

平成21年8月5日判決言渡 同日原本領收 裁判所書記官 香取真悠子
平成20年(平)第24695号 慰謝料請求事件
口頭弁論終結日 平成21年6月22日

判 決

東京都豊島区 [REDACTED]

原 告 [REDACTED]

東京都新宿区西新宿7丁目10番19号

被 告 株式会社バジリカ

同代表者代表取締役 鈴木和幸

同訴訟代理人弁護士 宮岡孝之

同 迫野馨恵

同 鈴木健三

主 文

- 1 被告は、原告に対し、金5万円を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は原告の負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事 実

第1 当事者の求めた裁判

1 請求の趣旨

- (1) 被告は、原告に対し、金60万円を支払え。
- (2) 訴訟費用は被告の負担とする。
- (3) 仮執行宣言

2 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。

第2 当事者の主張

1 請求原因

(1) 原告は、平成19年10月1日から[REDACTED]所在の鉄筋コンクリート造マンション「[REDACTED]」[REDACTED]、専有面積22.68平方メートル（以下「本件物件」という。）を賃借して居住する者であり、平成19年当時の賃貸人は訴外[REDACTED]（以下「訴外会社」という。）であり、被告は、訴外会社と契約して平成19年7月1日から本件物件の管理会社となったものである。

(2) 本件物件の賃貸借契約更新の時期は平成19年10月1日であったところ、被告は、原告に対し、同日から平成20年4月頃にかけて次の行為を行った。

ア 被告は、原告に対し、更新後の契約内容を知らせないまま、平成19年10月7日付で更新料、火災保険料及び保証料を請求した。

イ 被告は、原告に対し、原告からの更新後の契約内容を知らせよとの要求を無視したまま、張り紙、配達証明郵便、電報、電話などにより一方的に更新料等の請求を繰り返して、原告を強迫した。

ウ 被告は、居住確認や安全確認と称して、無断で本件物件の原告宅に侵入した。

エ 被告は、原告に対し、勝手に自らの運営する共済会に原告が加

入したことにして火災保険料を請求し、共済会に加入しないと契約の更新は出来ないと加入を強要した。

オ 被告は、原告に対し、新しい契約書を作成する際、敷金15万6000円のところを、7万8000円と減額記載して敷金の一部を横領しようと試みた。

カ 被告は、新しい契約書を作成する際、賃貸借契約付隨念書を添付して人権侵害条項に同意するよう強要した。

キ 被告は、新しい契約書を原告に送付した際に初めて送ったにもかかわらず再送付のような体裁を探ったり、初めて契約書の返送について言及したのに再度の督促があったような書面を送りつけた。

ク 被告は、本件契約の連帯保証人である訴外[REDACTED]（以下「[REDACTED]」という。）に対し、家賃未納と称して7万円を請求し、詐欺あるいは強迫を行った。

ケ 被告は、原告に対し、家賃未納と称して7万円を請求した。

(3) 原告は、被告の上記(2)の違法行為により精神的苦痛を受け、これを慰謝するに必要な金額は60万円を下らない。

(4) よって、原告は、被告に対し、慰謝料60万円の支払を求める。

2 請求原因に対する認否

(1) 請求原因(1)は認める。

(2) 請求原因(2)の原告掲示の各行為についての認否は次のとおり。

ア アは否認ないし争う。被告は原告に事前に契約書を渡し、かつ、訪問の際内容を説明している。

イ イは否認ないし争う。被告は、原告が更新手続を完了していな

いため、更新料、火災保険料、保証料の支払いに関する連絡をしたに過ぎない。

ウ ウは否認ないし争う。被告は、原告が連絡をしてこないため、生存の安否を確認したものである。

エ エは否認ないし争う。被告は、原告が任意で契約をして火災保険に加入することだったのでそれを了承していたが、加入しなかったので打診していたものであり、加入を強制はしていない。

オ オは減額記載した事実を認め、その余は否認する。これは単純な誤記であり、原告からの指摘後、平成20年4月20日に修正した契約書を送付している。

カ カは賃貸借契約付隨念書を添付した事実は認め、強要については否認する。

キ キは前段については否認し、後段については不知。

ク クは否認ないし争う。被告は、訴外悟志に対し、更新料が未払である旨伝えただけで、強迫等の意図などはない。

ケ ケは否認ないし争う。

(3) 請求原因(3)は争う。

3 抗弁（仮定的に請求原因(2)に対して、過失相殺）

原告の掲示する被告の行為が不法行為に該当するとしても、原告は更新手続きを完了せずに本件物件に居住し続け、被告からの再三の説明や連絡の要求に対して拒み続けたことが本件紛争の原因になったのであり、原告にも過失がある。

4 抗弁に対する認否

否認する。

理 由

第1 請求原因について

- 1 請求原因(1)は当事者間に争いがない。
- 2 請求原因(2)の原告の掲示する被告の行為につき次の各事実が認定でき、その余の事実を認めるに足りる証拠はない。
 - ア 成立に争いがない甲第3号証によれば、被告が、原告に対し、平成19年10月7日付で更新料、火災保険料及び保証料を請求したことが認められる。
 - イ 成立に争いがない甲第4ないし第10号証、第13ないし第16号証及び原告本人尋問の結果によれば、原告は、平成19年10月7日から平成20年1月7日までの間4回にわたって原告の留守宅に更新料の請求書を差し入れ又は張り紙をし、平成19年12月中に3度にわたって原告あてに電報を打ち、何回となく留守番電話で連絡を促したことが認められ、更に、平成20年1月7日に原告が被告担当者と面談したにもかかわらず、平成20年2月の中にも電報打電を1回、請求書・連絡表の差し入れを3回行ったことが認められる。
 - ウ 前掲甲第10号証、成立に争いがない甲第17号証及び原告本人尋問の結果によれば、平成20年1月7日、同年3月3日の2回にわたって被告社員が無断で原告の留守宅に侵入したことが認められる。
 - エ 成立に争いがない甲第26号証によれば、被告は、新しい契約書を作成する際、敷金15万6000円のところを、7万8000円と減額記載したことが認められる。

オ 成立に争いがない甲第19号証によれば、被告は、[]に対し、平成20年3月17日、「建物の賃料等」について7万円が未納になっているから保証人に対して請求する旨の内容証明郵便を送付したことが認められる。

カ 成立に争いがない甲第24号証によれば、被告は、原告に対し、平成20年4月5日、未払い家賃を請求する旨の内容証明郵便を送付したことが認められる。

3 上記2で各認定したところを総合すれば、被告は、休日に訪問して原告に接触できるように努め、原告が請求に応じないならば訴外会社と相談して法的手段を検討するなどすべきところ、原告及びその保証人に対して、管理会社としての通常行うべき更新料の請求方法の範囲を逸脱した強引かつ内容杜撰な請求方法による請求を執拗に繰り返したことが認められ、あまつさえ、このような状況下にあれば生存の安否を確認する必要などほとんど無いにも関わらず、専ら原告に圧力をかけることを目的として、無断で2回にわたり原告の留守宅に侵入したことが推認出来る。従って、これらの被告の不法行為による原告の精神的苦痛を慰謝する額としては10万円とするのが相当である。

第2 抗弁について

1 成立に争いがない甲第1、第2号証、第32号証、乙第1号証及び原告本人尋問の結果を総合すれば、次の各事実が認められる。

- (1) 原告は、平成7年10月1日から本件物件に居住し、これまで5回の契約更新につき、何ら異議を留めず契約書所定の更新料を支払って契約更新をしてきたこと。
- (2) 原告は、平成19年10月1日の6回目の更新に当たって、東京

都が更新料について違法性があるという判断をしたと聞き及んだことや、家賃の減額交渉をしたいと考えていたことから、更新料を払うまいと決めていたこと。

(3) 被告は、訴外会社から、本件物件の賃貸借契約の更新交渉について代理権を授与されていたこと。

(4) 原告は、被告が本件物件の管理会社となって間もなく被告に対して嫌悪感を抱き、訴外会社と直接交渉しようと考えて被告との接触を避け続け、平成19年10月の時点では既に被告に対して訴訟を考えていたこと。

(5) 原告は、自分で火災保険に入ろうと考え、平成20年1月7日には被告に直接明言したにもかかわらず、同年5月頃まで火災保険に加入せず、結果として平成19年10月から約8か月以上にわたって無保険期間が生じたこと。

2 上記1で各認定したところを総合すれば、原告は、平成19年10月1日の6回目の本件賃貸借契約の更新をこれまでのように従前と同一内容では行うまいと考えていたことが認められるが、そうだとすれば、更新時期が来る前にこの点に関して代理権を持つ被告と積極的に交渉に勤めなければならず、それをせずに更新時期が到来した後も本件物件に居住を続けているのだからこの契約は自動更新されたのであって、更新料については契約に定められているところにより形式的に原告に支払義務が生じていると解するのが相当である。従って、原告は、更新料の約定そのものの効力を争うならば、更新時にこれを供託の上法律上の手続きをとるべきであったのであり、また集合住宅の住民の責任として火災保険に未加入の期間を生じさせてはならないのも

見やすい道理である。以上によれば、原告が、被告との交渉を避け、頑なに被告の請求を無視し続けたことが被告の度を超した執拗な請求を招いた一因であることも否めない事実であって、この点に原告の落ち度が認められるから、抗弁は理由がある。

3 そうすると、上記第1の3で判示した慰謝料額から上記2の原告の過失相当額5割を控除して、被告が支払うべき慰謝料額を5万円とするのが相当である。

第3 結論

よって、原告の請求は、被告に対し5万円の支払を求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却することとし、訴訟費用の負担につき民訴法64条ただし書き、61条を、原告の請求認容部分の仮執行の宣言につき同法259条1項をそれぞれ適用して、主文のとおり判決する。

東京簡易裁判所民事第5室

裁 判 官 伊 藤 正 二