

**最近の裁判例から** (9) – 目的使用・媒介責任 –**排気能力不足について、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者には説明義務違反があるとする賃借人の請求が棄却された事例**

(東京高判 令3・12・23 判例集未登載) 葉山 隆

飲食店舗の賃借人が、賃借した建物の排気の容量が不足しており、目的としていた用途での使用ができなかったことから、賃貸人には使用収益させる義務の違反が、媒介業者には賃借人の使用目的に合致する物件の紹介義務や説明義務の違反が、それぞれあったとして、既払い賃料や賃借に要した費用や逸失利益等の支払いを両者に求めたが、いずれも棄却された事例（東京高裁 令和3年12月23日判決 判例集未登載）

**1 事案の概要**

平成30年4月頃、X（原告・飲食業）は、Y2（被告・宅建業者）に対して、セントラルキッチン兼店舗として使用する物件の紹介を依頼した。

同年5月25日、Y2はXに、東京都内に所在するY1（被告・不動産賃貸業者）所有の建物の地下1階部分（本物件）を紹介した。その紹介書には、「前業種：ダイニングバー、重飲食相談」等の記載があった。同日、XはY2の案内で本物件を内覧し、XはY2に対して、電気・ガス・水道の各設備の容量を照会したが、排気ダクトの容量については、確認を求めなかった。

その後、XはY2に、セントラルキッチン兼店舗を営業内容とする本物件の入居申込書を提出した一方、Y2はXに、電気・ガス・水道の各設備の容量を回答するとともに、内装工事業者への確認を求め、その確認が取れたら賃貸人に説明をする予定である旨連絡し

たところ、XはY2に対して、設備に関してクリアできているので、話を進めてほしい旨返答した。

同年6月、Y1とXはY2の媒介により、本物件の賃貸借契約（本契約）を締結するとともに、Xは前賃借人との間で排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受ける造作譲渡契約を締結した。

同年7月、Xは、内装改装工事に着手したところ、翌月にその工事業者から、設置を予定している排気設備に対して排気ダクトの容量が、40%程度しかないとの説明を受けた。これを受けてXは、Y2を通じてY1とその改修工事の協議をしたが、建物の構造上多額の費用を要することが判明したことから出店を断念し、同年11月にY1に対して、本契約の解除を通知した。

平成31年1月、Xは、Y1には本物件を使用収益させる義務の違反、Yらには改修に多額の費用を要すること等の説明義務違反、がそれぞれあったとして、Yらに既払い賃料・賃借に要した費用等・逸失利益（1644万円余）の支払いと、Y1に対してはこれに加えて保証金（320万円）の返還を求める通知を行ったものの、Yらはともにこれを拒絶したことから、同年3月、XはYらにそれらの支払いを求めて提訴した。

令和3年3月、その請求を全て棄却する判決が言い渡されたことから、これを不服とするXが控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(Y2の義務違反の有無について)

媒介の対象物件について、賃借人の使用目的に合致するものであるか否かについては、その営業形態・設備改修の可能性等複合的な要因に大きく影響されることから、特段の事情がない限り、媒介業者において、賃借人の使用目的に合致する物件を紹介すべき義務を負うとは解せない。

「①Xは、本物件を内覧し、排気ダクトについても目視し、電気・ガス等の各設備の容量をY2に照会し、回答を得ていること、②Xは、Y2から各種設備について内装工事業者に確認を求められていたこと、③Xの内覧から本契約締結まで10日以上あったこと、④Xは前賃借人から排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受けていること、⑤Xは、他所で飲食店の経営を行っていること」等からすれば、Xは、排気ダクトの容量が、自らの目的とする用途に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあった一方、Y2に対し、明確に排気容量の要望を伝えたとは認められず、Y2において、本物件がXの計画する営業形態に適したものであるか否かの判断を行うべき状況にあったとも認められない。

そうすると、Y2はXに対して、Xの使用目的に合致する物件を紹介すべき義務や説明義務の違反があったとは認められない

(Y1の義務違反について)

Xは、Y1が自らの使用目的に合致する建物を引渡さなかったことは、Y1の義務違反にあたり主張するが、Y1は本契約締結後速やかに本物件をXに引渡しており、排気ダクトについて一定の性能を保証したような事

情も窺われないことに加え、前記の通り、Xは、排気ダクトの容量が、自らの計画する営業形態に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあったことからすれば、Y1に本契約上の義務違反があったとも認められない。

## 3 まとめ

本件は、賃借した建物が自らの使用目的に合致しなかった賃借人が、賃貸人と媒介業者に対して、賃借に要した費用や逸失利益等の支払いを求め、棄却された事例である。

裁判記録によれば賃借人は、他の店舗を賃借した際に媒介を依頼した宅建業者は、自らの使用目的に合致する設備等を備えた物件だけを紹介してくれたとも主張していたが、媒介業者や賃貸人は、賃借人が予定している具体的使用内容まで把握していないことが多いうえ、そもそも建物や設備の専門家ではないことから、これらについては、賃借人の責任で専門家に調査・確認を依頼する必要がある。

事業用建物の賃貸借において、賃借した建物が構造や設備の問題から、賃借人が目的とした使用ができなかったことから、賃借人が賃貸人や媒介業者に賠償を求め棄却された事例は、東京地判平30・7・14 (RETIO119-146)、同令元・7・4 (RETIO119-150)、同令3・9・15 (RETIO124-166) と少なからず見られることから、トラブル回避の観点からは、賃貸人や媒介業者は、構造・設備については賃借人側で十分確認するよう助言することも必要であると思われる。

(調査研究部主任研究員)