

最近の裁判例から (9) – 貸主の債務不履行 –

貸主の債務不履行により開業できなかった店舗借主の敷金の返還、開業準備費に係る損害賠償請求の一部が認められた事例

(東京地判 平30・4・5 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

飲食店舗の設備不備を理由に賃料支払を拒んだことから、貸主から賃貸借契約の無催告解除の通知を受けた借主が、敷金や開業準備費用等計421万円余等の支払いを求めた事案において、貸主には債務不履行に基づく賠償責任があるとして、敷金の返還と開業準備費用等の一部を認めた事例（東京地裁 平成30年4月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告・法人：飲食店経営業）は、貸主Y（被告・個人）との間で、平成27年2月20日、本件建物について、月額賃料19万円、敷金190万円、賃貸借期間平成27年4月1日から3年間にて賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、敷金と、賃貸借の始期である平成27年4月分から同年6月分までの賃料合計57万円を支払った。

Xは、平成27年7月、Yに対して、本件建物の地下に汚物の溜まった浄化槽があり、この浄化槽から異臭が発生し、多数の小バエが発生しているなどと述べて、浄化槽の改良工事を行うことを求めた。Yは、これに応じて同年9月に浄化槽の取替工事をした。

Xは、平成27年10月9日、Yに対して、店舗が不衛生であるとして、本件建物を一旦スケルトンの状態にするように申し入れた。

Yは、平成27年10月23日付けで、Xが賃料3か月分を滞納したこと等を理由にして、本件賃貸借契約を解除する旨の通知をし、同通知は同月28日Xに到達した。

Xは、敷金190万円、支払い済賃料57万円と開業準備費用174万円余（店舗デザイン費用69万円余、人件費105万円）の計421万円余等の支払いを求め、本件を提訴した。

(Xの主張)

本件建物の浄化槽を放置したまま飲食店を開業することは不可能であった。Yは、本件建物を一旦スケルトンにすることについてXと真摯に話し合う義務があったが、こうした義務を履行しなかった。Yによる契約解除の通知は無効である。Yには、本件建物の使用収益をさせるべき義務の違反及び信頼関係毀損の債務不履行がある。

(Yの主張)

本件建物は、本件賃貸借契約以前にも飲食店舗が入っており、蓋がされた状態では臭いも虫の発生もなく、浄化槽の改良工事をしなくても店舗として使用可能であった。本件建物が使用できない状態であったのは、浄化槽の改良工事期間である9月11日から21日の11日間だけである。本件建物は、その11日間を除く約6か月半は使用可能であり、その間の賃料が発生している。Xは、浄化槽の中を開け、そこに小バエなどがいたことを理由に、本件建物をスケルトンにすることを要求するに至ったものであり、Yは、賃料の支払をしただけでなく、更に過大な要求をしてくるXに耐えきれず、本件賃貸借契約解除の意思表示をしたものであって、Yの契約解除は有効であり、Yに債務不履行はない。

本件賃貸借契約をしていた平成27年4月1

日から10月28日までのうち、工事を行っていた11日間を除き本件建物は約6か月半使用可能であり、Yが一部の賃料しか受け取っていないことからすれば不足がある。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(Yの債務不履行の有無)

浄化槽からは小バエが多数発生しており、店舗内の衛生状態が安全であるとはいえず、本件建物は、飲食店舗として使用することが不適當な状態であったと認められる。本件賃貸借契約に無催告解除の特約があるにせよ、YはXに対して催告を行うべきで、Yによる本件賃貸借契約の解除は無効と解される。

Xにとってみれば、Yの責めに帰すべき事由により本件賃貸借契約の継続が不可能となったと評価することができ、Xに生じた損害については、Yの債務不履行に基づく賠償責任があるというべきである。

(Xの損害額の算定)

少なくとも平成27年7月からXが工事終了の連絡を受けた同年9月30日までの間は、本件建物の賃料債権は発生しないというべきである。

Xは、平成27年4月から6月までの賃料として支払った合計57万円が損害であると主張する。しかし、Xの前賃借人の当時においては、浄化槽の問題が表面化することなく賃貸借が行われていたことからすると、本件建物の賃貸物件としての適格性は賃借人の意向による側面も否定できないところである。そして、本件においては、同年7月にXが衛生上の問題が取り上げることによって本件建物の飲食店舗としての不適格性が顕在化したものの、それ以前においては、本件建物が賃貸借の対象物として不適當であったとは直ちには

いえないというべきである。また、上記期間の既払賃料を損害とみる場合には、Xが開業準備を直ちに行わなかったことがその損害発生に寄与したという見方もできる。これらのことを考慮すると、平成27年4月から6月までの分としてXが支払った賃料57万円は、損害と認めることはできない。

店舗デザイン費用については、本件賃貸借契約が継続できなかったことによってXに生じた損害と認めることができる。

人件費については、本来、開店の目処が立った上で、スタッフによる開店準備行為が必要とされる時点から雇用を開始することが通常であると考えられるのであって、Xが損害として主張する給与の支払は、この想定よりも早く採用してしまったために必要となったものと認められる。また、上記店長候補者は、その雇用期間中、Xの経営する他の店舗において稼働していたことが認められる。すると、Xの主張する人件費は、Yの債務不履行と因果関係のある損害とは認められない。

(結論)

Xの請求は、債務不履行に基づく損害賠償請求として69万円余、並びに敷金返還請求として190万円等の支払請求をする限度で理由があるから、これを認容することとする。

3 まとめ

本件は、賃貸借物件における設備不良により、借主の賃借目的が達成されないことから起こったトラブルである。

借主としては、契約前に使用目的が達成できるか否か現場をしっかりと確認する必要がある、貸主としても、借主の使用目的、方法を把握し契約することが重要であろう。

賃貸借契約の実務において、参考にされた

(調査研究部調査役)