

1

本件につき、少額訴訟による審理及び裁判を求める。

原告が、御庁において、本年、少額訴訟による審理及び裁判を求めた回数は1回である。

第1 請求の趣旨

1 被告は、原告に対し、15万1046円及びこれに対する令和3年8月21日から支払済みまで年3分の割合による金員を支払え。

2 訴訟費用は被告の負担とする。

との判決並びに仮執行宣言を求める。

第2 紛争の要点（請求の原因）

1 2020年11月27日原告 有限会社[REDACTED]は、被告 株式会社[REDACTED] 21と以下の内容で別紙記載の通り7部屋分の契約を締結した。

(1)賃貸借の目的物：神奈川県川崎市多摩区[REDACTED] [REDACTED] 7部屋分

(2)賃貸借期間：2020年9月11日から甲1号証第3条記載の調査終了日又は補修工事終了日から30日後迄

(3)賃料等：42万5700円（7部屋分合計）

(4)支払い期日 当月分を当月5日に支払う

2 被告は原告に対し、2021年8月20日をもって本契約を終了する通知を一方的にしたが、そもそも賃貸借契約の目的は通常使用ではなく、建築基準法に違反した施工不良物件を引き渡した責任を認めた上でその改修工事を完了させるまでの間、補償金を支払うために締結された契約であり、改修工事が完了してから30日後までの間、契約上の賃料支払い義務があるので一方的な契約解除は無効である。

3 上記の通り支払義務が継続しているにも拘わらず被告は履行期である2021年8月5日にその一部である金274,654円しか支払わなかった。

4 よって、原告は、被告に対し、本件契約に基づき、未払い賃料 15 万 1046 円及びこれに対する令和 3 年 8 月 21 日から支払済みまで民法所定の年 3 分の割合による遅延損害金の支払を求める。

証 拠 方 法

1 甲 1 号証 貸室・駐車場の一時使用目的賃貸借契約書

附 属 書 類

1 訴状副本	1 通
2 甲 1 号証 (写し)	1 通
3 現在事項全部証明書	2 通

第1 請求の趣旨に対する答弁

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

との判決を求める。

第2 紛争の要点（請求の原因）に対する答弁

1 「1」について

被告が原告との間で訴状別紙記載の賃貸借契約を締結したこと、賃貸借契約の目的物、及び賃料等については概ね認め、7部屋分の賃貸借契約の締結日が2020年11月27日であること及び賃貸借契約の始期が同年9月11日であることは否認する。

上記の契約締結日及び契約始期は「~~2020年11月27日~~」（以下「本件建物」という）の201号室の賃貸借契約に関するものであり（甲3）、それ以外の部屋における契約締結日及び契約始期は訴状別紙記載のとおりである。

なお、訴状では証拠方法として甲1号証しか挙げられていないが、実際には甲7号証まで送達されていることから、甲7号証まで証拠として提出されることを前提としている。

2 「2」について

否認する。

被告が原告と本件建物の101、107、201、203、205、206、207号室につき締結した賃貸借契約（以下、総称して「本件賃貸借契約」という）には、いずれも第6条第2項で被告が原告に対し解除の30日前までに解除日を通知することで契約解除できる旨を規定しており、今回の通知は同項に基づくものであるため、本件賃貸借契約の解除は2021年8月20日をもって有効に成立している。

3 「3」について

被告が原告に対し2021年8月5日に27万4654円を支払ったことは認め、その余は否認する。

上記2のとおり、本件賃貸借契約は同年8月20日をもって解除通知により終了するため、同日までの日割りの賃料を支払ったものであり、同日以降は本件賃貸借契約が終了している以上、被告は賃料支払義務を負わない。

4 「4」について

争う。

第3 被告の主張

1 本件建物に関する施工不備の疑義

本件建物は、被告が建物建築工事を請け負って施工したものであり、かつ、被告が当時の施工について建築基準法違反に該当する不備の存在する疑義がある旨を公表した対象商品に含まれている。

被告は、上記対象商品について調査し、施工不備が確認された場合は被告の負担で改修工事を実施する旨を公表している。

2 本件賃貸借契約の趣旨

本件賃貸借契約は、被告が賃借・管理をしていない対象商品について上記の調査・改修工事が完了するまで任意の補償を行う趣旨で締結したものである。

3 本件賃貸借契約の解除の理由

上記のとおり本件賃貸借契約は実質的には任意の補償であるが、被告は直近の決算で債務超過に陥るなど財務状況が悪化しており、任意補償を継続することが困難となった。

そのため、被告は、調査・改修工事が未完了の対象商品についても、

補償目的の賃貸借契約を解除通知により順次終了しており、本件賃貸借契約の解除もその一環として行われたものである。

なお、対象商品の一部については建物の現状に鑑み金銭解決の提案を行っており、本件建物についてもその提案を行ったが、合意には至っていない。

以上

令和3年(小口)第51号 賃料補償請求事件

原告 有限会社[REDACTED]

被告 株式会社[REDACTED] 21

第1準備書面

令和3年10月27日

川崎簡易裁判所民事立会B係 御中

原告訴訟代理人 司法書士 當麻誠

第1 原告の主張に対する認否・反論

被告答弁書第2 2について

1. 本件賃貸借契約の締結の主旨は第一条記載のとおり施工不備の状況調査と補修工事に関わる期間中の原告へ与える損害の補償である。

被告は未だに補修工事を完了していないため修繕工事義務及び工事完了日に至るまで賃料支払い債務を負っている。

2. この状況下において6条2項を根拠として一方的に補償額の支払いを拒絶することは解除権の濫用にあたり無効である。

3. 亦、解除の意思表示をしても即座に補償契約を結ぶべき義務が発生すると考えられるため、契約の解除は有効に成立し得ない。

このことは、被告と賃貸借契約した部屋に入居希望者が現れ、被告との契約を第6条1項により一時的に解除した場合、退去後の翌日から一時使用目的賃貸借契約を解除前と同じ条件で新たに契約することになっていたことから推察できる。

実際に ~~XXXXXXXXXX~~ 102号室は入居希望者が現れたため、2021年3月30日付で契約を解除し、退去後には再度契約することを被告と合意していた。

4. 被告答弁書第3（被告の主張） 2について

本件契約は被告が原告に対して、原告による賃借人募集が不可能となる状況被害を与えた事実に対して、補修工事期間中の損害賠償請求の代わりに賃貸借契約という形式を以て金銭補償を行うために契約をしたものであり、施工不備を起因とした被告の修繕完了までの損害補填義務であるので、任意の補償とは言えない。従って一般的に居室として利用する建物賃貸借契約に定める解除権はない。

第2 原告の主張

1. 被告答弁書第3（被告の主張） 3について

被告の財務状況の悪化は債務を免除する正当事由には当たらない。また、債務超過に至った場合に対する取り決めはなく、免責を示す文書も存在しない。

2. 金銭解決の提案の経緯については、2020年12月に被告側の担当；~~〇〇〇〇~~氏が提示した金銭解決の最低限の金額、12,500,000円に対し、2021年7月に持参した合意書案は財務状況の悪化を理由に会社側からの指示を受けた~~〇〇〇〇~~氏が提示した金額は5,108,400円と、一方的に減額されており、合意に至らないのは自明であった。

(別紙) 和解条項 (案)

- 1 被告は、原告に対し、800万円の支払義務があることを認める。
- 2 被告は、原告に対し、前項の金員のうち200万円を令和4年1月末日限り、600万円を同年6月末日限り、それぞれ原告の指定する口座に振込む方法により支払う。振込手数料は被告の負担とする。
- 3 被告は、以下の各号に記載した行為を実施する義務を負わず、原告はこれを了承する。
 - ① 本件建物について施工上の瑕疵の有無を調査すること
 - ② 本件建物の施工上の瑕疵について修補すること
- 4 原告は、本件建物を令和6年12月末までに解体するよう努める。
- 5 原告及び被告は、前各項のほかに本件建物について一切の債権債務を負わないことを相互に確認する。
- 4 原告はその余の請求を放棄する。
- 5 訴訟費用は各自の負担とする。

以上

令和3年（小コ）第51号 賃料補償請求事件

原告 有限会社 ~~〇〇〇~~

被告 株式会社 ~~〇〇〇~~ 21

上申書（原告）

令和3年12月1日

川崎簡易裁判所民事立会 B 係 御中

原告訴訟代理人 司法書士 當麻誠 

第1 被告の和解条項案に対する意見

1. 和解条項(案)1 について

被告の支払い義務は昨年11月頃、約3000万円と見積もられた本件建物の修繕義務を果たす代わりに、建物の解体を提案したことに対する代償であるので、被告側の担当；~~〇〇〇~~氏が昨年12月に提示した建物の解体に必要な最低限の金額、解体費950万円と入居者の立ち退き処理料300万円を合わせて、1250万円を支払うべきである。

しかしながら被告の財務状況から、その全額を支払うことは困難であるとの主張を考慮し、譲歩したうえで1025万円の支払を求める。

2. 和解条項(案)2 について

支払期限は令和4年1月末日までに200万円、同年6月末日までに825万円とし、その余の提案は受け入れる。

以上

別 紙

第1 当事者の表示

別紙当事者目録記載のとおり

第2 請求の表示

請求の趣旨及び原因は、訴状及び訴状訂正申立書各記載のとおりであるから、これを引用する。

第3 和解条項

- 1 被告は、原告に対し、本件和解金として、925万円の支払義務があることを認める。
- 2 被告は、原告に対し、前項の金員を令和4年1月末日限り、原告名義の三菱UFJ銀行 ~~支店~~ 支店の普通預金口座（口座番号0999 ~~支店~~）に振り込む方法で支払う。なお、振込費用は、被告の負担とする。
- 3 被告は、~~所在地~~（所在・神奈川県川崎市多摩区 ~~所在地~~）
1。以下「本件建物」という。）について、以下に記載した行為を実施する義務を負わず、原告はこれを了承する。
 - (1) 施工上の瑕疵の有無を調査すること
 - (2) 施工上の瑕疵について修補すること
- 4 原告は、本件建物を令和6年12月末までに解体するよう努める。
- 5 原告は、その余の請求を放棄する。
- 6 原告及び被告は、原告と被告との間には、本件に関し、この条項に定めるほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- 7 訴訟費用は、各自の負担とする。

以 上