

最近の裁判例から (11) – 目的使用・媒介責任 –

借室の目的使用ができなかった借主の貸主・仲介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・12・14 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

「貸事務所、スタジオに最適」との広告を見て、借主が、芸能事務所として建物の一室を賃借したが、ダンススタジオへの使用を建物の自治会に認められなかったことから、貸主・仲介業者の虚偽の説明により無用の賃貸借契約を締結させられたとして損害賠償を求めた事案において、貸主らは借主の目的使用を知らなかったとしてその請求を棄却した事例。(東京地裁 平成30年12月14日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

借主X(原告、経営コンサルタント)は知人のAからダンススクールを開業したいとの相談を受け、X名義で建物を賃借し、スクール業務をAに委託することを計画した。

平成28年10月、Aは、物件サイトにて「貸事務所、現況:防音室あり、スタジオに最適!」との広告をみて、媒介業者Y1(被告、宅建業者)に連絡し、物件を内覧した。Aは、物件を芸能事務所として使用すると告げ、物件の一部に設置された防音室の仕切りの撤去が可能か尋ね、Y1は、仕切りを撤去して、スケルトンの状態で貸すと回答した。

Aから内覧の話聞いたXは、X名義で建物を賃借し、Aが建物を使用することとして、平成29年2月、貸主Y2(被告、不動産賃貸業者)との間で賃貸借契約を締結した。

賃貸借契約書の特記事項には、建物の使用目的が芸能事務所である旨が明記されていた。また、契約を期間内に解約する場合には、

3ヶ月前の書面申込み又は3ヶ月分賃料相当額支払いによる即時解約が定められていた。

また、Y1及びY2(Y1ら)は、契約締結日に建物の自治会宛に入居者名簿を提出し、名簿の業種を「芸能事務所」として届けた。

平成29年4月、AはY1に対し、本件建物の工事申請書とダンススクールスタジオへの内装工事の図面を提示した。Y1はダンススタジオとして使用する話は聞いていない、使用するのであれば防音防振工事及び自治会への変更申請が必要であるとした。

Aは、自治会宛にダンススタジオとして使用する旨の申請書を提出したが、自治会は当該使用を認めない旨をAに通知した。

平成29年4月28日、Aは、Y1に対して本件賃貸借契約を解除する旨の解約通知書を送信したが、解約後の3ヶ月について賃料を支払うことはなかった。

Xは、Y1らに対して、ダンススタジオとして自治会の承認が得られないことを知り又は知り得べきだったのに、虚偽の説明により、無用の賃貸借契約をさせられ損害を被ったと主張して、1,948万円余(賃料、逸失利益等)の損害賠償請求の訴訟を提起した。

これに対し、Y1らは、ダンススタジオとして使用するとは聞いておらず、虚偽の説明をした事実はないと主張するとともに、Xが理由なく賃貸借契約を解除したとして、即時解約条項に基づく3ヶ月賃料相当額等、66万円余の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却し、Y1らの反訴を認容した。

(Y1らの虚偽の説明により賃貸借契約を締結したか)

Xは、Y1らが、Aから建物をダンススクールスタジオとして使用することを告げられており、ダンススクールスタジオでは自治会の承認が得られないということを知り、又は知り得べきだったのに、虚偽の説明をして、Y1が賃貸契約を仲介し、Y2が契約を締結したと主張し、これに沿ったAの陳述書を提出し、Aもこれに沿った供述をしている。

しかし、Aが本件建物をダンススクールスタジオとして使用することをY1らに事前に告げていたことを認めるに足る的確な証拠はない。

建物内覧の際に、AからY1に対して本件建物を芸能事務所として使用する旨を告げていたこと、入居申込書、保証委託申込書等においても芸能事務所としての使用が記載されていたこと、賃貸借契約書の特記事項でも本件建物の使用目的が芸能事務所である旨が明記されていたこと、自治会理事長宛に提出した入居者名簿において、業種を「芸能事務所」として届け出ていること等を照らすと、Aの陳述書及び供述は信用することができない。(Y1らの反訴請求)

Xは、平成29年4月28日に賃貸借契約の解約通知書をYらに送信したが、Y1らにおいては契約上の債務不履行を構成する事情は何ら認めることができず、これは解約の申込みとみることができる。

賃貸借契約では、Xが契約を契約期間内に解約する場合には、解約日の3ヶ月前に書面にて解約の申し込みをしなければならず、あるいは、解約の申込日から3ヶ月分の賃料相

当額を支払って賃貸借契約を即時解約することができ、Xの解約の効力は解約通知書の提出日から3ヶ月の経過をもって発生する旨の定めがあることから、Xの解約の申入れから3ヶ月の経過をもって、契約解約の効力が生じるというべきである。

3 まとめ

本件では、借主側が、貸主側の媒介業者にダンススタジオとしての利用を複数の場面で伝えていたと主張したが、内覧時の借主側の芸能事務所として使用すると発言、契約書その他関係書類において、使用目的は芸能事務所との記載があったことにより、借主側の主張は認められなかった。

借主側としては、広告でみた「スタジオに最適」の「スタジオ」にはダンススタジオも当然含まれるものと考え、一方、貸主側としては、「スタジオ」を現状どおりの事務所の一部に併設された音楽スタジオとして考えていたとも考えられ、当初から双方の認識に相違があった可能性もある。

賃貸の媒介・管理業者にあっては、借主の物件使用目的については、借主の具体的な使用目的・方法だけでなく、将来的な変更の可能性も含め確認し、必要であれば変更手続き、などのアドバイスを行うことが望ましい。

また、借主から確認した使用目的については、契約書等の関係書類に具体的に記載し、残しておくことで、類似案件のトラブル防止にも役立つものと思われる。

(調査研究部次長)