

最近の判例から (9)

## 店舗賃貸借契約の解除に伴い、賃貸人の債務不履行に基づく賃借人の損害賠償請求が認められた事例

(神戸地判 平成15・3・28 ホームページ下級裁主要判決情報) 三橋 一郎

店舗賃貸借契約の解除に伴い賃借人から賃貸人に対し、契約時の特約が、契約書に未記載であり、かつ、契約締結後、未記載の特約をもって過大な要求を行ったことは、賃貸借契約に基づく賃借人に対して負担する目的物を使用収益させる義務を怠ったものとして、賃貸借契約上の債務不履行に基づく損害賠償請求を認めた事例（神戸地判 平成15年3月28日判決 ホームページ下級裁主要判決情報登載）

### 1 事案の概要

賃貸人Yは、媒介業者Lの従業員Kに、所有する本件物件を飲食店として賃貸する場合には、カラオケ禁止、焼鳥、焼肉等強い臭気が出るものは禁止の条件で媒介を依頼した。Xは、平成13年12月初旬、媒介業者Dの担当者であるEに、飲食店経営可能物件の探索を依頼していたところ、本件物件のチラシを見て、居酒屋営業に問題はないと判断し、Eを通じKに入居申込書を送付した。

Kは、Yに入居申込書を手交したところ、Kに対し、カラオケ禁止、焼鳥、焼肉等の臭気の強いものの営業不可との特約条項を賃貸借契約書の内容として設けるよう指示した。

Xは、媒介業者Dの事務所において、Eから重説を受けたが、重説の書面は、媒介業者Lが作成し、媒介業者Dに交付されたものであるが、同重説の書面の特約事項には、カラオケ不可のみで、本件特約についての記載はなかった。

Xは、保証金300万円、1月分日割賃料9万円余及び2月分賃料23万円余を支払い、賃貸借契約書に署名押印したが、本件契約書にも本件特約についての記載はなかった。

Yは、KからXの署名押印済みの本件契約書を受け取った際、本件契約書に本件特約の記載がないことに気付いたが、媒介業者Lを信頼していたこともあり、Kに対して本件特約を本件契約書に記載するよう指示したのみで、これにY名義の記名押印をした。

その後、Yは本件特約の存在を主張した上、Xに対して臭気が出ないように屋上の高さより高いダクトを完備すること等を要求した。

Xは、本件物件において居酒屋経営は困難であると考え、本件賃貸借契約を解除する旨の通知をするとともに、本件賃貸借契約に基づきYがXに対し負担する目的物を使用収益させる義務を怠ったとして、Yの債務不履行（不完全履行）を理由として、支払った保証金及び賃料の返還並びに開業準備費用、逸失利益の賠償を求めた。

Yは、本件特約は存在し、Yに債務不履行はなく、本件特約が本件賃貸借契約の内容に含まれていなかったとしても、Yは本件特約が本件賃貸借契約に含まれていると信じて本件賃貸借契約を締結したものであり本件賃貸借契約は錯誤により無効である主張した。

### 2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下

した。

#### (1) 本件特約の存否

Yが、焼鳥、焼肉等強い臭気が出るものの営業は禁止するとの意向を有し、Kに伝えていたものの、Xには伝わっておらず、Xも本件特約が付されていると思わずに本件契約に署名押印している。また、Yは、本件契約書の記名押印に際して、本件特約が記載されていないことを認識しながら調印している。このような事実を照らすと、XとYの間では、本件特約についての合意はなされておらず、制限が付されていない賃貸借契約が成立したものと認めるのが相当であり、Xは、Yに対し、焼鳥、焼肉等の臭気の強いものの営業を行わないとの義務を負うものではない。

#### (2) 錯誤無効の主張の可否

Yは、Kに対し、禁止事項を告げており、また、本件契約書に記名押印する際にも、本件特約を本件契約書に記載するよう指示している。したがって、Yは、本件特約付き賃貸借契約を締結するつもりで、本件特約の記載のない本件契約書に記名押印したものと認められるが、契約書に記名押印することにより当該契約書の内容がそのまま契約の内容になる蓋然性が高いことは、容易に予測でき、また、Yは、本件契約書に特約の記載がなかったのであるから、本件契約書に記名押印する前に、本件特約の追加記載を求めるべきであり、Yは、このような措置をとることなく、本件契約書にY名義の記名押印をし、契約が成立している。これらの事情からすると、Yの主張する錯誤が存するとしても、Yにはかかる錯誤につき重過失が存するものと認められ、本件賃貸借契約は、錯誤による無効になるものではない。

#### (3) 債務不履行（不完全履行）の存否及び帰責事由の存否について

賃貸人は賃借人に対してその使用収益に支

障が生じないよう貸室を使用収益するのに適した状態に置く義務を負っている。

しかしながら、本件賃貸借契約には本件特約による制限はないと認められ、Yは、原則としてXが焼鳥、焼肉等の営業を行うことを妨げる権利を有しないというべきであり、Xに対して負担する目的物を使用収益させる義務を怠ったものと認められる。

この点、Yは、Yに帰責事由はないと主張するが、Yは、媒介業者Lに対して本件特約について告げるとともに、追加記載も指示し契約書に記名押印しており、本件契約書を作成したのが媒介業者Lであったことを併せて考えれば、Xに対して主張できる事情であるとはいえず、Yの義務違反につき、Yには帰責性がある。

#### (4) 不完全履行による損害の範囲

Yの不完全履行によって本件物件の使用収益が妨げられ、本件賃貸借契約を解除せざるを得なかったのであるから、既払いの保証金、賃料及び開業準備費用については、Yの不完全履行と相当因果関係にある損害と認める。

しかしながら、営業上の逸失利益については、本件の事実関係の下においては、損害の公平な分担の見地から、Yが負担すべき損害に含まれない。

### 3 まとめ

本事例は、媒介業者の従業員が、賃貸借契約の締結上、重要な貸主の条件を重説及び契約書に記載して明示することを怠ったために生じたことも一因と考えられる。重説の書面・契約書の作成並びに説明時においては、依頼者の意向を事前に確認して十分反映させるとともに、相手方に対しても明確に説明することが当事者間の意思の疎通を図り、契約上のトラブルを未然に防ぐことになる。媒介業者の業務の重要性を示唆している事例である。