

転借人が投棄した廃棄物は 賃借人も撤去義務を負う

転借人が投棄した廃棄物は、賃借人も撤去義務を負うものとした事例
(最高裁平成17年3月10日判決)

■ 事案の概要

Xは、自ら所有する土地を、県の許可を得て産業廃棄物最終処分場として使用していたが、当該使用を中止したのち、Aに対して資材置場として賃貸し、Yがその賃貸借契約の連帯保証人となった。しかしAは、賃貸借契約後にXに無断で本件土地をBに転貸し、Bは本件土地を産業廃棄物の処理場として使用してコンクリート魂や解体資材等の廃棄物を投棄し始めた。それを知ったXがAに対して、本件賃貸借契約を無断転貸及び用法違反を理由として契約解除し、本件土地の明渡しの催告をしたところ、Aは本件土地を明け渡したものの、投棄された産業廃棄物を放置したままだった。

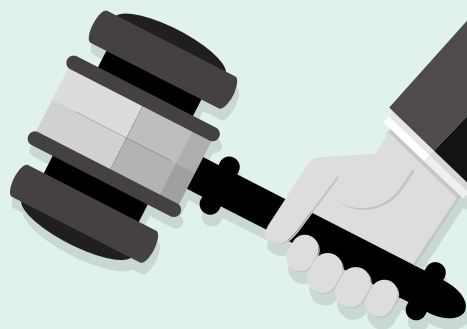
そこでXは、Aの連帯保証人であるYに対して、連帯保証契約に基づき、本件賃貸借契約終了に基づく原状回復義務の不履行による損害賠償を求めた事案である。

原審では、Aは、犯罪行為である産業廃棄物の投棄についてまで賃貸借契約の解除に伴う原状回復義務として責任を負うものではないから、Aの連帯保証人であるYがこの点につき責任を負う余地はないとして請求を棄却したため、Xが上告した。

■ 裁判所の判断

裁判所はおおむね以下のように判断して、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

- ①賃借人は、賃貸借契約上の義務に違反する行為により生じた賃借目的物の毀損について、賃貸借契約終了時に原状回復義務を負うことは明らかである。
- ②Aは、本件賃貸借契約上の義務に違反してBに対し本件土地を無断で転貸し、Bが本件土地に産業廃棄物を不法に投棄したというのであるから、Aは、本件土地の原状回復義務として、投棄された産業廃棄物を撤去すべき義務を免れることはできない。
- ③したがってこの点につき賃借人の義務はないとした原審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。



■ 解説

1 貸主に無断で転貸借することは違法

不動産を転貸借するには貸主の承諾が必要とされます(民法612条1項)。したがって本件のように貸主に無断で転貸借をすることは違法であり、借主の債務不履行に当たることから、貸主は原賃貸借契約(貸主と借主との間の契約)を解除することができます(同条2項)。そしてこの場合の借主の原状回復の対象は、無断で第三者に物件を使用させたこと自体が借主の義務違反行為であることから、その第三者が使用したことに伴う損耗毀損などはすべて、借主自身の行為として考えることとなります。

一方、個別に転貸借の承諾があった場合や、あらかじめ転貸借が予定されているサブリースの場合などでは、転借人も正当な当事者となることから、原状回復義務に関してもその利用態様に応じて借主とは別個に判断されます(同法613条)。したがってこのような場合には、承諾時や原賃貸借契約締結時に、原状回復の取扱(借主と転借人との負担の在り方など)に関し特約等で明確に定めておくことも検討すべきでしょう。

2 改正民法では、連帯保証契約は極度額を定める

なお本件では、請求の相手方は連帯保証人でした。連帯保証人は賃貸借契約上借主が負うべき債務を弁済する義務を負います。無断転借人による毀損等に係る損害賠償に関しても借主の債務となるため、連帯保証人もその責任は否定されないこととなります。

ただし2020年に施行される改正民法では、個人と連帯保証契約を締結する際には、極度額(連帯保証人が負うべき債務の上限)を定めなければ効力を生じないとされます。本件のようなケースでは原状回復費用も多額になることが想定されますので、契約時には、賃貸借の目的物の特性や使用目的等を十分考慮して、連帯保証の極度額や、敷金の額を検討することが大切となるでしょう。