

最近の判例から (2)

賃借人が損害を回避・減少させる措置を執ることができた時期以降に被った被害については、そのすべてが民法416条1項の通常生ずべき損害に当たるといえることはできないとされた事例

(最高裁 平21・1・19 判タ1289-85、金法1862-33) 村野 清文

店舗の賃借人が賃貸人の修繕義務の不履行により被った営業利益相当の損害について、賃借人が損害を回避又は減少させる措置を執ることができたと解される時期以降に被った被害のすべてが民法416条1項にいう通常生ずべき損害に当たるといえることはできないとされた事例（最高裁二小 平成21年1月19日判決 一部破棄差し戻し、一部棄却 判例タイムズ1289号85頁、金融法務事情1862号33頁）

1 事案の概要

- (1) Y1（駅前デパート協同組合、原告）は、平成4年3月から1年間、本件ビル地下1階部分を店舗目的でX（テナント、被告）に貸し渡しXはカラオケ店を営業した。その後、平成5年3月、平成6年3月に、2回賃貸借契約が更新されたが、平成7年3月の契約期間満了後の契約継続に関する協議が成立しないまま、Xは本件店舗部分でカラオケ店営業を継続した。
- (2) 本件ビルは、平成4年9月頃から、本件店舗部分に原因不明の浸水が頻繁に発生していたが、平成9年2月に本件店舗部分を含む地下1階部分において出水があり（以下「本件事故」という）、Xは、本件事故以降、本件店舗部分でカラオケ店の営業ができなくなった。
- (3) Y1は、平成9年2月、書面をもって、Xに対し、本件ビルの老朽化等を理由として、

本件賃貸借契約を解除し、明け渡しを求める旨の意思表示をした。

Y2（ビル管理協同組合代表）は、本件事故直後より、Xからのビル修繕要求に応ぜず、Xに対して本件店舗部分からの退去を要求し、地下1階部分の電源を遮断するなどした。

(4) Xは、平成10年9月、営業利益喪失等による損害賠償を求める本件本訴を提起したのに対し、Y1は、本件修繕義務の存在を否定し、Xに対し、平成11年9月13日、賃料不払い等を理由として本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、本件店舗部分の明け渡しを求めた。

(5) 原審は、

① Y1の本件賃貸借契約解除の意思表示は何れも無効であるとして、Y1のXに対する建物明け渡し請求を棄却するとともに、

② Y1は、本件事故後も引き続き賃貸人として本件店舗部分を使用収益させるために必要な修繕義務を有するにもかかわらず、義務をつくさなかった、Y2は中小企業等協同組合法第38条の2第2項のY1代表者として職務遂行上「重大な過失」があったとして、

③ Xは、本件事故後1ヶ月後の平成9年3月12日からXが求める損害賠償の終期である平成13年8月11日までの4年5ヶ月間の得べかりし営業利益3104万2607円（年間702万8515円）を喪失したことによる損害賠償を請

求する権利を有するとして、損害賠償の本訴請求を一部認容すべきものとした。

2 判決の要旨

最高裁判所第二小法廷は、以下の様に述べて、原判決を一部破棄、差し戻した（Y1の反訴請求としての解除と明渡しは、上告受理決定において排除されたので棄却）。

本件においては、Y1が本件修繕義務を履行したとしても、老朽化して大規模な改修を必要としていた本件ビルにおいて、被上告人が本件賃貸借契約をそのまま長期にわたって継続し得たとは必ずしも考え難い。また、本件事故から約1年7か月を経過して本件本訴が提起された時点では、本件店舗部分における営業の再開は、いつ実現できるか分からない実現可能性の乏しいものとなっていたと解される。他方、被上告人が本件店舗部分で行っていたカラオケ店の営業は、本件店舗部分以外の場所では行うことができないものとは考えられないし、前記事実関係によれば、被上告人は、平成9年5月27日に、本件事故によるカラオケセット等の損傷に対し、合計3711万6646円の保険金の支払を受けているというのであるから、これによって、被上告人は、再びカラオケセット等を整備するのに必要な資金の少なくとも相当部分を取得したものと解される。

遅くとも、本件本訴が提起された時点においては、被上告人がカラオケ店の営業を別の場所で再開する等の損害を回避又は減少させる措置を何ら執ることなく、本件店舗部分における営業利益相当の損害が発生するにまかせて、その損害のすべてについての賠償を上告人らに請求することは、条理上認められないというべきであり、民法416条1項にいう通常生ずべき損害の解釈上、本件において、被上告人が上記措置を執ることができたと解

される時期以降における上記営業利益相当の損害のすべてについてその賠償を上告人らに請求することはできないというべきである。

原審は、上記措置を執ることができたと解される時期やその時期以降に生じた賠償すべき損害の範囲等について検討することなく、被上告人は、本件修繕義務違反による損害として、本件事故の日の1か月後である平成9年3月12日から本件本訴の提起後3年近く経過した平成13年8月11日までの4年5か月間の営業利益喪失の損害のすべてについて上告人らに賠償請求することができる判断したのであるから、この判断には民法416条1項の解釈を誤った違法があり、その違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。

3 まとめ

事業用店舗の賃貸借契約において、賃貸人の責めに帰すべき履行不能（火災発生等）が生じ契約関係が終了した場合、営業利益喪失は、履行不能の時点から旧賃借人が別の店舗を借りて従前と同程度の収益を上げるに至る間の損失がこれに当たる。下級審の裁判例でもその期間、対象を個別に確認している。

本判決は、「事例判断」という側面もあるが、賃貸人の債務不履行に対して、①仮に強制履行を行うにも本件賃貸借契約をそのまま長期継続しがたい、営業再開の実現性が乏しいという点を評価した上で、②Xのカラオケ店営業の立地の流動可能性、平成9年5月のXへの保険金支払いによるカラオケセット等の物的損害への資金的補填という側面を指摘し、Xがカラオケ店営業を別の場所で再開する等により営業上の損害を回避又は減少させる措置（それには③契約解除も含まれるであろう）を執ることが出来た時期、それ以降に賠償すべき損害の範囲等についての検討の必要性を指摘・強調しているものである。

（研究理事）