
最近の判例から (8) – 共用部分の看板設置 –

共有部分の看板設置に関する虚偽説明により賃貸借契約を締結させられたとした損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・1・19 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

区分所有建物内の店舗の賃貸借契約を締結したのは、貸主が共有部分の看板設置に関して虚偽の説明をしたため、詐欺により契約を締結させられて損害を被ったとして不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、契約は借主が契約書に記載された看板設置に関する約定を承知して締結したもので貸主に不法行為（詐欺）があったとは言えないとして借主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年1月19日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年2月頃、料理店を開業するための貸店舗を探していたX（借主、原告）は、インターネットで店舗・事務所等の賃貸及び管理等を主な業務とする法人Y（貸主、被告）を知り、3月4日、10階建ての区分所有建物（以下「本件ビル」という。）の2階の1室（31.67㎡、以下「本物件」という。）をYの従業者A（訴外）の案内で内見した。なお、本物件は甲（訴外）が所有し、Yが賃借のうえ転貸する物件であった。

内見時、本物件には中華料理店が入居し、本件ビル前の歩道から2階に上がる階段横の歩道に面した部分に中華料理店の可動式置き看板（以下「本件看板」という。）が設置されていた。

3月19日、XとYは、本物件について、契約期間を同年3月31日からの2年間、賃料月額18万円、管理費・共益費等月額2万円、保

証金50万円、礼金36万円等の条件で賃貸借契約を締結した。契約書には「看板の仕様書を事前に提出の上賃貸人の承諾がなければ看板を設置することができない」との約定があった。

3月25日、Xが本物件を再内見した際、Aは、Xに対し、「廊下は共用部分なので物を置いたり付けたりする場合は許可が必要である」旨告げ、また、看板のデザインが出来上がったならメールで送信するよう求めた。

4月8日、Xは、料理店を仮オープンした。

4月12日、Xは、Aに対し、看板等のデザインをメール送信し、また、4月29日にはデザインの修正版等をメール送信した。

4月30日、Aから業務を引き継いだYの従業者B（訴外）は、Xに対し、「(要旨) 看板の設置場所を教えてもらいたいが、共用部分など場所によっては設置できない場合もある」と記載したメールを送信した。

5月9日、Xは、本件看板の広告表示部分を、前テナントの中華料理店のものから、Xのものに変更した。

5月12日、甲の顧問と名乗る者が本物件を訪れ、Xに対し、本件看板は現在の設置場所に置くことができないので撤去するよう求めたため、Xは、A及びBに対し、本件看板を現在の設置場所に置いておくことができるよう早期の問題解決を求めた。

5月26日、Yの親会社乙（訴外）が、甲に対し、本件看板等の設置の申請をした。

5月30日、本件ビルの管理組合は、乙に対

し、書面で「(要旨) 共有部分に物を置くことは禁止されており、看板設置には設置以前に申請して許可を受ける必要がある」と回答した。

6月24日、Yは、管理組合に嘆願書を差し入れるなどしたが、本件看板の設置について正式な許可がされることはなかった。

7月9日、Xは店舗を閉店退去し、7月18日には本件物件の鍵をYに返還した。

Xは、Yは本件看板の設置に問題があることを隠して説明せず、また、契約書に定める「承諾」をしていなかったのかかわらず承諾したかのように装うといったYの詐欺に基づいて契約を締結したのだから、Yには不法行為に基づく損害賠償責任があるとして、賃貸借契約の費用、営業損害、精神的損害額等として計357万円余の賠償を求めて提訴し、併せて、Xの連帯保証人(Xの妻、原告)も、精神的損害として50万円の損害賠償を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。なお、Xは控訴したが棄却された。

(1) Xは、内見時にAから看板を使用することができる旨告げられたと主張するが、契約書に仕様書を事前に提出した上Yの承諾を得なければならぬ旨規定されていることや、Aの再内見時の説明や、看板のデザインが出来上がったならメールで送るよう求めていることに照らすと、本件看板の使用を確約したとは考え難い。

(2) Xは、Yが本件看板の設置に問題があることを知りながらこれを隠して説明しなかったと主張するが、Yが契約書の規定以外に看板の設置に関して何らかの問題があると認識していたと認めるに足りる証拠はない。

(3) Xは、Yが「承諾」をしていなかったに

もかわらず、あたかも承諾したかのように装ったと主張するが、承諾は仕様書を事前にYに提出することにより受け得るもので、仕様書の提出のない契約締結前の時点で、Yによる「承諾」があったと認めることはできない。なお、Xは、契約締結時に契約書の内容を十分に認識していなかった旨述べるが、契約書に署名押印することにより契約書記載の内容で契約を締結する旨の意思表示をしたものと認められ、契約書記載の約定により成立したと認められる。

(4) 以上によれば、契約の締結に際し、Yに不法行為(詐欺)があったということはない。

3 まとめ

店舗にとって、店舗表示や顧客誘導のための看板は営業上の重要な要素で、特に2階以上で営業する場合には、看板設置の可否は売上を左右するものである。

区分所有建物内の専有部分を対象とする店舗の賃貸借では、借主が共用部への看板設置を希望することも多いと考えられるので、貸主または媒介業者は、共有部分の使用に関する管理規約等の制約の説明をすることが望まれるが、建物前の公道に設置した看板が他の賃借人の営業の支障となるとして撤去が命じられた事例(東京地判 平18・6・9 RETIO 68-64)もあるので説明には注意が必要である。

本裁判では、貸主が看板設置の要件について説明していると認定して、貸主の不法行為は否定されたが、契約書の約定内容は看板設置の承諾権者が管理組合であることが示されていないものであり、約定の表現としては不十分といわざるを得ない。