいた場合、プランに応じて料金を**10～30%割引**させていただきます。