土地の無断転貸をした賃借人が賃貸人に対し転借人が不法に投棄した産業廃棄物を賃貸借契約終了時に撤去すべき義務を負うとされた事例

2005＜平成17＞年3月10日最高裁第一小法廷判決、判例時報1895号60ページ（1審判決：2001＜平成13＞年8月29日横浜地裁小田原支判決＜判例集未登載・後掲資料1参照＞、2審判決：2002＜平成14＞年7月9日東京高裁判決＜判例集未登載・後掲資料2参照＞）

神　戸　秀　彦

【事案の概要】

＜当事者＞

1審判決・2審判決認定事実と最高裁判決の確定した事実を総合的に参照しつつまとめると、当事者としては、1審原告Xら〔＝甲野太郎ら、判例時報1895号61ページ下段～62ページ下段掲載の最高裁判例本文での氏名等表示、以下の〔　〕内同様〕および1審被告Yら〔＝乙山松夫ら〕であるが、そのほかに本件事案の関係者としてA〔＝丁原梅夫〕・B〔＝戊田春夫〕がいる。

Xら〔＝甲野太郎ら〕：1審原告であり、また、本件土地所有者＝賃貸人であり、X1（＝X2と本件土地を共有）とX2（＝Y1〔＝乙山松夫〕・Y2〔＝丙川竹夫〕に本件土地の売却先・借受先の紹介を依頼した）の2人である。

A〔＝丁原梅夫〕：賃借人＝転貸人であり、Y2〔＝丙川竹夫〕に「資材置場」の紹介を依頼した。

B〔＝戊田春夫〕：転借人であり、Ha〔＝甲田〕産業に産業廃棄物を投

棄させた。

Ｙら〔＝乙山松夫ら〕：Ａ〔＝丁原梅夫〕の連帯保証人とされた１審被告であり、Ｙ２（〔＝丙川竹夫〕（廃棄物処理関係の「株式会社Ｍ」Ku営業所長）とＹ１〔＝乙山松夫〕（「株式会社Ma」参事・（Ka県）社団法人産業廃棄物協会設立）の２人である。なお、１審判決以降は、Ａ〔＝丁原梅夫〕の連帯保証人は、Ｙ１〔＝乙山松夫〕のみとされた（なお、１審判決はＸ１のみとの関係で、２審判決はＸ１・Ｘ２との関係でＹ１〔＝乙山松夫〕を連帯保証人と認定）。

＜Ｘらの提訴までの事実経過＞

１審判決・２審判決認定事実と最高裁判決を総合的に参照すると、事実経過は、以下の(1)～(10)にまとめられる。

(1)　Ｘらは1991年11月にTo県Ku市所在の本件土地を購入した。

(2)　Ｘらは1991年９月に埋立面積1400平米・埋立容量5600立米の最終処分場を県に届出をした後、使用していた(注1)。

(3)　1996年10月以降は、Ｘらは本件土地を使用しなくなった。

(4)　1997年10月に、Ｙ１・Ｙ２の仲介で、Ｘら・Ａ間の賃貸借契約（期間１年間、資材置場用、賃料年150万円、特約：①無断転貸禁止・②本件土地への産業廃棄物投棄禁止、契約：「十二、保証人は本契約の義務履行に関し連帯責任を有する」）が締結された。

(5)　上記賃貸借契約締結の３日後に、Ｘらに無断でＡからＢに賃料年500万円で転貸した。最終処分場としては、Ｙらの主張によると、残り約1160立米利用可能であり、資材置場としては、賃料年150万円収入可能であるとされる。

(6)　1997年９月14日～11月５日にかけて、Ｂは、本件土地（奥の穴）を産業廃棄物処分場として使用し、無許可で廃プラ類・ビニール塊・解体資材等産業廃棄物を投棄させた。なお、この点に関して、Ｘら主張によれば、投棄量5600－1893＝3707立米、損害額１億2700万円余であり、Ｙら

の主張によれば、投棄量1160立米、損害額ゼロである。

(7) 1997年11月27日に、Xらは、上記賃貸借契約を無断転貸・用法違反により解除した。

(8) 1998年7月31日に、Bは廃棄物処理法違反で略式起訴され、のち罰金50万円を科された。

(9) Aは本件土地を明渡したが、上記の投棄産業廃棄物は放置した。

(10) Xらは、Yらに対し賃貸借契約上の原状回復義務不履行による損害賠償（5000万円＋法定利息）を請求した。

＜1審判決＞

1審判決は、X1の請求を一部認容（450万円＋法定利息＝4割の過失相殺後×半分＜Y1の対X1分のみ＞）した。その理由は、次の2点であった。つまり、第一に、本件契約書に「十二、保証人は本契約の義務履行に関し連帯責任を有する」とあるから、「賃借人の契約不履行による原状回復義務及び損害賠償債務」について、「保証人が賃貸人と連帯してその責に任ずべきは当然」であり、また、被告の本件契約が公序良俗違反であるとの主張や「契約に定められた土地の使用方法から予測し得る範囲内」で債務不履行責任を負う、との主張は「保証人の責任を狭く限定しすぎる」ので、採用できない、というものである。次に、第二として、損害額は産業廃棄物として残1160立米分の処分、資材置場として年150万円の収入を見込めるものの、高く見積もっても1500万円である。なお、「原状回復をしたとてしても、その程度の経済的価値しか取り戻せない」場合、特別の事情がなければ、「それ以上の費用をかけて原状回復する実益も必要性もない」から、原状回復費用の請求はできない、というものであった。そこで、X1が（附帯）控訴・X2が控訴し、Y1が附帯控訴した。

＜2審判決＞

これに対し、2審判決は、Y1の原判決敗訴部分を取消した上、X1の請求を棄却し、さらに、X1とX2の控訴を棄却した。その理由として、

次の２点を述べている。第一に、Ｘら・Ａ間の本件賃貸借契約が公序良俗違反である、との主張については、本契約は「産業廃棄物の最終処分場として使用することを目的」とせず、資材置場であり、また、「産業廃棄物の最終処分場としての使用許可は、法令上私法上の契約の効力要件として規定されていない」から、賃貸借契約としての効力には直接の影響はない。第二に、「一般に賃借人の連帯保証人は、賃貸借契約の解除に伴う原状回復義務の不履行による損害賠償債務についても賃借人と同様の責任を負う」（最二判1955＜昭30＞年10月28日）。しかし、本件賃借人は、本件転借人が「産業廃棄物を本件土地に搬入することを前提として」転貸したとはいえず、もっぱら転借人が「単独で行なった犯罪行為である」。したがって、転貸人＝賃借人は、「原状回復義務として責任を負うものではない」以上、連帯保証人も責任は負わない、としたので、Ｘらが上告した。

【判旨】原判決破棄差戻

「不動産の賃借人は、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。前記事実関係によれば、丁原（＝Ａ＜以下同様＞、神戸）は、本件賃貸借契約上の義務に違反して、戊田（＝Ｂ＜以下同様＞、神戸）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投棄を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、上記産業廃棄物を撤去すべき義務を免れることはできないというべきである。」したがって、「ＡがＢにより投棄された産業廃棄物を撤去すべき義務を負わないことを理由に、Ａの連帯保証人の被上告人（＝Ｙ１、神戸）の責任を否定する」原審判断には明らかな法令違反があり、「原判決のうちＹ１に関する部分は破棄を免れない」。

【研究】

(1)　Xら・A間の賃貸借契約は公序良俗違反か

1審被告主張のこの論点に関して、1審判決は、単に公序良俗違反でない、と述べるだけで、その理由について述べていない。これに対し、2審判決は、本件賃貸借契約の文言の記載と廃棄物処理法の許可が私法上の効力を持たないことを論拠として公序良俗違反であることを否定しているが、妥当であろう。ただ、国土利用計画法14条3項（土地に関する権利の移転等の許可のない場合の私法上の効力規定）のような場合を除き、ほとんどの場合、行政法上の取締規定には効力規定の明示はない。ちなみに、廃棄物処理法では、許可を受けた産業廃棄物処理業による他人への名義貸しの禁止規定は、1997年改正で設けられた（14条の3の3、罰則付）。

(2)　賃借人Aは転借人Bの不法投棄にも責任を負うか

①この論点こそ、1審判決・2審判決で判断が分かれた点であり、前者がこれを肯定し、後者がこれを否定して、最高裁判決は1審判決と同様にこれを肯定した。この判断の差は、次のような事実認定の差から来る。つまり、1審判決は、賃借人Aは、転借人Bが「本件土地に産業廃棄物を埋め立てるつもりであることを知りながら」転貸借契約を締結した、とした。これに対し、2審判決は、Bは、Aに対し、産業廃棄物を投棄させて利益を得るという「内心」を表示せず、AがBに加担・容認したこともないから、「産業廃棄物を本件土地に搬入することを前提として」転貸したとはいえない、という（最高裁判決は、Bは、単に「産業廃棄物処分場として使用する」ことはAに「秘していた」、とする）。とりあえず、事実認定のいずれが正しいかはここではおくとして、少なくとも、本件では転借人による犯罪（不法投棄）が行なわれ、賃貸人に損害を与えていることは明らかである。

②ところで、転貸借の場合、一般に、転貸につき賃貸人の承諾がなかっ

た場合（無断転貸）と転貸の承諾があった場合がある。まず、後者の場合につき検討しよう。従来より、転借人について賃借人が賃貸人に対し負う責任は、転借人を「履行補助者」として扱い、転借人の故意・過失を賃借人に故意・過失と同視できるか、という問題として論じられてきた。この点に関しては、1929（昭和４）年に、大審院が、転借人の失火に関する転借人の過失についての判例(注2)と転借人の過失による船舶の座礁難破に関する判例(注3)とにおいて、賃借人の損害賠償責任を認めたことが注目される。他方、学説には、賛否両論あり、転借人はこの場合「履行代行者」であって独立しており、賃借人は転借人の選任監督に過失がない場合には責任は負わないとし、上記判例に反対する（つまり転借人のみが責任を負うとする）我妻説(注4)と、転借人は賃借人に「代行する者」であり、転借人の過失は当然に賃借人の過失であるとして、上記判例に賛成する（つまり転借人とともに賃借人も責任を負うとする）柚木＝高木説(注5)とがある。

他方、近時では、これを履行補助者の問題から切り離し、民法613条（転貸の効果）の解釈問題として扱うべきであるとの説（平井＝加賀山説）(注6)が有力化している。この説によれば、同条の解釈として、転借人に帰責原因のある賃借目的物の滅失・毀損については、「帰責原因のない賃借人も責任を負う」（その結果賃借人と転借人の両方が賃貸人に対し債務不履行責任＜不真正連帯責任＞を負う）、とされる(注7)。

これに対し、前者の場合はどうであろうか。この点については、無断転貸があったことを重視し、「自らの義務違反が招いた結果として当然に責任を負う」、とされるとの指摘がある(注8)。ただし、その根拠について、上記の近時の有力説に従うなら、上記昭和４年判決の結論を支持する平井説(注9)のように、承諾を得た賃貸借の場合とのバランスで、賃借人に「一種の担保責任」を認めることになろう。いずれにせよ、本件は無断転貸の場合であるから、仮に２審判決の認定のように、ＢがＡに「内心」を表示せず、ＡがＢに加担・容認してないとしたとしても、賃借人は責任を負うので、本件最高裁判決は妥当と思われる。

(3) 賃借人Aは原状回復義務を負うか－その1・原状回復費用

①まず、2審判決は、賃借人＝転貸人Aは、転借人Bの犯罪行為についてまで原状回復義務を負わないとするが、上の(2)で検討したことから、妥当ではない、と思われる。これに対し、1審判決は、上の(2)とは違った次元で、2審判決と異なる理由に立ちながら、結論的には、2審判決と同様、Aの原状回復義務を否定する。つまり、「原状回復をしたとして」も、従前と同じ「程度の経済的価値しか取り戻せない」場合、特別の事情がなければ「それ以上の費用をかけて原状回復する実益も必要性もない」、というのである。つまり、一方では、残1160立米分の処分、資材置場として年150万円の収入を見込めるものの、高く見積もっても1500万円を越える損害はない。したがって、いわば上限損害1500万円以上の費用をかけて本件不法投棄物を撤去するための費用を賠償する必要はない、という。

②この点に関して、最高裁判決は、Aには、「本件土地の原状回復義務として、上記産業廃棄物を撤去すべき義務」がある、とする。ここで、注意するべきは、次の点であろう。つまり、最高裁判決は、原状回復義務の有無を判断する際に、それに要する原状回復費用がどれほどか、を一切考慮していない、つまり、原状回復義務に関する判断から、費用の問題を切り離している点である。したがって、仮に、Xらの主張通りに、本件不法投棄物の管理型処分場への運搬が必要だということになれば、約1億3千万円近くの費用がかかる可能性がある。Aは、最悪の場合には、こうした費用を度外視して原状回復義務を負わねばならないことになるといえよう。

③ところで、賃借人は、賃貸借契約が終了した場合(注10)には、賃貸借契約の目的物の返還をなす義務を負う(注11)。この場合、賃借物の「通常の使用収益を妨げるものが附着しているときには、返還義務の内容として、これを収去して原状に回復しなければならない」(注12)。注意すべきは、ここでいう原状回復義務には、原状回復費用は顧慮されていない点だが、この点について特段の異論は、学説上は特にないと思われる。

ここで、本件とは違い、賃借人の修繕その他の行為により、賃借物が価値を増した場合を想定しつつ、若干の整理をしてみよう。借地借家法を別とすれば、民法上、賃借物の返還時には、賃借人の費用償還請求権と収去権が生じる。いうまでもなく、前者は、賃借人が目的物について支出した必要費（民法608条１項）と有益費（民法608条２項・同196条）の償還を賃貸人から受ける権利である。他方では、また、賃借人には賃借物の収去権（民法616条による598条の準用）も生じる。

この両者の関係をめぐっては、従来から、次の３つの類型に分けて整理がなされてきた。第１には、賃借人の付属させた物が独立しており、賃借人の所有物である場合である。この場合、賃借人は、この物の収去が可能だが、それは収去権の作用ではなく、所有権の作用による（第１類型の１）。同時に、注意すべきは、この物が賃借物の通常の利用を妨げる場合、収去は義務であろう（第１類型の２）。第２に、この物が独立性を持たず、その収去が不可能または賃借物の毀損となる場合である。この場合、賃借人の収去権も収去義務も存在せず、賃借人には費用償還請求権が生じる（第２類型）。第３に、上の中間の場合、つまり、賃借人の所有物であるが、収去により賃借物の価値が減少する場合である。この場合には、賃借人の収去権と費用償還請求権とが選択的に生じる、と解されている（第３類型）[注13]。

④そこで、再び本件に戻ると、本件廃棄物は、「賃借物の価値を増す」ものではなく、逆に「賃借物の価値を減じる」という特徴がある[注14]。したがって、上記の想定は、第１類型の一部を除くと、ほぼ逆にしないとならない。つまり、本件は、賃借人の費用償還請求権や賃借人の収去権を観念する前提を欠き、逆に、賃借人の賃貸人に対する「収去義務」（第１類型）が生じ、または、賃借人の賃貸人に対する「費用償還義務」または「収去義務」（第２・第３類型）が生じうるのである。もちろん、本件廃棄物は、賃借人の所有物ではなく、転借人の投棄させた不法投棄物である。しかし、無断転貸である以上、賃借人が、「賃借人の付属させたもの」とし

て、賃借物の「通常の使用収益を妨げるもの」を「収去して原状に回復しなければならない」（収去義務）のである（第1類型の2）。

⑤さらには、本件土地が、いかにKu市（当時）の寂しい山林にあっても、取引・利用の可能性や隣地等への影響の可能性は残るのではないだろうか。たとえば、前者の取引・利用の可能性としては、本件処分場の埋立が完了し、処分場が閉鎖された後、買主が登場し、売却された場合が考えられる。しかし、地中に転借人Bの投棄した「安定五品目」以外の有機性物質や有害物質があった場合はどうか。この場合、土地所有者＝賃貸人Xらは、自らの投棄が原因である場合は無論として、投棄が転借人による場合でも、瑕疵担保責任などの売買契約上の責任を逃れない可能性がある。そして、現実としては、多くの安定型処分場には、安定五品目以外の物質が投入されているとされ(注15)、こうした懸念は払拭できまい。とすれば、1審判決のように、「それ以上の費用をかけて原状回復する実益も必要性もない」、と言い切ってしまうことはできないのではないか。

⑥以上からすれば、基本的には、Aに原状回復義務として産業廃棄物の撤去を認めた最高裁の判断は妥当であると思われる。ただし、少なくとも最高裁の確定事実によれば、本件不法投棄物は、解体資材等を除き、コンクリート塊・廃プラスチック類・ビニール塊といった「安定五品目」であるとされている。したがって、これをそのまま前提とするなら、原状回復費用として、たとえば管理型処分場への運搬を考慮に入れた費用（1審原告によれば約1億3千万円）が適切か、は議論の余地があろう。現に、最高裁判決にしても、本件廃棄物を撤去すべしとしつつ、撤去の方法、撤去後の運搬先、さらに撤去・運搬の費用はどの位か、について必ずしも明確にしていないのである。

(4) 賃借人Aは原状回復義務を負うか－その2・賃借物の「毀損」

①次に、最高裁判決は、本件を「毀損」された賃借物の原状回復の問題として捉え、不法投棄を賃借物の「毀損」になぞらえて判断している。つ

まり、「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」とする。一方、断定はできないが、少なくとも２審判決の認定事実・最高裁の確定事実によれば、本件不法投棄物は、コンクリート塊・廃プラスチック類・ビニール塊・解体資材等（解体資材等を除き、いわゆる「安定五品目」(注1)。）とされている(注16)。したがって、もしこれが事実だとすると、最高裁判決によれば、「安定型処分場」への「安定五品目」の「不法投棄」でも、いわば賃借物の「毀損」と同様に扱われることになるといえよう。

②確かに、賃借人が賃借物を毀損した場合には、賃貸借契約の内容として生じる保管義務に対する違反となり、賃借人は債務不履行責任を負うと解される(注17)。しかし、本件に関しては、次のような疑問が生じる。本件のような処分場への不法投棄は法律違反であり、物理的な「毀損」と同様に扱えるか、また、そもそも、本件は建物の賃貸借ではなく、土地の賃貸借なのであるから、賃借物の「毀損」という観念になじまないのではないか、という疑問である(注18)。むしろ、本件は、無断転貸の上に、用法違反が重なった事例と考え、用法違反事例の拡張形態としての「賃借地の形状変更」の事例と考えるべきではないか(注19)。この点に関して、ぴったりと当てはまる裁判例がないが、たとえば次のようなものがある。賃借地の原状を著しく変更するときは地主の承諾を要し、これに反する場合は土地の賃貸借は解除できるとの特約がある場合に、地主の再三の申し入れを無視して借地人が建蔽率１割地区の土地に敷地いっぱいの建物を建てた場合に関して、賃貸人の解除を認め、賃借人の収去・明渡を命じた裁判例(注20)である。

(5)　保証人Ｙ１は賃借人Ａの損害賠償債務を履行すべきか

本件の１審原告は、賃借人に対する債務不履行または不法行為による損害賠償請求権を前提とし、この債務を保証するべき連帯保証人に対して、

同請求権の履行を請求している。この点、判例は、保証債務が保証すべき主債務の範囲には、賃貸借契約の解除に伴う原状回復の不履行による損害賠償債務も含まれ、保証人は賃借人と同様の責任を負う、とする(注21)。こうした判例に従うなら、Ｘらに対し原状回復義務を負うＡについて、Ｙ１は、連帯保証人として原状回復に足るべき原状回復費用の賠償債務を負うことになろう。したがって、こうした原状回復債務への保証責任という意味では、本件最高裁判決は妥当だと思われる。

ところで、Ｘらは、Ｙらに対して、本件訴訟において、不法投棄された産業廃棄物の原状回復費用の損害賠償を請求しているが、原状回復それ自体は請求していない。しかし、Ｘらは、本件提訴前には、賃借人Ａと共に、連帯保証人のＹらに対しても、賃貸借契約解除の催告として「不法投棄物」の完全撤去と土地明渡を請求している。詳細は不明だが、Ｘらは、主たる債務者の本来の給付が金銭債務のような代替的給付ではなく、原状回復債務のような特定的給付それ自体の場合は保証の対象とならない、という前提に立つのであろうか。いずれにせよ、契約解除に伴い、賃借人ＡからＸらへ土地の明渡は現になされたものの、肝心の「不法投棄物」の撤去はされず、そのまま放置されており、現在に至っている。

(6)　終わりに－差し戻し後の経緯など

本最高裁判決が東京高裁に本事案の差し戻しをした後、2005（平成17）年12月20日に、東京高裁でＸ１・Ｘ２（＝Ｘら）とＹ１の間で、以下の(i)～(iii)のような和解が成立した。(i) ＸらはＹ１に本件土地を300万円で売却すると共に、Ｙ１は和解の席上即日代金300万円を支払い、さらに、ＸらはＹ１に所有権移転登記手続きをする、(ii) Ｙ１は、本件土地が「汚染廃棄物の不法投棄により、土壌汚染対策法の対象土地として認められる可能性」を確認し、買受後、「同法に基づく形質変更手続、措置命令等」の不利益を被っても、Ｘらに対して「一切請求しないことを確約」する、(iii) Ｘらは以上以外の請求を放棄し、また、Ｘら・Ｙ１間には本和解条項以

外に債権債務のないことを確認する、と[注22]。つまり、Ｘらは、１審判決の認容額（450万円＋法定利息）より少ない額の300万円と引き換えに本件土地所有権を喪失する代わりに、場合により著しい高額となる可能性のある汚染対策のリスクを免れた。その一方で、Ｙ１は300万円の少額で本件土地を取得する代わりに、場合により著しい高額となる可能性のある汚染対策のリスクを負担することとなったのである。そこで、問題は、本件土地の汚染の可能性、汚染対策のリスク、さらには汚染対策費用がどの程度か、であるが、残念ながら、現時点では筆者には確たる情報はない。

最後に、本件最高裁判決が確認した賃借人Ａの廃棄物撤去義務は、Ａに撤去能力がなければ、Ｙ１が新所有者としてＡに請求しても果たされない。さらにＢにも撤去能力がなければ、Ｙ１が自ら実行しない限り果たされないが、上記和解にもあるように、土壌汚染防止法を適用する事態にでも発展しない限り、当分果たされないまま推移するであろう。問題の根本的解決としてそれで良いのか、と思われるが、その点を論じるには一事件の射程を越えた次元の問題を含むことになろう。

（2006年１月10日脱稿）

（注１）廃棄物処理法において、廃棄物処理施設について、都道府県への届出ではなく、許可を要するとされたのは、1991年の同法改正時以降である。また、91年改正後も埋立面積3000平米未満のものは許可を要しないとされた（いわゆる「裾きり要件」＜「安定」５品目の廃プラ・ゴムくず・金属くず・ガラス陶磁器くず・がれき類を処分する安定型処分場の場合、旧廃棄物処理法施行令第７条14号ロ参照＞）が、この要件が撤廃されたのは1997年の同法改正（施行同年12月）であった。なお、安定五品目とは、「水に溶けず、腐らない」物質であり、有機性物質や有害物質は含まれてないとの建前から、底面に遮水工を要しない安定型処分場に埋立てられることとなっている。

（注２）大判1929（昭４）年６月19日（民集８・10・675）。

（注３）大判1929（昭４）年３月30日（民集８・６・366）。

（注４）我妻「民法講義Ⅳ」109ページ。星野英一「借地借家法」＜1988年初版＞3491ページ。

（注５）柚木＝高木「判例債権法総論」＜増補版＞95ページ。

（注６）平井宣雄「債権総論」63ページ。加賀山茂「民法六一三条の直接訴権《action directe》について(一)、同(二・完)」（阪大法学102号65ページ以下、同103号87ページ以下＜1977年＞）は、民法613条の起源は、直接訴権＜action directe＞（＝仏民法典1753条）であるとする。

（注７）加賀山前掲103号113ページ。

（注８）判例時報1895号61ページ（調査官＜仮名＞解説）。我妻＝有泉＜清水誠補訂＞「コンメンタール契約法」274ページも同旨。

（注９）平井前掲63ページ。

（注10）本件の場合は無断転貸による解除による賃貸借契約の終了（民法612条参照）の場合である。こうした場合のほか、賃料延滞、保管義務違反、用法違反といった理由による契約解除の場合もあるし、また、契約解除による契約終了以外に、契約終了原因としては、期間の定めのある契約の期間満了による契約終了の場合（民法616条による民法597条１項の準用）と期間の定めのない場合の契約終了の場合（民法617条・618条）とがある。

（注11）この点に関する民法には直接の規定はない。使用貸借に関する借主の収去権（598条）、借主の使用貸借の規定の準用規定（616条）、地上権に関する収去・買取権（269条）といった関連の規定から、借主には「原状回復」義務があるとされる（星野英一「借地借家法」＜1988年初版＞201ページ）が、関連規定を待たなくても、賃貸借契約の性質から、賃借物返還義務が認められると解される（我妻栄「債権各論中巻一」＜1983年＞466ページ。幾代・広中編「新版注釈民法(15)」302ページ＜石外克喜筆＞も参照）。

（注12）我妻前掲466ページ。なお、広中俊雄「債権各論講義」（第五版、1987年）

159ページも参照。

（注13）星野前掲201～２ページ（基本は我妻前掲466～７ページの類型によるが、我妻第３類型に修正を加えている）。なお、内田貴「民法Ⅱ—債権各論」（東大出版会、初版＜1997年＞）204ページも上記類型を踏襲するが、第１類型は「分離が物理的にも経済的に容易な場合」、第２類型が「分離が物理的に不可能または経済的にロスが大きい」場合、第３類型が「両者の中間」とされている。

（注14）そもそも、物権は「一定の物を直接に支配して利益を受ける排他的の権利」である（我妻「新訂物権法—民法講義Ⅱ」９～10ページ）。ところが、逆に、物権者（所有者）はある物から「利益を受ける」ことがなくなると、占有の放棄によって放棄の意思表示をし、物権は放棄される（我妻同上248～９ページ）。本件廃棄物は、「廃棄物」所有者が「放棄」した所有物の処理をHa産業が「受託」し、転借人Ｂが賃借人Ａの賃借地に不法に投棄させたものなのである。

（注15）安定型処分場に関する下級審判例に、この点を指摘するものが多い。たとえば、1992（平４）年仙台地裁決定（判例時報1429号109ページ）や1999（平11）年３月15日水戸地裁決定（判例時報1686号86ページ）がそれである。より根本的には、「安定」品目である廃プラスチック類の可塑剤・金属類の溶出の可能性も指摘されている（安東毅「プラスチックゴミの危うさ」＜自治体研究社、2000年＞参照）。

（注16）たとえば「解体資材」が、解体木くず等であれば、安定五品目に該当せず、管理型処分場への処分物となる。なお、本件事実関係には不明のことが多い。１審被告の主張によれば、To県からの本件投棄廃棄物の撤去命令は出ていないとされる。また、不法投棄というが、廃棄物処理法のどの条項に違反したのかも判決文自体からは不明である。

（注17）我妻前掲381ページ（使用貸借）・465ページ（賃貸借）。

（注18）伊東秀郎「賃貸借契約の解除」（遠藤浩他編「現代契約法体系」＜有斐閣、初版＝1983年＞）124ページ。

（注19）星野前掲132ページは、借地人の義務違反の具体例として、「使用方法の悪いこと」という項目を立て、その中に「土地の形状変更の事例」という類型を設けている。また、「使用方法の悪いこと」の項目の中に、「『用法に反する』または『合理的利用の範囲』を超える『原状回復の著しく困難な』工作物の設置・土地の形状変更」という類型をたてる。そして、その例として、主としてその土地の用途を貯炭場とし、建物は木造の小規模建物の建築に限るという借地契約の特約に反し、また、賃貸人の事前の明示の拒否にもかかわらず、借地人が、石油販売業の利用のためコンクリートブロック造りの堅固な石油貯蔵庫の建設をした事件について、用法違反

として契約解除を認め、賃借人の建物の収去・明渡を明じた裁判例（最判1964＜昭39＞年6月19日、民集18巻806ページ）を挙げる。

（注20）東京地判1963＜昭38＞年10月25日、下級民集14巻10号2105ページ）。

（注21）最高裁1955＜昭30＞年10月28日判決（民集9・11・1748）。

なお、一般論としては本件2審判決も同判決を引用する。さらに売買契約については、債務不履行による売主の代金返還債務に関する最（大）判1965＜昭40＞年6月30日（民集19・4・1143）がある。

（注22）本件第1審判決・第2審判決および東京高等裁判所での和解条項の全文のコピーは、第1審原告（X1・X2）の代理人である斉藤誠弁護士から入手した。ここに記して謝意を表したい。

資料１

［平成10年（ワ）第366号土地明渡請求事件、平13・８・29横浜地裁小田原支部判決］

《当事者》

Ka県Hi市
　原　告　　Ｘ１
Ka県Hi市
　原　告　　Ｘ２
　上記２名訴訟代理人弁護士　　斉　藤　一　好
　同　　齋　藤　　誠
　同　　中　　由規子
Ka県Hi市
　被　告　　Ｙ１
To県Ku市
　被　告　　Ｙ２
　上記２名訴訟代理人弁護士　　仁　平　信　哉
　同復代理人弁護士　　中　井　　淳

【主　文】

１　被告Ｙ１は、原告Ｘ１に対し、金450万円及びこれに対する平成９年12月11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　原告Ｘ１の被告Ｙ１に対するその余の請求及び被告Ｙ２に対する請求をいずれも棄却する。

３　原告Ｘ２の被告らに対する請求をいずれも棄却する。

４　訴訟費用は、これを10分し、その１を被告Ｙ１の負担とし、その余を原告らの負担とする。

【事実及び理由】

第1　請求

被告らは、各自、原告らに対し、5000万円及びこれに対する平成9年12月11日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2　事案の概要

1　争いのない事実等

(1) 原告X1（以下「原告X1」という。）は、Hi市内で施設建物解体工事、産業廃棄物処理等を業とする株式会社Niを経営し、原告X2（原告X1の実の甥。以下「原告X2」という。）は、Hi市内で同業の有限会社Ag商事を経営している。

(2) 原告両名は、平成3年11月、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を購入し、平成4年1月、本件土地につき株式会社Ni名義で1500m²未満の自社処分場の産業廃棄物処理施設等事業報告書をO保健所に提出し（甲23、40の1~4）、同年9月16日、自社最終処分場工事完了報告書（甲41。埋立面積1400m²、埋立容量5600m³、工事完了日同年8月31日）を同保健所に提出し、産業廃棄物最終処分場として使用していたが、その後、解体廃棄物を本件土地まで運搬するのが採算に合わなくなり、平成7年10月以降、本件土地を使用していなかった。

(3) 原告両名は、平成9年10月6日、相被告であったA（以下「A」という。）に対し、本件土地を次の約定で貸し渡した。（以下「本件賃貸借契約」という。）

期　間　1年間

目　的　資材置き場

賃　料　年間150万円

その他　①　賃貸人の作成した承諾書なしに賃借地を転貸し又は賃借権を譲渡することはできない。

②　賃貸人の承諾なく賃借人は賃借地の価値を減じるよう

な工事又は付近居住者に迷惑を及ぼす業務をしない

(4) その後、本件土地に無許可でごみが持ち込まれて埋められるようになり、平成９年11月21日、To県北健康福祉センター（旧Ｏ保健所）による現地調査が行われ、原告両名及び被告ら及びＡが立ち会ったが、これにより本件土地に大量の（その量につき争いがある。）ゴミが埋められていることが判明した。また、Ａは、本件賃貸借契約締結直後の10月９日に原告らに無断で本件土地をＢ（以下「B」という。）に転貸していた。

(5) 原告両名は、被告ら及びＡに対し、平成９年11月27日に到達した書面により、本件土地の賃貸借契約を解除すること及び２週間以内に本件土地のごみを完全に撤去して本件土地を明け渡すよう催告した。

本件土地の占有は原告らに回復しているが、投棄されたごみは撤去されないままの状態にある。

2　争点

(1) 本件賃貸借契約に基づくＡの原告らに対する債務を被告らが連帯保証したか。

（原告らの主張）

ア　被告Ｙ１（以下「被告Ｙ１」という。）は、本件賃貸借契約書に連帯保証人として署名押印した。

イ　本件土地の賃貸の話を原告らに持ち掛けてきたのは被告らであり、原告らはＡとは一面識もなかったから、原告らと旧知の間柄にあり本件土地の近くに居住している被告Ｙ２（以下「被告Ｙ２」という。）が連帯保証しなければＡとの間で本件賃貸借契約を締結することはあり得ない。被告Ｙ２は、契約時に立ち会い、口頭で本件賃貸借契約につき保証する旨確約し、１年分の賃料150万円を原告らに支払った。原告らが契約を解除した際にも、被告Ｙ２は自分が保証人ではない旨の異議を述べなかった。

（被告らの主張）

ア　被告Ｙ１は、仲介人として契約の成立に立ち会っただけであり、Ａとも何の信頼関係もなく、Ａのために連帯保証をした事実はない。原告Ｘ１の所持している本件賃貸借契約の契約書に被告Ｙ１の署名押印のあることは認めるが、それは契約の翌日に原告Ｘ１から罵声を浴びせられて強引に署名押印させられたものであり、被告Ｘ２及びＡが所持している契約書には被告Ｙ１の署名押印はない。したがって、仮に連帯保証をしたとしても、原告Ｘ１との関係でのみ連帯保証をしたのであり、原告Ｘ２との間では連帯保証契約は成立していない。

イ　被告Ｙ２は、契約書に連帯保証人として署名押印しておらず、連帯保証をした事実はない。

(2)　連帯保証人の責任の範囲

（原告らの主張）

賃借人は、契約及び賃借物の性質によって定まる用法に基づいて賃借物を使用・収益することを要し、賃貸人の承諾なくして賃借権の譲渡又は転貸はできない。ところが、貸借人のＡは、原告らの承諾なく本件土地にごみを不法投棄し、又は第三者をして産業廃棄物を投棄させたのであるから、原告らに対してそれによる損害（原状回復に要する費用）を賠償する義務を負い、連帯保証人である被告らもこれと同一の義務を負う。

被告Ｙ１が保証人として原状回復義務を負わないとの被告らの主張は、いずれも争う。

（被告らの主張）

ア　仮に被告Ｙ１がＡの連帯保証をしたとしても、被告Ｙ１は、原告の主張する損害賠償義務を負担しない。その理由は以下のとおりである。

イ　貸借人であるＡは、原告らに対して本件のゴミ収去義務を負

わないから、被告Ｙ１もその責任を負わない。すなわち、貸借人は、自ら貸借物に付属させた物の収去義務は負うが、転借人など第三者が賃借物に付属させた物は、賃貸人が所有権に基づきその第三者に直接収去請求をすればよく、賃貸借契約という債権関係に基づいて損害賠償請求をするのは筋違いである。本件のゴミはＢが投棄したものであり、仮にそれにＡが関わっていたとしても、両者の共同不法行為であり、それによる損害賠償義務については連帯保証人は責任を負わない。

ウ　仮に貸借人が本件のゴミを収去する義務を負うとしても、被告Ｙ１は、その責任を負わない。もし貸借人の保証が当該賃貸借に関連して生じる一切の債務について認められると、保証の範囲は著しく広汎になってしまうから、その範囲は限定的に解釈されるべきである。本件賃貸借契約の契約書の文言からは、賃料支払については保証人の責任が及ぶが、原状回復については明文の定めがなく、保証人は原状回復については責任を負わない趣旨であったとみるべきである。

エ　仮に保証人が原状回復について責任を負うとしても、それは契約当時に契約内容から賃借人が賃借物に付属させることを当然予測することのできる範囲の物についての原状回復に限定されるというべきである。本件において、被告Ｙ１は、Ａが資材置き場として使用することを前提として保証し、ＡがＢに転貸してＢがゴミを不法投棄することには全く関知していないし、予想もできなかったことであるから、その原状回復にまでは保証意思は及んでいないことが明らかであり、これが保証の範囲に含まれるとするのはあまりに保証人の責任が広汎になりすぎて法解釈として妥当性を欠くことになる。

オ　本件土地は産業廃棄物の最終処理場として使用することの許可を受けた土地であり、それを賃貸するのは管理者が変更されるこ

とになるから、行政当局に無断で賃貸することはできない。原告らはそのことを知りながらAに賃貸したのであり、本件賃貸借契約は公序良俗に反して無効である。したがって、保証契約も無効となり被告Y1の責任も発生しない。

(3) 被告Y2の不法行為責任等の有無

（原告らの主張）

ア　被告Y2は、本件土地にゴミや産業廃棄物を不法投棄する目的で、Aに本件賃貸借契約を締結させ、本件土地にゴミを不法に投棄した。

イ　仮に被告Y2の不法行為が認められないとしても、被告らは、平成9年10月15日、同時点で不法投棄されていたゴミについて、被告らの責任で撤去することを原告らに約した。しかし、その後ゴミは撤去されず、かえって本件土地は完全にゴミで埋まってしまった。したがって、被告らには、本件土地がゴミで埋まった責任か又は少なくとも不法投棄を阻止しなかった責任がある。

（被告らの主張）

被告Y2が不法行為をしたとの主張は、否認する。

本件のゴミの不法投棄をしたのはBであり、Aではない。被告Y2は、Aが資材置き場として使用するものとして原告らにAを紹介したのであり、Bのことは知らなかった。Aが被告Y2の知らないところでBに転貸して、その結果不法投棄がされたのである。被告Y2が当初から本件土地にゴミを不法投棄させる目的でAに賃借させたとする証拠は全くない。

(4) 損害額（原状回復費用の額）

（原告らの主張）

ア　本件土地は、埋立面積1400m²、埋立容量5600m³の自社最終処分場となっている。株式会社Niにより、平成7年5月29日付けの埋立てを最後に総容量1893m³の廃棄物が埋め立てられた。その状

態で本件賃貸借契約がされ、現状はほぼ満杯まで埋め立てられているから、不法に投棄された廃棄物の容量は、3707m³（＝5600－1893）となり、これが原状回復の対象となる。

イ　上記の3707m³の廃棄物を撤去するための費用は、1億2700万1040円である。

（被告らの主張）

ア　不法投棄された廃棄物の容量が3707m³であることは、否認する。せいぜい1160m³である。

イ　原状回復費用が原告主張の金額であることは、否認する。

本件でBが投棄した廃棄物は、管理型最終処分場でなければ処分できないものではなく（To県から管理型最終処分場で処分するような指導があったわけではない。）、安定5品目の分野に含まれ、かつ、株式会社Niが本件土地で処分することを許可されている廃棄物に含まれるものである。したがって、本件土地で最終処分ができるのであり、管理型最終処分場に運搬することを前提とする原告らの費用額の主張は、失当である。

ウ　原告らには損害がない。

本件土地は、もともと廃棄物処分場であったものであり、問題の投棄された廃棄物も以前原告らが投棄していた廃棄物と同種のものであるから、本件土地の土壌及び周辺地域に何らの害を及ぼすものではない。本件土地につきTo県から原告らに対して何ら撤去の指示は出ていないし、今後も撤去の指示がされる可能性はほとんどないと考えられる。撤去の必要がない以上、撤去費用が損害になるということもない。

(5)　過失相殺

（被告らの主張）

本件土地の状況は、処分場として完成したときは、南寄り部分を東西40m、中心部の深さ11mに掘り下げ、地下部1400m²、臼型の容

量5600m³の処分場であった。本件賃貸借契約締結当時、地下5～6mのところまで埋立てが済んだ状態であり、入口手前部分は砂利が野積みされたままとなっていて、トタン塀の入口には「株式会社Ni産業廃棄物自社処分場」の看板があった。この状況においては、本件土地を他人に貸借した場合、その貸借人がこの土地に廃棄物を投棄するかもしれないという予見が可能であり、原告らは現実にそのような予見をしていた。そうすると、損害の発生につき、原告らにも責に帰すべき事由があるというべきであり、過失相殺されるべきである。

（原告らの主張）

過失相殺の主張は、争う。

第3　裁判所の判断

1　本件賃貸借契約及びゴミの不法投棄判明に至る経緯について

前記争いのない事実及び証拠（甲2、3、5、6の1～14、7の1～7、15、16の1、2、17～21、27、30～38、原告X1、原告X2、被告Y1、被告Y2）によれば、以下の事実が認められる。

(1)　原告X2は、平成7年に本件土地の使用を止めた後、本件土地の売却先を探し、Yo市内に本社があり家屋解体、一般廃棄物や産業廃棄物の収集・運搬・処理を業とする株式会社M（以下「M」という。）の運転手兼Ku営業所長であった被告Y2や同社の参事であった被告Y1に売却先又は借受先の紹介を依頼していた。Mは、本件土地と同じ字内の別の場所に産業廃棄物の最終処分場を所有し、被告Y2は、その責任者であった。

被告Y2は、自分の経営する有限会社Ke商事の運転代行の仕事の関係でAを知っていたが、平成9年9月ころ、交通刑務所から出所したばかりのAから資材置き場として借りられる適当な土地がないか紹介を依頼され、本件土地にAを案内し、賃料1年間150万円の内容で賃貸借の仲介をすることとした。

(2)　Ａが賃貸借契約を締結するには本件土地の共有者である原告Ｘ１の承諾が必要であったが、原告Ｘ２と原告Ｘ１とは金銭トラブルから険悪な仲となっていて、被告Ｙ２も原告Ｘ１とは直接話ができなかったため、原告Ｘ２は、被告Ｙ１に原告Ｘ１との仲介を依頼するとともに被告Ｙ２にも被告Ｙ１を通じて原告Ｘ１と交渉するよう依頼した。被告Ｙ１の仲介で原告Ｘ１も賃貸に同意し、契約を締結することとなったが、その際、被告Ｙ１は、原告Ｘ１に対して自分が保証人になってもよいと述べた。

(3)　本件賃貸借契約を締結した当日、被告Ｙ２がＡを乗せて被告Ｙ１を迎えに行き、その３人で先ず原告Ｘ１方に赴き、そこで本件賃貸借契約書（甲２、５）を作成した。被告Ｙ１が原告Ｘ１と協議しながら不動文字で印刷された契約文言を加除訂正したり必要事項を記入するなどして（契約書には「十二、保証人は本契約の義務履行に関し連帯責任を有するものとする。」と不動文字で印刷されているが、この部分は削除されていない。）、原告Ｘ１とＡがこれに署名押印し（カーボン紙による複写で３通作成した。）、Ａが原告Ｘ１に１年分の賃料150万円の半額である75万円を支払った。その後、被告Ｙ２、被告Ｙ１及びＡは、この契約書３通を持って原告Ｘ２方に赴き、同原告が契約書に署名押印をし、Ａが同原告に上記と同じ趣旨で75万円を支払った。原告Ｘ２が契約書に署名押印した際、被告Ｙ１や被告Ｙ２が保証人となる話しは出ず、原告Ｘ２は、被告らが保証人として署名していない契約書１通（甲５）を受け取った。被告Ｙ１は、原告Ｘ１方で同原告が契約書に署名押印をした際、原告Ｘ２の署名押印がされた後に被告Ｙ１の保証人としての署名押印をした契約書を原告Ｘ１に届ける旨約束していたが、同日中にこれを届けることができなかったため、契約締結の翌々日である平成９年10月８日に簡易書留で自分が保証人として署名押印した契約書（甲２）を原告Ｘ１に郵送した。被告Ｙ２は、Ａから紹

介料として20万円を受け取ったが、原告らから保証人になるよう求められたり、これを承諾したことはなかった。

(4) Aは本件賃貸借契約を締結した3日後の同年10月9日、Bが本件土地に産業廃棄物を埋め立てるつもりであることを知りながら、本件土地を1年間500万円の賃料で賃貸し、Bにおいて、同月14日ころから同年11月5日まで間、Ha産業に本件土地に産業廃棄物を投棄・埋立てをさせた。原告X1は、契約締結の約1週間後に本件土地に赴きAから本件土地上に放置しておいたNi所有のユンボの1年分の賃料を受け取ったが、その際に本件土地にダンプ2～3台分の産業廃棄物が捨てられているのを発見し、Aから明確な返答が得られなかったため、保健所にその事実を届け出て、警察による捜査の結果、Bによる不法投棄が発覚するに至った。

2　上記認定の事実によれば、被告Y1が原告X1に対する関係で本件賃貸借契約の保証人になった事実は認められるが、同被告が原告X2に対する関係で保証人になった事実及び被告Y2が保証人になった事実は認められないというべきである。その他に被告Y1が原告X2に対して、また、被告Y2が原告らに対してAの保証人としての責任を負うべき事情を認めるに足りる的確な証拠はない。

また、被告Y2が本件土地に産業廃棄物を投棄させた不法行為責任を負うとの原告らの主張は、これを認めるに足りる証拠がない。

3　被告Y1の保証人としての責任の範囲について

本件賃貸借契約の契約書（甲2）には、前記認定のとおり、「保証人は本契約の義務履行に関し連帯責任を有するものとする。」と定められているから、賃借人の契約不履行による原状回復義務及び損害賠償義務について、保証人が賃借人と連帯してその責に任ずべきことは当然であると認められる。この点について、被告Y1が種々主張するところは、本件賃貸借契約が公序良俗に反して無効であるとの主張を含めていずれも採用することができない（契約に定められた土地の使

用方法から予測し得る範囲内の債務不履行についてのみ責任を負うべきであるとの主張は、用法違反の債務不履行の場合の保証人の責任を狭く限定しすぎるものというべきである。)。したがって、被告Ｙ１は、原告Ｘ１に対し、Ａの債務不履行と相当因果関係のある損害を（原状回復が必要であるならばそれに要する費用も）賠償すべき義務があるというべきである。

4　損害額について

弁論の全趣旨によれば、本件土地２筆の平成10年度の固定資産税評価額は合計10万4781円であることが認められるところ、証拠（甲６の1～14、７の1～6、18、33、37、38）によれば、本件賃貸借契約締結当時の本件土地は、安定型の産業廃棄物（廃プラスチック類、金属くず、建設廃材、ガラスくず等有機物質を含まないもの）の自社最終処分場及び資材置き場として使用することのできる状態にあり、産業廃棄物処分場としては約1160m³の産業廃棄物を最終処分することができ、資材置き場としては年150万円の賃料収入を得ることのできる土地であったものと認められるが、その価額は高く見積もっても1500万円を上回らないものと認めるのが相当である。そして、原状回復をしたとしても、その程度の経済的価値しか取り戻すことができない場合、原状回復を必要とする特別の事情がない限り、それ以上の費用をかけて原状回復する実益も必要性もないというべきであり、本件においては原告らにおいて本件土地の原状回復をする現実の必要性について主張及び立証がないから、原状回復費用を損害として請求することはできないとするのが相当である。原告らの請求は、Ａの債務不履行によって受けた損害の賠償を求めるものと解することができるところ、その損害額は上記認定の1500万円を上回らないというべきである。

5　過失相殺について

証拠（甲30、原告Ｘ１）によれば、同原告は、平成９年10月14日ころには、既にＡが本件賃貸借契約に違反して産業廃棄物を本件土地

に投棄するかもしれないとかなり強く疑っていたことが明らかであり、その時点で原告らにおいて産業廃棄物の投棄を禁止又は防止するための適切な処置をとっていれば、本件のような損害が発生しなかった可能性が高かったというべきである。そうすると、本件の損害の発生については、原告Ｘ１にも過失があったものと認めざるを得ず、その割合は、本件に現れた一切の事情を考慮すると４割とするのが相当である。

6　以上によれば、被告Ｙ１が原告Ｘ１に賠償すべき金額は、1500万円からその４割相当額を控除した残額900万円の２分の１である450万円となる。

よって、主文のとおり判決する。（仮執行の宣言は、相当ではないからこれを付さないこととする。）

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判官　加　藤　謙　一

【物件目録】

（略）

資料２

［平成13年（ネ）第5177号、平成14年（ネ）第907号　土地明渡請求控訴及び附帯控訴事件、平14・７・９東京高裁民21判決］

《当事者》

Ka 県 Hi 市

控訴人兼附帯被控訴人（１審原告）　Ｘ１

同市

控訴人（１審原告）　Ｘ２

上記２名訴訟代理人弁護士　齋　藤　　誠

同　藤　本　　純

Ka 県 Hi 市

被控訴人兼附帯控訴人（１審被告）　Ｙ１

To 県 Ku 市

被控訴人（１審被告）　Ｙ２

上記２名訴訟代理人弁護士　仁　平　信　哉

同　中　井　　淳

同　徳　久　京　子

同　佐々木　光　春

【主　文】

1　本件附帯控訴に基づき、原判決中附帯控訴人Ｙ１の敗訴部分を取り消す。

2　上記取消に係る附帯被控訴人の請求を棄却する。

3　控訴人らの本件各控訴をいずれも棄却する。

4　訴訟費用は、第１、２審を通じて、控訴人らの負担とする。

【事実及び理由】

（以下、控訴人兼附帯被控訴人及び控訴人を「１審原告」と、被控訴人兼附帯控訴人及び被控訴人を「１審被告」とそれぞれ呼称する。）

第１　控訴の趣旨

１　１審原告らの控訴の趣旨

(1)　原判決を次のとおり変更する。

(2)　１審被告らは、各自１審原告らに対し、合計5000万円及びこれに対する平成９年12月11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　１審被告Ｙ１（以下「１審被告Ｙ１」という。）の附帯控訴の趣旨主文第１、２項と同旨。

第２　事案の概要

１　事案の概要

本件は、１審原告らが、以前に産業廃棄物最終処分場として使用していた原判決添付別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を原審相被告Ａ（以下「A」という。）に対し資材置場として賃貸した（以下、「本件賃貸借契約」という。）ところ、ＡがＢ（以下「B」という。）に無断転貸し、Ｂが本件土地に大量の産業廃棄物等のゴミを持ち込み埋めたことから、１審原告らが、第１に、１審被告らに対し、同人らがＡの本件賃貸借契約上の債務を連帯保証したとして、同契約上の原状回復義務に基づき、第２に、１審被告Ｙ２（以下「１審被告Ｙ２」という。）に対し不法行為による損害賠償責任に基づき、原状回復費用として合計5000万円及びこれに対する原状回復請求の履行期限の翌日である平成９年12月11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、これに対し、１審被告らが、連帯保証の成立及び連帯保証の範囲等を争った事案である。

２　原審裁判所の判断

原審裁判所は、１審原告Ｘ１（以下「１審原告Ｘ１」という。）の

１審被告Ｙ１（以下「１審被告Ｙ１」という。）に対する請求について、債務不履行に基づく損害賠償として450万円及びこれに対する平成９年12月11日から支払済みまで年５分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で認容し、同人に対するその余の請求及び１審原告Ｘ１の１審被告Ｙ２に対する請求並びに１審原告Ｘ２（以下「１審原告Ｘ２」という。）の１審被告らに対する各請求をいずれも棄却したので、これを不服とする１審原告らが控訴し、１審被告Ｙ１が附帯控訴した。

3　争いのない事実等及び争点は、４において、当審において付加された１審原告らの主張を含めて原判決の補正をするほかは、原判決「事実及び理由」欄第２「事案の概要」の１及び２（原判決２頁９行目から９頁13行目まで）記載のとおりであるから、これを引用する。

4　原判決の補正

(1)　原判決３頁11行目冒頭から同頁17行目の末尾まで（第２、１、(4)の部分）を次のとおり改める。

「(4)　Ａは、本件賃貸借契約締結直後の同月９日Ｂに対し、１審原告らに無断で本件土地を転貸した。

Ｂは、同月14日ころから同年11月５日ころまでの間、無許可で本件土地に産業廃棄物である廃プラスチック類等合計約1160立方メートルを投棄した。

同月21日にTo県北健康福祉センター（旧Ｏ保健所）による現地調査が行われ、１審原告ら両名、１審被告ら両名、A、Ｂが立ち会ったが、これにより本件土地に大量のゴミが埋められていることが判明した。」

(2)　原判決８頁４行目の次に改行して次のとおり加える。

「ウ　１審原告らは、本件土地について原状回復が実施されれば、再度最終処分場として利用することによって原状回復費用に匹敵する利益を得ることができたものである。」

(3)　原判決９頁13行目の次に改行して次のとおり加える。

「１審原告らは、平成９年10月15日の時点で本件土地への一部不法投棄を確認し、A、１審被告Ｙ２、同Ｙ１に直ちに連絡して警告し、同人らにおいて直ちに撤去することを確認したものであり、１審原告らにおいて産業廃棄物の投棄を禁止又は防止するための適切な処置を取ったものと認められるのであるから、その後の不法投棄の継続について、１審原告らにおいて産業廃棄物の投棄を禁止又は防止するための適切な処置をとるべきであることを過失相殺事由として主張することは、信義則に違反するものとして許されない。」

第３　当裁判所の判断

１　当裁判所は、１審原告らの各請求はいずれも理由がないものと判断するものであり、その理由は、２において原判決の補正をした上で、原判決「事由及び理由」欄第３「争点に対する判断」の１（原判決９頁15行目から11頁21行目まで）の事実認定を引用し、３において当裁判所の判断を示すとおりである。

２　原判決の補正

(1)　原判決10頁８行目の「Ａと」の前に次のとおり加える。

「Ａは、１審原告両名と全く面識がなく、Ａが本件土地を貸借したいとの話も１審被告Ｙ２が１審原告Ｘ２に持ち込んだものであった。１審被告Ｙ１は、元Ka県庁職員で、平成元年に社団法人産業廃棄物協会を設立し、同年４月に株式会社Niと有限会社Ag商事が加盟して以来、１審原告両名を知っていた。そして、」

(2)　原判決11頁11行目の末尾に続けて次のとおり加える。

「１審原告Ｘ１は、契約書に署名押印をした際、Ａに対し、奥の穴は前に積んである砂利で埋めて整地してほしい、以前は処場であったが、ゴミは捨てないでほしいと要望し、Ａはこれ了承した。」

(3)　原判決11頁12行目の冒頭から同頁21行目の末尾まで（第

(4)部分）を次のとおり改める。

「(4)　Bは、本件土地においてAに会い、当初は資材置場として使いたいと考えたが、本件土地の奥に穴があり、産業廃棄物が入っていたことから、ここに産業廃棄物を捨てさせて利益を得ようと考えた。そして、Aに対しては、産業廃棄物を投棄する目的であることは隠して、資材置場として賃借したいと申し込み、AとBとは、平成9年10月9日、使用目的を資材置場、契約期間を1年、賃料を1年当たり500万円とする賃貸借契約を締結した。Bは、Ha産業株式会社と契約して同月14日ころから同年11月5日ころまでの間に、本件土地にコンクリートの塊、ビニールの塊、廃プラスチック類、解体資材等の産業廃棄物合計約1160立方メートル（20トンダンプ58台分）を投棄させた。1審原告X1は、同年10月15日ころAから本件土地の整地が終了したとの連絡を受けて、本件土地上に放置しておいたNi所有のユンボの1年分の賃貸料を受け取るため本件土地を訪れた際、奥の穴が整地されていないこと、穴に産業廃棄物が投棄されていたことを指摘した。これに対し、Aは、本件土地上の土砂では奥の穴は埋められないこと、奥の穴の中の産業廃棄物は以前から存在したものであると反論した。そこで、控訴人X1は、Aに対し、あらためて、産業廃棄物は捨てないこと、穴を残土で埋めることを要求し、1審原告X1、1審被告Y2とも連
た上で、保健所に相談に行った。同年11月21日にTo県北
見地調査が行われ、大量の産業廃棄物が埋
になったため、1審原告らは、1審被告ら
害を申告した。」

いて
よれば、1審原告らはAと全く面識がなく、
ら1審原告らと面識があり、その経歴等から

信用が高いと考えられ、これに3通作成された本件賃貸借契約書のうち、1審原告X1に郵送された契約書に1審被告Y1が連帯保証人欄に署名押印したこと及び一審原告らの原審における各供述を総合すると、1審原告らは、Aと全く面識がなかったことから、1審被告らに対し本件賃貸借契約の連帯保証を依頼し、これに対して1審被告Y2は断ったものの、1審被告Y1はこれを承諾したものと認められる。

1審被告らは、1審原告X2からは連帯保証の依頼は全くされておらず、1審原告X2が所持する賃貸借契約書（甲第5号証）には、1審被告Y1は署名押印していないから、1審原告X2との間には連帯保証契約は成立しないと主張するが、前記の経緯からして1審原告X2が連帯保証の依頼をする意思がなかったとか、その意思を全く1審被告らに示していないとは認められず、1審被告Y1が連帯保証人欄に署名押印した賃貸借契約書（甲第2号証）には、1審原告X2も署名押印しているのであるから、1審被告Y1は、1審原告X2に対しても連帯保証をしたと認めるのが相当である。

なお、1審被告らは、本件土地は産業廃棄物の最終処分場として使用することの許可を受けた土地であり、それを賃貸すれば管理者を変更することになるから、行政当局に無断で賃貸することはできないところ、1審原告らはこれを知りながらAに賃貸したものであるから、本件賃貸借契約は公序良俗に反して無効であると主張するが、本件賃貸借契約は、産業廃棄物の最終処分場として使用することを目的としてはおらず、資材置場として使用することを目的としていたから、1審原告らの主張はそもそもその前提を欠く上、産業廃棄物の最終処分場としての使用許可は、法令上私法上の契約の効力要件として規定されておらず、仮にそのような目的で賃貸しても、許可を取らなければ使用ができないだけであって、賃貸借契約としての効力には直接の影響はないと考えられるから、1審原告ら

の主張は理由がない。

(2) 保証の及ぶ範囲について

甲第２号証によれば、本件賃貸借契約には、12項で、保証人は本契約の義務履行に関し連帯保証責任を有するものとすると定められている。甲第４号証の１、２によれば、本件賃貸借契約は、平成９年11月27日に無断転貸及び大量のゴミの不法投棄を理由として解除されたと認められるが、一般に賃借人の連帯保証人は、賃貸借契約の解除に伴う原状回復義務の不履行による損害賠償債務についても賃借人と同様の責任を負うと解すべきである（最高裁判所昭和30年10月28日第二小法廷判決・民集９巻11号1748頁）。

１審原告らは、貸借人であるＡは、原告らの承諾なくＢに転貸し、Ｂをして本件土地に産業廃棄物を投棄させたのであるから、１審原告らに対して原状回復に要する費用を賠償する義務を負い、連帯保証人である１審被告Ｙ１もこれと同一の義務を負うと主張する。

前記認定事実によれば、Ａは、Ｂに対し本件土地を転貸する際に、本件土地の使用目的を資材置場としたものであり、Ｂは内心は産業廃棄物を投棄させて利益を得ようとしたが、Ａに対してはこれを表示していなかったものである。この点について、甲第19、第34号証のＢの供述中には、ＢはＡとの交渉において、賃料の金額が高額であったこと等から、ＡはＢが本件土地に産業廃棄物を搬入することを前提にしていたとの供述部分があるが、ＡとＢとの間の交渉過程でその点に触れられた形跡はなく、Ｂの前記供述部分は同人の感想に過ぎない上、他にＡがＢの産廃投棄行為に加担したり、容認したとみられる資料もないことからすれば、Ｂの前記供述部分からＡもＢが産業廃棄物を本件土地に搬入することを前提として同人に転貸したと推認することはできない。そして、甲第38号証によれば、Ｂは、平成９年10月14日ころから同年11月５日ころまでの間、無許可で本件土地に産業廃棄物である廃プラスチック類等合計

約1160立方メートルを投棄し、平成10年7月31日に廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反でO簡易裁判所に略式起訴され、同年8月5日に罰金50万円に処せられたことが認められる。そうすると、産業廃棄物の本件土地への投棄は、もっぱらBが単独で行った犯罪行為であるから、Aは、Bへ無断転貸をしたものの、このような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と解するのが相当である。

以上によれば、賃借人であるAが本件土地への産業廃棄物等の投棄について原状回復義務を負わない以上、連帯保証人である1審被告Y1がこの点について責任を負う余地はない。

(3)　1審被告Y2の不法行為責任等について

1審原告らは、1審被告Y2らが、本件土地にゴミや産業廃棄物を不法投棄する目的で、Aに本件賃貸借契約を締結させ、本件土地にゴミを不法に投棄したと主張するが、これを認めるに足りる証拠はないから、1審原告らの主張は失当である。

次に、1審原告らは、1審被告らが、平成9年10月15日の時点で不法投棄されていたゴミについて、1審被告らの責任で撤去することを1審原告らに対して約束したと主張し、甲第27、第30号証、1審原告らの原審における各供述中には、この主張に沿う供述部分がある。しかしながら、甲第32号証並びに1審被告らの原審における各供述によれば、同人らは、1審原告らに協力するし、仮にAが入れたものであるならすぐ撤去させると返事をしたにすぎない上、前記認定のとおり、その際、Aは1審原告X1の指摘に反論して自己の責任を否定しており、しかも、その時点で不法投棄がされたか否か、されたとすれば、誰が行ったかについても判明していなかったのであるから、そのような状況下で1審被告らが産業廃棄物の投棄について責任をもつ旨約束したと推認することも困難である。

したがって、この点に関する１審原告らの主張もいずれも採用できない。

第４　結論

以上によれば、１審原告らの各請求はいずれも理由がないところ、１審原告Ｘ１の１審被告Ｙ１に対する請求を一部認容した原判決は取消を免れず、１審被告Ｙ１の本件附帯控訴に基づき、原判決中１審被告Ｙ１の敗訴部分を取り消した上で、上記取消に係る１審原告Ｘ１の請求を棄却し、同人の１審被告Ｙ１に対するその余の請求及び１審被告Ｙ２に対する請求並びに１審原告Ｘ２の１審被告らに対する各請求をいずれも棄却した原判決は相当であるから、１審原告らの本件各控訴をいずれも棄却することとする。

よって、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第21民事部

裁判長裁判官　石　垣　君　雄

裁判官　大　和　陽一郎

裁判官　富　田　善　範