
最近の判例から (7) – 賃貸借契約解除と損害賠償請求 –

下水管等からの異臭発生により契約解除をした賃借人の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平23・10・3 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃借人が賃借物件で店舗営業を始めたところ、下水管の点検孔から異臭が漏出する状況となり店舗を閉鎖せざるを得なくなったとして、賃貸人及び仲介業者に対して、不法行為、債務不履行などに基づく損害賠償を請求した事案において、情報提供義務違反及び債務不履行責任に係る主張事実を裏付ける証拠はないとして棄却された事例（東京地裁 平成23年10月3日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主T株式会社（以下「原告会社」という。）は、平成19年3月、貸主被告Y1（以下「被告Y1」という。）との間で、株式会社K住販（以下「被告K住販」という。）の仲介により、使用目的を「店舗（お茶販売）」とする賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

原告会社は、平成19年5月、内装工事会社（以下「I社」という。）に、フローリングを敷設することを含めた内装工事を工事代金950万円で依頼し、同工事の完成引渡しを受け、平成19年6月、店舗営業を開始した。

原告会社は、平成19年10月、I社から未払の工事代金450万円の支払を求める訴訟を提起されたが、同訴訟において、原告会社は内装工事の欠陥を主張して争い、点検孔（以下「本件点検孔」という。）の蓋部分に防臭措置等が施されていないことが判明し、同訴訟は、平成21年2月、原告会

社がI社に対して和解金250万円を支払うことで調停が成立した。

原告会社は本件賃貸借契約を解除して明渡した。被告Y1は、保証金440万円から約定償却費、未払賃料及び原状回復費用を控除した57万余円を返還した。

そこで原告会社は、被告Y1に対して、本件点検孔の存在を説明する義務、及び下水管の有無につき調査の上情報を提供する義務を怠ったとして、不法行為に基づき内装工事費、支払賃料等2,078万余円の損害賠償を求め、併せて原告会社の代表取締役X1並びにAことX2（以下「原告X1」「原告X2」といい、併せて「原告X1ら」という。）が精神的苦痛を被ったとして慰謝料200万円の支払を求め、同時に、仲介業者である被告K住販に対しても、同様の損害賠償を求めたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、概要以下のように判示して、原告会社の請求を棄却した。

I. 被告Y1の原告会社に対する不法行為責任（説明義務違反）について

(1) 前提事実並びに証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実を認めることができる。

M紙店は、本件建物完成直後から平成18年秋頃までの約27年間にわたり在庫商品を保管する倉庫として使用していた。

その間、本件物件に出入りしていた者から異臭がするとの指摘はなく、下水管に係る事

故が起きたこともなかったため、本件点検孔等につき調査が行われることもなかった。

(2) 以上のM紙店の経営実態、本件建物の建築に係る経緯、本件建物建築後の本件物件の利用状況等に照らせば、被告Y1が、本件点検孔等の存在につき認識がなかったとしても不自然ではなく、被告Y1が本件点検孔等の存在を知っていたことに係る的確な証拠がない本件においては、原告会社の主張を採用することはできない。

II. 被告Y1の原告会社に対する不法行為責任（情報提供義務違反）及び同債務不履行責任（修繕義務違反）について

(1) 原告会社側の陳述書及び供述には、不自然、あるいは客観的事実に整合しないなどの部分が多々存在する。

(2) 原告X2及び原告X1の陳述・供述はいずれも信用性に乏しい。被告Y1は本件物件において紅茶及び軽食等の提供を行う計画を有していることを認識していた、また、原告会社から本件物件内に下水管が通っていないか再三の問い合わせを受けた等の原告会社の主張事実は、これを裏付ける証拠がなく採用することができない。

III. 被告K住販の原告会社に対する不法行為責任（説明義務・情報提供義務違反、虚偽説明）について

(1) 被告Y1が本件点検孔等の存在につき認識していたことを認めることができない上、被告K住販が独自に本件物件に本件点検孔等が存在することを認識していたことを認めるに足りる証拠もない。

(2) 宅建業法上の負う調査告知義務の範囲は、仲介業務を行うに当たり、仲介物件に瑕疵等が存在するかどうかについての具体的な疑いが生じた場合を除き、取引物件に関する権利関係及び法令上の制限等並びに依頼者からの聴取等による通常の調査方法

によって認識し得る物的瑕疵等にとどまるものと解することが相当であるところ、被告K住販において本件点検孔等の存在につき認識していたことを認めることができず、また、その余の原告会社主張の事実を認めることもできない。

(3) 本件賃貸借契約に係る重要事項説明書には、契約の目的の建物の表示として「種類店舗」とされている事実を認めることができるが、原告X1らは、複数回にわたり本件物件の内覧を行って、本件物件の状況を充分把握しており、また、本件物件が長年の間、倉庫として使用されてきたことの説明も受けているのであるから、仮に被告K住販において本件物件の登記上の種類が倉庫となっていることを見逃して重要事項説明書に上記のとおり記載をしたとしても、これをもって、原告会社を欺罔して本件賃貸借契約を締結させる意図で本件物件が倉庫として利用されてきたことにつき虚偽の説明をしたと認めることはできない。

3 まとめ

賃貸物件上の瑕疵に関する損害賠償の判例は種々あるが、本件は、物件上の瑕疵について、貸主及び仲介業者の責任が問われたが、瑕疵存在の認識に関する借主側の立証が不十分として、貸主及び仲介業者に対する損害賠償請求が否定されたもので、事例判決として参考となる。

判決上、仲介業者の重説上の記載相違（倉庫を店舗と記載）については、特に責任を問われてはいないが、宅建業者としての基本的な動作として、登記上の記載事項相違のないよう十分に留意すべきである。