

最近の裁判例から (11) – 目的使用不能と賃貸人の責任 –

賃借した建物が飲食店として使用できなかったことによる賃借人の損害につき賃貸人の損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 平30・7・11 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

飲食店を営むために建物を賃借したところ、賃借部分の過半が飲食店として使用不可能であったとして、賃借人が賃借するのに要した費用等の賠償を賃貸人に求めた事案において、賃借人の請求が認められた事例（東京地裁 平成30年7月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年2月1日、原告X（賃借人・保険代理業）は、飲食店向け物件を探していたところ、東京都a区内に所在する建物の1階及び地下1階部分（以下「本件物件」という）の広告をウェブサイト上で見付け、宅建業者A社に内見の手配を依頼した。

その広告は、被告Y（賃貸人・個人）の依頼を受けた宅建業者B社（本件物件の管理も受託していた模様）が作成したもので、「1階・B1階、飲食相談、多目的な用途に使用できる店舗・事務所」等の記載があったが、地下部分が店舗として使用不可能である旨の記載はなかった。

翌2日にA社及びB社立会の下、Xが本件物件の内見を行い、その際にXは本件物件全体を飲食店として利用予定である旨述べたところ、B社は利用可能である旨説明した。

同月12日、A社及びB社の媒介により、YとXとの賃貸借契約（以下「本件契約」という）が締結された。本件契約書では、①契約面積：1階40.47㎡・地下1階50.46㎡、②目的物の種類：店舗・地下倉庫、③使用目的：

店舗（用途）飲食店（和食）、等とされていた。

その後Xは、店舗内装工事の設計を依頼した業者から、地階には飲食店として使用するのに必要な避難通路等がないこと、地階は建築確認申請上の床面積に含まれていないこと、建物の検査済証が未取得であることを聴取したため、B社に事情説明を依頼した。

同年4月、B社がa区役所や所轄消防署に確認したところ、地階を店舗として使用することは法定容積率を超過することとなり、建物の使用差止めや罰金等の処分をする可能性がある旨示唆された。

これを受けてB社は、同月21日にX1に対して、地階を飲食店として使用するための工事の中止とこれに伴う損失の補償を別途協議したい旨を通知した。

これに対してX1は、同月25日にA社を通じてB社に、1階部分のみでは採算が取れず、実質的に営業不能なため本件契約を解除するとともに、発注済内装工事費用等として906万円余を請求する考えであることを連絡した。

同年5月、損失補償の協議が整う見込みがないと判断したXらは、本件物件を含む土地建物の仮差押申立を行い、これが認められたことに対してYが保全異議の申立（その後同年11月に却下）をする等の動きもある中、同年6月にX1は、Yに対して契約解除を通知し、本件物件を明渡した。

平成29年5月、Xは、Yとの損失補償の協議が整わなかったことから、債務不履行（履行不能）に基づき支払済賃料・保証金、媒介

報酬、飲食店営業ができなくなったことにより解雇した従業員の賃金等として439万円余の支払いをYに求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

Yは、本件契約書には「地下倉庫」との記載があること、地下部分を倉庫とする前提にした賃料としていた等と主張するが、①X1は本件契約締結にあたり、本件建物全体を飲食店として利用する予定である旨説明し、B社もこれが可能である旨説明していたこと、②本件契約書では使用目的が「店舗（用途）飲食店（和食）」とされていたこと、③本件契約書には地階の用途を制限する定めがないこと等からすれば、本件契約の目的は、本件建物全体を飲食店として利用することにあつたと認められる。しかるに、本件建物の地階部分は飲食店として使用することはできないものであったことからすれば、本件契約全部が履行不能に至つたと認められる。

したがって、Xの請求は、全てYの債務不履行と相当因果関係のある損害となる。

3 まとめ

本件については、判決を不服とするYが控訴したものの棄却され、その後確定している。

本事例では、元々倉庫とされていた地階部分を飲食店舗として使用する前提で賃貸借契約が締結されたと認められているが、建物の用途変更にあたっては、建築基準法や各自治体の条例等の規制を受けることとなり、例えば東京都建築安全条例では、地階を飲食店舗として使用する際には、避難設備の設置が必要とされている。

本事例では、賃借人から媒介業者に対する責任は追及されていないが、賃貸借の媒介に

おいて、賃借人の利用目的が達せられなかったことについて、媒介業者の調査説明義務違反による賃借人からの損害賠償請求が認められた事例として、東京地判平28.3.10（RETIO106-114）や東京地判平20.3.13（RETIO75-84）があり、賃借人に損害は認められないとして損害賠償請求は認められなかったものの、説明義務違反は認められた事例として、東京地判平29.11.27（RETIO113-138）がある。

買主や借主のみならず媒介業者におかれても、対象物件を契約の目的とする用途で使用することに問題がないかを、必要に応じて建築士等の専門家に確認する（もしくは確認するよう助言する）ことも含め、十分に調査を行ったうえで契約を締結することが必要であろう。

（調査研究部調査役）