

最近の判例から (9)

おにぎり販売店が建物欠陥のため開業できなかつたとして礼金等の返還請求等を行い、一部認められた事例

(東京地判 平21・8・31 ウェストロー・ジャパン) 古本 隆一

おにぎり販売店として使用する目的で店舗を賃借したが、防火シャッターが降りないという欠陥があり、営業ができない状態であったにもかかわらず、貸主らから当初説明がなく、また、営業が可能となるような補修もしなかったとして、貸主に対し、債務不履行解除に基づく原状回復請求又は錯誤無効を理由として、支払い済みの賃料等の返還等を求めるとともに、仲介業者に対し、債務不履行に基づく損害賠償請求を求めたところ、錯誤無効、仲介業者への請求等は棄却されたが、貸主への礼金等の返還請求が認容された事例(東京地裁 平21年8月31日判決 一部認容 ウェストロー・ジャパン)

1 事案の概要

Xは、おにぎりのテイクアウト販売を行う店舗の開店を企画していた個人である。

Xは、仲介業者Y2の媒介で、Y1所有ビルの1階店舗部分(以下「本件建物」という。)について、平成19年8月23日、弁当店経営目的で2年間の賃貸借契約を締結した。この契約では、Xが解約をする場合は、4ヶ月前までに文書をもって通知するか、解約予告に代えて4ヶ月分の賃料、管理費を支払って即時解約することができることになっていた。

Xは、Y1から本件建物の引渡しを受け、Y1に対し、保証金360万円、礼金90万円、賃料45万円を、Y2に対し仲介料45万円を、賃貸保証会社に期間2年の保証料22万5千円を

支払った。

Xは、同年10月26日、所轄消防署から本件建物の防火シャッターが正常に作動しない状態にあること(以下「本件不備」という。)を指摘されたため、このままでは弁当店として使用できないとしてY1に補修を求めたが、催告にもかかわらず、何ら補修のための措置を講じていないとして、同年11月12日、債務不履行に基づき本件契約を解除するとの意思表示をした。

これに対しY1は、本件不備はXの負担で補修すべきものであり債務不履行はないし、Y1において補修費用の一部を負担することを検討している旨回答中での本件解除の申し入れは一方的である、出店計画を白紙撤回することの口実に過ぎないと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、要旨次のとおり判示した。

(1) Y1の債務不履行の存否

Xは、平成19年10月30日、Y1に対し、本件不備の改修工事を求めること及びそれに要する費用の概算を通知した。よって、Xは、Y1に対し、同日本件不備の改修を催告したと認められる。10月31日、外遊中のY1は、11月5日に帰国した後対応すると回答し、同日に帰国したものの、その後は、Xに対して何ら具体的対応はとらず、同月12日に本件解除がされたもので、催告後相当期間経過後に本件解除がされたとするのが相当である。以

上からすると、本件契約は、Y1の債務不履行により解除されたというべきであり、Y1はXに対し、当該債務不履行と相当因果関係がある損害について賠償すべき義務を負う。ただし、仮にXが本件解除前にY1に連絡を取り、工事業者の見積もりを示すなどして協議していれば、本件解除まで至らなかった蓋然性が認められる。そうだとすると、最終的にY1による債務不履行が生じた点について、Xにも過失があるというべきであるから、民法418条により、過失相殺をするのが相当であり、以上の経緯に鑑みると、その割合は20%とするのが相当である。

(2) Y2の債務不履行の存否

本件不備は、建築基準法及び東京都建築安全条例の問題であるところ、Y2の担当者は、本件不備の存在に気づいておらず、専門家であるB建築士（Xが設計を依頼）も消防署から指摘を受けるまで本件不備の存在及びそれが東京都建築安全条例8条に違反することに気づかなかつたものであるから、宅建業者であるY2において、本件契約締結に当たって、本件不備の存在及び本件適合性に問題があることについて説明しなかつたとしても、善管注意義務違反にはならないというべきである。よって、XのY2に対する請求は、その余の点について判断するまでもなく、理由がない。

(3) XがY1の債務不履行によって被った損害

① Xが被ったとする損害のうち、設計・工事費用、求人広告費用、給料、逸失利益はXがおにぎり店経営に当たらせるために設立した法人名義での支出であるため、Xの損失には当たらない。

② 支払い済み賃料135万円については、Xは本件建物を排他的に支配し、賃料に対応する利得を得ていたというべきであるから、賃

料に係る損害は生じていないと解される。

③ 保証料と礼金については、2年間の契約期間をまかなうものと解される。本件契約は、82日間しか存続しなかつたものであるから、Xは本件債務不履行により、649日分（731日－82日）の損害を被つたと認められる。そして、20%の過失相殺をすべきである。

④ Xは本件解除に伴う原状回復を理由として、保証金、礼金、賃料の返還を請求しているところ、賃貸借契約解除の効力は、将来に向かって生じるものであるから（民法620条）、礼金及び賃料について、本件解除に伴う原状回復を理由としてはY1に返還義務は生じない。

⑤ 他方、保証金については過失相殺の対象とはなるものではない。そして、本件契約が終了したのは、Y1の債務不履行によるものであるから、即時解約における4ヶ月分の賃料、管理費の支払の約定の適用はなく、よって、Y1は原告に対し、保証金360万円を返還すべきである。

(4) 本件契約は、錯誤により無効か

本件不備については、その改修を行えば本件適合性に問題はなくなるのであり、その負担は、Y1においてすべきものであるから、Xに錯誤があつたとしても、要素の錯誤には当たらず、債務不履行の問題にとどまるというべきである。よって、この点に関するXの主張は理由がない。

3 まとめ

専門家（建築士）でもわからなかつた条例違反について仲介業者の善管注意義務がないとする本件判決の判断は、仲介実務上も妥当なものと言えよう。

また、礼金等を日割りで返還させたことは、実務上参考とすべき点である。