

平成23年(ワ)第36261号 損害賠償請求事件(本訴)
平成24年(ワ)第3901号 建物明渡等請求事件(反訴)
平成25年1月31日民事第28部判決
口頭弁論終結日 平成24年12月13日

判 決

原告・反訴被告(以下「原告」という。) A
同訴訟代理人弁護士 泉昭博
被告・反訴原告(以下「被告」という。) B
同訴訟代理人弁護士 日野修男

主 文

- 1 原告の本訴請求を棄却する。
- 2 原告は、被告に対し、別紙物件目録1記載の建物及び別紙物件目録2記載の建物を、それぞれ明け渡せ。
- 3 原告は、被告に対し、288万円を支払え。
- 4 原告は、被告に対し、平成24年9月7日から、別紙物件目録1記載の建物の明渡済みまで、1か月15万円の割合による金員を支払え。
- 5 被告のその余の反訴請求を棄却する。
- 6 訴訟費用は、本訴反訴ともに、これを5分し、その3を原告の負担とし、その余を被告の負担とする。
- 7 この判決は、3項及び4項に限り仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

1 本訴

被告は、原告に対し、450万円及びこれに対する平成23年12月1日(本訴状送達日の翌日)から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 反訴

(1) 原告は、被告に対し、別紙物件目録1及び別紙物件目録2記載の各建物を明け渡せ。

(2) 原告は、被告に対し、741万4137円及びこれに対する平成24年2月17日(反訴状送達日の翌日)から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(3) 原告は、被告に対し、平成24年2月14日から、上記(1)の明渡済みまで月額21万円の割合の賃料相当損害金を支払え。

第2 事案の概要等

本訴請求は、賃貸借契約に基づき、原告が、被告から別紙物件目録1記載の建物(以下「本件建物1」という。)を賃借し、同所で弁当屋(以下「本件弁当屋」という。)を営んでいたところ、本件建物1の上階より水漏れが発生

していたにもかかわらず被告が修繕義務を怠ったため、原告において本件弁当屋の売上げが減少する損害を被ったとして、被告に対して、賃貸借契約の債務不履行による損害賠償及び遅延損害金の支払を求める事案である。

反訴請求は、被告が、〔1〕主位的に上記賃貸借契約の期間満了、予備的に賃料の不払等による解除を主張して、同契約の終了に基づく本件建物1の明渡し、〔2〕原告が被告所有の別紙物件目録2記載の建物（以下「本件建物2」という。）を無断で使用しているとして、所有権に基づく本件建物2の明渡し、〔3〕本件建物1及び本件建物2の賃料相当損害金及び遅延損害金（ただし、本件建物1については予備的に未払賃料）を求めるとともに、〔4〕原告が被告に対し上記賃貸借契約を奇貨として法的根拠のない金銭請求をした一連の行為が不法行為を構成するとして、慰謝料及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた事案である。

1 前提となる事実（当事者間に争いのない事実、後掲各証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定できる事実）

（1）被告は、昭和41年ころ、同人所有の東京都目黒区α a丁目b番c及び同b番dの土地の上に、2階建の建物を建築し、同建物を所有している（乙1ないし5、枝番のあるものは枝番も含む（以下同様）。）。

本件建物1は上記建物の1階南端にあり、本件建物2は2階のe号室である。

（2）原告と被告は、平成13年6月19日、本件建物1について、賃貸借期間を同年7月1日から3年間、賃料を月額15万円とし翌月分を毎月末日までに支払うこと、使用目的を食品販売業とする約定で賃貸した（甲1、以下「平成13年契約」という。）。同年7月1日、被告は、原告に対し平成13年契約に基づき、本件建物1を引渡した。

（3）原告は、本件建物1において、「マート駒場太田屋」の名称で、同人の妻と弁当屋を営んでいるところ、平成20年11月以降は、原告の子であるC（以下「C」という。）も共に働いている（甲8、9）。

2 争点及び当事者の主張

（1）賃貸借契約の存続期間等について（本訴及び反訴の主位的請求原因）

（原告の主張）

平成13年契約は、平成16年7月1日、平成19年7月1日にそれぞれ明示的に更新され、平成22年7月1日に従前の契約と同一の内容で黙示に更新されたのであるから、原告と被告間の本件建物1を目的とする上記賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）は現在も存続している。

（被告の主張）

ア 平成13年契約は、原告の上記主張のように更新されたものではなく、平成16年7月1日及び平成19年7月1日に新たな賃貸借契約がそれぞれ締結されたものである。そして、平成19年7月1日に締結された本件建物1についての賃貸借契約（以下「平成19年契約」という。）は、契約期間を3年間に限定し、契約の更新をしないことを特約した一時使用目的の賃貸借契約であり、借地借家法の適用はない。そして、平成19年契約の期限である平成22年6月30日は到来したことからすれば、上記契約は、同日に終了している。

イ そして、本件建物1の賃料相当損害金は月額15万円を下回らないところ、平成19年契約が終了した平成22年7月1日から平成24年2月13日までの賃料相当損害金から、原告よりの既払金である7か月分の賃料相当損害金105万円を控除すると、前同日までの賃料相当損害金の残額は186万724

1円を下回らないことになる。

よって、被告は、原告に対し、〔1〕本件建物1の明渡し、〔2〕賃料相当損害金186万7241円及びこれに対する反訴状送達日の翌日である平成24年2月17日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金、並びに〔3〕同月14日から本件建物1の明渡し済みまで1か月15万円の割合による賃料相当損害金の支払を求める。

(2) 被告の修繕義務懈怠について (本訴)

(原告の主張)

平成22年10月ころから、本件建物1の天井より水漏れが生じ、天井部分にたまっている油を吸った汚水が大量に漏れてくるようになった(以下「本件水漏れ」という。)。原告は被告に当該部分の修繕を求めたが、被告はこれをしなかったため、原告の店舗全体が頻繁に水浸しになった。

(被告の主張)

否認する。仮に、原告が主張するように平成22年10月に本件水漏れが発生したとしても、前記のように、平成19年契約は、一時使用目的の賃貸借契約であり、期間満了によって平成22年6月30日に終了したものであるから、本件水漏れは、原告が退去すべき日以後に発生した事象にすぎず、被告に修繕義務はない。

(3) 本件水漏れによる損害の発生及び損害額について (本訴)

(原告の主張)

ア 本件水漏れ以降、本件弁当屋の常連客が離れ、不潔な汚水がかかった商品は売れないので、原告は、弁当の販売を中止若しくは縮小せざるを得なくなり、本件弁当屋の売上げは顕著に減少した。

イ その損害額は、少なくとも1日当たり2万円にはなるところ、1月当たりの営業日を25日とすると、平成23年11月の本件本訴の訴状提出段階までに、少なくとも450万円にはなっている。

また、本件弁当屋の平成23年までの売上額の推移は、平成17年1936万3776円、平成18年1674万4460円、平成19年1469万9525円、平成20年1453万2235円、平成21年1530万8630円、平成22年1332万6715円及び平成23年1182万5890円であるところ、平成23年の売上げは、平成17年から平成21年の間の売上げと比較して、1か月当たり平均して35万8653円減少している。そうすると、売上減少の総額は、平成22年10月の水漏れ発生時から本件本訴の訴訟係属時である平成23年11月の間に限っても、466万2489円(=35万8653円×13か月)になるから、この点からも、原告の本件における損害額が450万円を下回らないことが裏付けられる。

ウ そして、上記事実経過からして、被告の修繕義務の懈怠と原告の被った損害との間に相当因果関係があることは明らかである。

エ よって、原告は、被告に対し、不法行為による損害賠償請求権に基づき450万円及びこれに対する本訴状送達日の翌日である平成23年12月1日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める。

(被告の主張)

否認ないし争う。

(4) 賃料不払による解除の有効性等について (反訴の予備的請求原因)

(被告の主張)

ア 原告は、本件建物1の平成22年6月分の賃料について3日遅れたのを初めとして、以後賃料の支払遅滞を繰り返し、平成23年1月分賃料を同年8月26日に238日遅れで支払って以後、賃料を支払わない。さらに、後記(6)(被告の主張)アに記載の慰謝料請求事由があることからすれば、本件賃貸借契約を存続させることができない信頼関係を破壊する事由がある。

被告は、原告に対し、平成24年9月6日に原告に到達した被告の同年8月31日付け第5準備書面をもって、上記理由に基づいて本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした(以下「本件解除」という。)

イ よって、被告は、原告に対し、〔1〕本件建物1の明渡し、〔2〕平成23年2月分から平成24年8月分までの延滞賃料285万円(=15万円×19月)及び〔3〕同年9月1日以後、1か月15万円の割合による賃料相当損害金の支払を求める。

(原告の主張)

平成22年10月以降、原告は、水漏れにより本件建物1の使用収益が全く不可能になったのであるから、原告は、同月分以降、被告との間で、賃料支払義務を負わない。

また、前記のとおり、原告が被った損害は、1か月当たり35万8653円を下ることはなく、これが各月毎に被告に対する損害賠償請求権として観念され、賃料支払義務と同時履行の関係になるから、原告が、以後、賃料相当額を支払っていないことは違法の評価を受けない。また、原告は、平成23年8月26日に入金しているように、本件が解決された場合の賃料支払意思が全くないわけではない。

以上から、被告の主張するような賃料の不払は生じておらず、仮に賃料の不払と評価されるとしても、なお、信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるといえるから、本件解除は無効である。

(5) 本件建物2の使用許可の有無等について(反訴)

(被告の主張)

本件建物2は被告が所有するところ、原告が遅くとも平成20年8月1日から同建物を占有しているので、被告は、原告に対し、所有権に基づき、本件建物2の明渡しを求める。仮に、被告が原告に本件建物2の使用を許諾した事実があったとしても、被告の平成23年8月16日付け内容証明郵便(以下「本件内容証明郵便」という。)において、被告が原告に対し、本件建物2の使用を許諾しない旨の意思が明確に表示されていることからすれば、本件内容証明郵便を原告が受領したことによって、被告の上記許諾は撤回されたことは明らかである。そして、本件建物2の直近の賃料は月額6万円である。

よって、被告は、原告に対し、〔1〕本件建物2の明渡し及び〔2〕平成20年8月17日から本件建物2の明渡済みまで、1か月6万円の割合による賃料相当損害金の支払を求める。

(原告の主張)

原告は、平成19年の契約更新時に、被告から、本件建物2の使用の許可を受け、同室の鍵を渡されていたのであるから、原告は本件建物2を無断で使用していたものではない。

なお、本件建物2は、原告の使用当時、空き家で老朽化しており管理もされておらず、賃貸に出せる状態ではなかったというべきであるから、同建物の賃料相当損害金が月額6万円という算定の合理性は皆無である。

(6) 原告の不法行為の有無及び損害額について (反訴)

(被告の主張)

ア 原告は、本件建物1が老朽化していることから、平成19年契約が一時使用目的の賃貸借であることを確約しながら、同契約終了後も本件建物1から退去せず居座り続け、被告に対し1500万円の解決金の支払を求めた。その後、原告訴訟代理人である泉昭博弁護士(以下「原告代理人」という。)が、被告に対し平成23年7月15日付けの「通知書」を送付し、水漏れによって被った損害金450万円を振り込むように求め、さらに、原告代理人は、原告が、契約更新の際、再三にわたり、本件建物2内のトイレの使用について被告の同意を確認しているとの虚偽の事実を告げて、被告との間で包括的な協議の場を設けたいなどと申し向けた。そして、原告代理人は、本件本訴を提起した。

イ 原告のかかる一連の行為は、賃貸借契約を奇貨とした「解決金」あるいは「損害賠償」名下の法的根拠のない金銭要求であり、かかる一連の行為は不法行為が成立する。

ウ 原告の上記一連の行為によって、被告は病院に入院し、病床に伏せるに至るなどしており、被告が受けた精神的苦痛を慰謝するには300万円を下らない。

(原告の主張)

原告と被告間の本件賃貸借契約は終了していない。また、上記一連の経過において、原告及び原告代理人は、被告が高齢で体調もすぐれないかもしれないことを十分に踏まえつつ、極めて穏当な手段、表現によって本件の解決に向けた行為を継続したものであり、不法行為を成立させるいかなる事情もない。

第3 当裁判所の判断

1 認定した事実

前記前提となる事実、証拠(甲1, 2, 4, 5, 8, 9, 乙6, 7, 9, 10, 証人C, 原告本人)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 原告は、従前、本件建物1の隣の敷地で肉屋を経営していたところ、平成13年6月19日、被告との間で、平成13年契約を締結し、同年7月1日に本件建物1の引渡しを受け、同所で本件弁当屋を経営していた。なお、本件建物1にはトイレがなかったところ、原告は、本件建物1の裏手にある被告所有の建物に居住していたため、当該自室のトイレを使用していた。

(2) 平成13年契約においては、同契約書(以下「平成13年契約書」という。)の第2条において、賃貸借の期間は、平成13年7月1日より平成16年6月30日までの3年間とすること、ただし、期間満了の場合には、原告と被告が合議の上、更新することもできる旨が記載され、第12条の特約条項において、契約期間は3年間とし、契約の更新をしないことを原告被告双方とも確約した旨が記載されている。

(3) 平成16年7月1日、原告と被告の間で、平成13年契約書の第2条の賃貸借期間のうち「平成16年6月30日まで」とあるのを「平成19年6月30日」と訂正し、平成13年契約の同一内容での更新契約がなされた。

(4) 平成16年ころ、被告は、上記本件建物1の裏手にある建物を取り壊した。原告は、自室のトイレを使用できなくなったため、被告に対し、本件建物2のトイレを使用させて欲しいと依頼した。

(5) 平成19年6月19日、原告と被告の間で、賃貸借契約の期間は、平成

19年7月1日より平成22年6月30日までの3年間とするとし、その余の記載は、平成13年契約書と同一の契約書が作成され、従前の賃貸借契約の更新契約がなされた。なお、このころから、原告は、当時空き室であった本件建物2を使用するようになった。原告は、本件建物2を使用するにあたり、被告に対し、f号室の水道料を支払っていた。

(6) 被告から、原告に対し、上記更新契約の期間満了日である平成22年6月30日の前に、本件建物1の賃貸借契約を更新しないなどの同契約が終了する旨の通知はされなかった。原告は、同日以後も、本件建物1の使用を継続していたが、そのことについて、被告から、異議が出されることもなかった。

(7) 原告は、本件建物1の賃料を、平成22年6月分は3日、同年7月分は6日、同年8月分は13日、同年9月分は21日、同年10月分は25日、同年11月分は31日及び同年12月分は85日、それぞれ遅れて振り込むなどしていた。

(8) 原告は、平成23年4月ころまでに、被告に対し、本件建物1の天井から水漏れがしていることについて連絡をした。

(9) 被告は、原告に対し、同年5月23日ころ、本件建物1が老朽化しているので立ち退いてもらいたいこと及び未払の賃料の支払を求める内容を記載した通知書を送付した。

(10) 原告代理人は、平成23年7月15日付けの通知書で、被告に対し、本件水漏れに関して450万円の損害賠償を求めることを通知した。

(11) 被告は、原告代理人に対し、本件内容証明郵便を送付した。本件内容証明郵便には、平成19年契約は平成22年6月30日以後終了していること、原告が本件建物2のトイレを被告の許可を得ないで使っていること、水漏れを直すのは、原告が平成23年2月分から同年8月分までの未払賃料を支払ってからにする旨が記載されていた。

(12) 原告代理人は、被告に対し、平成23年8月29日付けの「ご連絡」と題する書面を送付した。同書面には、原告は、平成19年の契約更新の際に、再三にわたり、本件建物2のトイレの使用について被告の同意を確認していること、及び本件内容証明郵便に対する反論が記載されたうえ、「貴殿(被告)にご同意いただけるなら、本件の最終解決のため、貴殿と通知人代理人(原告代理人)との間で包括的な協議の場を設けたいと考えますが、いかがでしょうか。」と記載されていた。

(13) 原告は、平成23年11月9日、本件本訴を提起し、被告は、平成24年2月13日、本件反訴を提起した。

(14) 被告は、原告に対し、平成24年9月6日に原告に到達した被告の同年8月31日付け第5準備書面をもって、賃料不払等による信頼関係破壊を理由として本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

(15) 原告は、平成13年契約後に本件弁当屋の営業を開始してから現在まで、本件建物1において、本件弁当屋の営業を継続している。

2 賃貸借契約の存続期間等について(本訴及び反訴、争点(1))

(1) 上記1(6)で認定した事実によれば、平成19年に更新された契約の期間満了に際して、被告より、更新拒絶等の通知がなされていないことからすれば、従前の契約と同一の条件で更新されたものと認められるから、平成22年7月1日以降も本件賃貸借契約は存続していたものと認められる。

(2) この点、被告は、平成19年契約は一時使用目的の賃貸借契約であると

主張し、その根拠として、当該契約書において賃貸借期間は3年間とし、原告及び被告が契約を更新しないことを確約する旨が記載されていたことを主張する。しかしながら、平成13年及び平成16年の賃貸借契約において、いずれの契約書にも同様の特約が記載されていながらも、各期間満了以後も同一の賃貸借関係が継続していたことからすれば、上記記載内容をもって、一時使用目的を裏付ける明確な根拠とまでは言い難い。

そして、被告が、平成22年7月より1年余りが経過した平成23年の8月の本件内容証明郵便より以前に、期間の満了を主張していたことを裏付ける的確な証拠はない。平成22年7月以降も、原告の支払う本件建物1の賃料相当額を、従前と同様に受け取っていたことも認められる。加えて、原告が、本件建物1を賃借している目的は弁当屋の営業であり、原告は本件建物1を賃借する以前から同建物の隣で肉屋を営み、平成13年以降も本件建物1を賃借し続けていたという経緯も併せ考慮すれば、平成19年契約が一時使用目的の賃貸借契約であったとは認めるに足りず、被告の主張は採用できない。

3 被告の修繕義務懈怠及び本件水漏れによる損害等について（本訴、争点（2）及び（3））

上記2によれば、平成22年7月以降も原告と被告の間には、本件賃貸借契約が存続していたと認められるところ、原告は、同年10月以降、本件水漏れが生じ、被告が修繕義務に違反したことによって、原告に損害が生じた旨主張するので、以下検討する。

（1）水漏れの有無について

原告は、平成22年10月ころから水漏れが生じていた、その態様は本件建物1の上階の住人が水道を使用する都度漏れてくるといふ態様であり、当初は局地的であったのが、天井全域から漏れて来るようになった、平成22年12月22日、平成23年3月14日、同年4月11日に、弁当等に汚水がかかるところを客に見られてしまったために、常連客が離れ、売上げが落ちた旨を陳述ないし供述し、証人Cもこれにそう陳述ないし証言をする。そして、上記両名（以下「原告ら」ともいう。）の供述等及び甲第3号証によれば、水漏れが生じていたこと自体は一応うかがわれるところではある。

（2）そこで、原告は、本件水漏れによって、少なくとも450万円の損害が発生している旨主張するので、以下損害の発生の有無及び程度について検討する。

ア まず、本件水漏れの程度についてみると、原告らは、（1）のとおり相当な程度の水漏れであった旨の供述等をするが、他方で、原告は、本件水漏れの発生は平成22年10月ころと供述するものの、被告に本件水漏れを最初に連絡した時期について、それから約半年経過した平成23年4月か5月という旨の曖昧な供述に終始している。このように被告への連絡時期を明確に覚えておらず、しかも本件水漏れ発生から約半年も経過した後に連絡したとする供述からすると、本件水漏れの程度は、原告らが供述等するような程度のものであったかという点において疑問が残る。加えて、原告らの供述等の他には、本件水漏れの程度を裏付ける的確な証拠はないことからすれば、結局のところ本件水漏れが、原告の本件建物1についての使用収益にどの程度の障害を及ぼすものであったのかは不明と言わざるを得ない。

イ そして、上記のとおり本件水漏れの程度は明らかではなく、本件水漏れによって生じた損害を具体的に裏付ける客観的な証拠も認められないことからす

れば、結局のところ、原告にいかなる損害が生じたのかを認めるに足りないと
言わざるを得ない。

ウ この点、原告は、本件水漏れによる損害額が、少なくとも1日当たり2万
円にはなる旨主張するが、これを裏付ける証拠はない。また、原告は、平成1
7年から平成21年の間の売上げと比較して、平成23年の売上げは、月あた
り平均して35万8653円減少していることになるとも主張する。しかしな
がら、原告の主張する前記第2の2(3)イの本件弁当屋の売上額の推移を前
提としても、平成17年から平成21年にかけて405万円余り減少し、本件
水漏れが生じたとされる平成22年まで概ね減少傾向にあること、平成22年
は本件水漏れの影響を平成23年ほど受けていないと考えられるにもかかわらず、
平成21年より200万円弱も減少していることからすれば、平成23年
に売上げが減少したことも、本件水漏れ以外の要因も存在しているのではない
かという疑問を否定できない。以上より、本件水漏れによって上記損害が生じ
た旨の原告の主張は採用できない。

(3) よって、原告の本訴請求は理由がない。

4 賃料不払による解除の有効性等について(反訴の予備的請求原因、争点
(4))

(1) 原告の本件賃貸借契約の賃料支払状況は、前記1(7)のとおり、平成
22年6月分から序々に遅れ始め、乙第6号証の3及び弁論の全趣旨によれば、
平成23年1月分は同年8月26日に支払われたものの、同年2月分以降の賃
料については支払われていないことが認められる。そうすると、被告が本件解
除の意思表示をした平成24年9月6日には、賃料の遅滞が生じ始めてから2
年以上経過し、賃料の未払期間は1年7か月分以上にも及んでいること、賃料
の支払の遅れが生じたのは、原告が本件水漏れが生じたと主張する平成22年
10月より前からであるという経緯をも考慮すると、本件賃貸借契約を存続す
ることのできない信頼関係を破壊する事由があると認められ、本件解除の意
思表示は有効というべきである。

(2) この点、原告は、平成22年10月以降、本件水漏れにより本件建物1
の使用収益が全く不可能になったのであるから、原告は、同月分以降、被告と
の間で、賃料の支払義務を負わない旨主張する。しかしながら、原告は、水漏
れの発生後も本件弁当屋の営業を続けていることが認められ(前記1(1
5))、本件建物の使用収益が全く不可能になったとはいえないうえ、使用収
益に障害が生じた程度も不明であるから(前記3(2)ア)、原告が賃料の支
払義務を免れるとはいえない。また、前記3(2)のとおり、原告が被った損
害の賠償請求権は認められず、他に原告において賃料相当額を支払わないこと
が違法ではないと評価できるような事情は見出せないことからすれば、信頼関
係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるとの原告の主張は採用でき
ない。

(3) そうすると、本件賃貸借契約は、平成24年9月6日限り解除されたとい
うべきであるから、原告は、本件賃貸借契約の終了に基づき、被告に対し、
本件建物1を明け渡す義務がある。

そして、原告は、被告に対し、〔1〕賃料の未払分として、平成23年2月
分から平成24年8月分までの285万円と同年9月1日から同月6日までの
3万円(=15万円÷30日×6日)の合計288万円及び〔2〕賃料相当損
害金として本件解除の翌日である平成24年9月7日から本件建物1の明渡済

みまで1か月15万円の割合による金員を支払うべきである。

5 本件建物2の使用許可の有無等について（反訴，争点（5））

（1）前記1（1），（4）及び（5）の事実よりすれば，原告が従前使用していたトイレが使用できなくなったために，被告が当時空き室であった本件建物2の使用を許可するという経緯もあり得るといえ，実際に，原告は本件建物2の使用に伴う水道料を支払っていたことからすれば，原告が主張するように，被告が平成19年の契約更新時に本件建物2の使用を許可していた可能性は否定できない。しかしながら，このことを前提としても，被告は，本件内容証明郵便において原告が本件建物2のトイレを被告の許可を得ないで使用している旨を記載しており，この記載は，被告が本件建物2の使用を許諾しない旨の意思を包含していると解さざるを得ず，被告が本件内容証明郵便において上記使用許可を撤回したものと認められる。

（2）以上より，原告は，少なくとも本件内容証明郵便の受領後は，本件建物2を無権限で占有していることになるから，被告に対し，本件建物2を明け渡す義務がある。

なお，被告は，本件建物2についての賃料相当損害金を請求しているが，本件建物2の賃料相当損害金が月額6万円であることを裏付ける的確な証拠はなく，この点についての被告の請求は理由がない。

6 原告の不法行為の有無及び損害額について（反訴，争点（6））

被告は，前記第2の2（6）（被告の主張）に記載の原告における本件本訴提起に至るまでの一連の行為が，賃貸借契約を奇貨とした「解決金」あるいは「損害賠償」名下の法的根拠のない金銭要求であり，かかる一連の行為は不法行為が成立する旨主張するところ，前記1（10），（12），（13）及び（15）及び弁論の全趣旨によれば，上記主張に係る原告及び原告代理人の行為自体は概ね認められるところではある。

しかしながら，前記認定のとおり，本件賃貸借契約は，一時使用の賃貸借契約であるとは認められず，本件解除に至るまでは本件賃貸借契約が継続していたこと，また，本件建物2の使用についても，従前は被告よりその許可が与えられていた可能性も否定できないこと，及び原告による金銭要求において不穏当な表現や態様が用いられたようなことも認められないこと等からすれば，一連の行為をもって，不法行為を構成するようなものであるとはいえず，被告の損害賠償請求は理由がない。

7 よって，本訴請求は理由がないからこれを棄却することとし，反訴請求は，本件建物1及び2の明渡しと平成24年9月6日までの未払賃料288万円及び同月7日から本件建物1の明渡し済みまで1か月15万円の割合による賃料相当損害金の支払いを求める限度において理由があるから認容し，その余は理由がないから棄却することとして，主文のとおり判決する（なお，仮執行宣言について，主文2項については，相当でないからこれを付さないこととする。）。

東京地方裁判所民事第28部

裁判官 神野律子