

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、契約面積:1階40.47㎡・地下1階50.46㎡、目的物の種類:店舗・地下倉庫、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、X1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、

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、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）

貸室内で店舗営業ができないことを説明しなかったとして、借主が媒介業者に求めた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・3・6 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

マンションの一室を賃借したが、目的とするエステサロンの営業ができなかったとして借主が媒介業者に損害賠償を請求した事案において、媒介業者は住居専用であることを説明したとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成30年3月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年6月、賃借人Xは媒介業者Yの営業所を訪れ、同月、Yの従業員であるAと共にaマンション（本件建物）の1002号室（本件貸室）を内覧した。

平成24年6月29日、Xは、本件貸室について、Yの媒介により、所有者との間で、契約期間を平成24年7月6日から2年間、賃料を15万5,000円、敷金を1か月分、礼金及び保証金を0円とする賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

同日、Aは、本件賃貸借契約の締結に当たり、賃貸借契約書（本件契約書）及び重要事項説明書（本件重要事項説明書）を作成して、Xに対し、重要事項の説明をした。

本件契約書の使用用途欄には「居住用」、13条1号の欄には禁止事項として「使用用途以外の目的で本件貸室を使用すること」と記載され、本件重要事項説明書の賃貸用途欄には「居住用」、用途制限欄には「居住用以外の用途 無」、「事業用の業種制限 無」と記載されており、Xは、本件賃貸借契約の締結に当たり、上記各書面に署名押印した。

その後Xは、本件貸室内においてエステサロンの営業を行っていたが、平成25年2月ないし3月頃、本件建物の管理組合から、本件貸室における営業を停止するよう通知を受け、平成25年6月末で本件貸室内におけるエステサロンの営業を終了した。

Xは、

Aは、Xが本件貸室の内覧をした後、「営業をするにはオーナーの了承が必要です」と述べ、その数日後、Xに対し、「オーナーのOKが出ました」と伝えた。

平成24年6月29日、AはXに対して重要事項の説明をした際、店舗の営業はできないことや、居住用以外の用途が認められないことを一切説明せず、Xは、本件重要事項説明書の用途制限欄に事業用の業種制限がないという箇所を確認した。

と主張して、Yに対し、説明義務違反による損害賠償として、827万円余を請求した。

これに対し、Yは、

Aは、Xから住居兼エステサロンとして利用する貸室を探していることを聞き、Xに対し、「店舗可の居住用物件は非常に珍しく、希望に沿う物件を提案することはできない。居住用物件では不特定多数の人間が出入りするような店舗としての利用はできない」との説明を明確に行った。

AはXに本件貸室を提案する際、改めて、本件貸室が居住専用の物件であり営業はできないことを説明し、Xの確認を得ている。さらに、YがXに交付した本件契約書及び

本件重要事項説明書には、本件貸室は居住専用で営業はできないことを明示している。

と、反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

Xが、本件賃貸借契約の締結に当たり、使用用途が居住用で、使用用途以外の目的で本件貸室を使用することが禁止されていることが明記されている本件契約書に署名し、賃貸用途欄に「居住用」、用途制限欄に「居住用以外の用途 無」と明記されている本件重要事項説明書に署名していることに加え、Xは、その本人尋問において、Aから重要事項説明を受けた際、上記賃貸用途欄や用途制限欄の記載も含めて本件重要事項説明書を示されて、その内容を読み上げられたと供述していることからすると、Xの陳述書及び尋問における供述をもって、Aが重要事項説明の際に、本件貸室で店舗の営業ができないことや、居住用以外の用途が認められないことを一切説明しなかったなどということができないことは明らかである。

仮に、Xが、Aから重要事項説明を受ける前に、本件貸室で営業を行うことを前提に、本件貸室で営業をするために必要な所有者の了解を得たなどと聞いていたのであれば、Aによる重要事項説明の内容は、Xが事前に聞いていた賃貸用途とは全く異なるものであるから、重要事項説明を受けた際、Aに対し、本件重要事項説明書の賃貸用途欄や用途制限欄の記載について質問したり異議を述べたりしてしかるべきであるにもかかわらず、Xの本人尋問における供述によれば、本件重要事項説明書の「事業

用の業種制限 無」との記載部分についてのみ質問し、その余の居住用と明記された賃貸用途欄や、「居住用以外の用途 無」と明記された用途制限欄の記載を示されて読み上げられても、その説明について何ら疑問を抱かず、質問もしなかったというのであるから、その供述内容は不自然であると言わざるを得ない。

このように、その内容に不自然な点を含んでおり、かつ、何ら客観的な裏付けのないX本人の供述をもって、Xが、Aから重要事項説明を受ける前に、本件貸室で営業をするために必要な所有者の了解を得たとの説明を受けていたと認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠もない。そして、AがXに対して、前述のとおり重要事項説明を行っていたことからすると、Yが本件媒介契約に基づく説明義務に違反したと認めることはできない。

3 まとめ

居住用マンションの使用用途をめぐっては、共同の利益に反する行為を行う区分所有者とこれをやめさせたい管理組合との紛争が多く見受けられる。本件では使用用途に関する媒介業者の説明義務違反はなかったと判断されたが、管理規約の調査説明義務違反により媒介業者が処分された事例（RETIO104-97）も見られる。

トラブルを避けるためには、媒介業者としては、借主の利用目的を確認し、管理組合へも使用用途を確認した上で重要事項説明に明記する等、適切な対応が重要であろう。

（調査研究部調査役）

媒介業者には賃貸借契約に違約金条項を盛り込む義務があったとした賃貸人の主張が棄却された事例

(東京地判 平30・10・30 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

マンションの賃貸人が、仲介した媒介業者に対し、賃貸借契約に違約金条項を入れなかったことで、裁判上の和解により賃借人に和解金を支払い、損害を被ったとして、媒介契約に基づく債務不履行に基づき、和解金額等を求めたが、原審で請求が棄却され、控訴審でも棄却された事例（東京地裁 平成30年10月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年2月、マンション一室を所有している賃貸人X（原告）は、媒介業者Y（被告）の仲介により、当該一室をAに賃貸する旨の従前の賃貸借契約の更新を合意した。本件更新契約の契約書には、賃借人が違法行為をしたときは、Xに対し、賃料6か月分の違約金を支払う旨の条項（以下「本件条項」という。）はなかった。

平成29年2月、Aは、Xに対し、本件賃貸借契約の終了による敷金返還請求権に基づき118万円余及び不当利得返還請求権に基づき32万円余等の支払いを求める訴訟を裁判所に提起し、その後Xは、Aと和解を行い、85万円を支払った。

平成30年4月、Xは、以下のとおり主張し、Yに対し、85万円の損害賠償を求め、提訴した。

賃貸借契約において賃借人の違法行為禁止条項及び本件条項のような違約金条項を契約書に盛り込むことは、不動産業界において通例、不文律であり、また、Xは平成元年か

ら28年間に及ぶ長い間、Yと専任媒介契約を結んでいたために、Yを信頼し、他の媒介業者が用いる契約書の条項を見る機会もなかったのであるから、Yは、Xに対し、媒介契約に基づき、本件契約書に違法行為禁止条項及び本件条項を入れる義務を負っていたというべきである。しかし、Yは、本件契約書に違法行為禁止条項及び本件条項を入れないまま、本件更新契約を仲介したため、債務不履行による損害賠償責任を負う。

Aは、本件で同居していたBの元代表者が労働者派遣法違反容疑で逮捕され、またXの承諾なく室内を大規模に改造したにもかかわらず、Xが和解金85万円を支払わざるを得なくなったのは、本件契約書に本件条項がなかったためである。

Yは、本件契約書は業界団体の事業用賃貸借契約書のひな型を参考に作成したものであり、不動産業界で一般に使用されているものと同じであって、本件条項のような違約金条項を入れることが不動産業界の通例、不文律であることはなく、また、国土交通省の賃貸住宅標準契約書にも、本件条項のような違約金条項は盛り込まれていないと主張した。

原審ではXの請求を棄却したが、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの控訴を棄却した。

Xは、Aとの敷金返還請求等訴訟において、

Aの債務不履行により損害を被ったこと及びその額を敷金返還請求権等に対する抗弁をすることについて主張立証することができたのであって、本件契約書に本件条項がないからといって、このような抗弁の主張立証ができなくなるわけではない。

本件条項は、損害賠償の額の予定（民法420条）であると解され、本件契約書に本件条項があれば、Xは損害及びその額を主張立証しなくても、賃料6か月分に相当する損害賠償を前提とする抗弁を主張立証することができたと見えるが、この場合においても、Xは、Aの債務不履行を主張立証しなければならないことには変わりはないのであって、結局のところ、本件契約書に本件条項がなかったからといって、Xが、抗弁の主張立証ができないために本件和解に応じざるを得なかったということはできないから、Xの主張は理由がない。

なお、Xは、Yの債務不履行として、本件契約書に違法行為禁止条項がないことも主張するが、本件契約書には賃借人の違法行為禁止条項が含まれていたというべきであって、この点のXの主張も理由がない。

以上によれば、Xの請求は理由がないから、これを棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約書に違約金条項を入れなかったことが、媒介契約に基づく債務の不履行に当たるとして、賃貸人が媒介業者に対して損害賠償請求を行ったが、賃貸人の主張に理由がないとして、原審、控訴審とも賃貸人の請求が棄却された事案である。

本判決は、そもそも賃貸借契約に違約金条項がないことと、賃貸人が賃借人との訴訟で和解に応じたこととは、因果関係がないこ

とから、賃貸人の媒介業者に対する請求を棄却したものであるが、媒介業者は、トラブル回避の観点から、賃貸借契約の内容について、日頃から、標準的な契約書等に照らし確認を行うとともに、特約条項を設ける場合には、専門家の意見を聞くことが望ましいであろう。

本判決の他、契約書の特約について媒介業者の義務違反が争われた裁判例としては、売買契約に売主の瑕疵担保責任免責条項が定められなかったことにより、媒介業者としての誠実義務違反があるとは認められなかった事例（東京地判 平26・6・16 ウエストロー・ジャパン）、賃貸借契約の倒産解除条項に関する説明又は助言が媒介業者の賃貸借管理委託契約上の善管注意義務違反とは認められなかった事例（東京地判 平30・3・30 ウエストロー・ジャパン）等があり、参考にされたい。

（調査研究部調査役）

賃借人の薬の多量服用による死亡につき、賃貸人の不動産価値毀損の請求は棄却され、逸失利益は認められた事例

(東京地判 平29・4・14 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が、賃借人の連帯保証人に対し、賃借人の貸室内での死亡に起因する修繕費用等とともに、主位的請求として不動産価値毀損分を、予備的請求として賃料についての逸失利益を求めた事案において、不動産価値の毀損及び賃借人の死亡に起因する修繕費用は認められないとした一方、逸失利益と通常の賃借人の善管注意義務違反による修繕費用の請求が認容された事例(東京地裁 平成29年4月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成24年2月6日、賃貸人X(原告)は、賃借人B(訴外)との間で、X所有マンション(本件居室)を以下の約定で賃貸し、Bに本件居室を引き渡した。

- ・契約 平成24年2月13日から2年間
- ・賃料 月額53000円 敷金 53000円
- ・原状回復義務：Bの居住・使用により発生した建物価値の減少のうち、Bの故意・過失・善管注意義務違反その他通常の使用を超える使用による損耗・毀損等を復旧する費用はBの負担とする。
- ・特約事項：退去時のルームクリーニング費用はBの負担とする。

賃貸借契約締結と同日、Y(被告)は、Xとの間で、Bが賃貸借契約に基づきXに対して負担する一切の債務について連帯保証する旨を書面で合意した。

平成26年9月9日頃、Bは本件居室内で多量の向精神薬を服用し、同月10日午前1時頃

(推定)に死亡(本件事故)した。

平成26年10月5日、本件居室の明渡作業が行われた。

Xは、Yに対し、通常の修繕費用(28万円余)以外に、死臭等の除去等の本件事故に起因した修繕費用(277万円余)とともに、主位的請求として、不動産価値毀損(本件居室の査定額の50%)の損害(378万円)の請求を、予備的請求として、賃料についての10年分の逸失利益(365万円余)の請求を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求のうち、逸失利益と賃借人の通常の善管注意義務違反による修繕費用のみを認容した。

(賃借人の善管注意義務の有無)

Bは、居室を善良な管理者の注意義務をもって使用収益する義務がある。そして、善管注意義務には、居室を物理的に損傷しないことのみならず、賃貸物件内での自殺等に起因する嫌悪感により、一定期間、賃貸に供すること、または、相当賃料での賃貸が極めて困難となることは明らかであるから、居室で自殺等の事故を起こさないことも含まれると解される。

よって、Bが居室内で本件事故を起こしたことは、賃借人の善管注意義務に違反し、Bの債務不履行責任が成立するというべきである。

(不動産価値の毀損の有無)

Xは、Bの退去後、同居室を売却する予定であったと主張するが、賃貸借契約は、平成

26年1月に期間2年として合意更新したばかりであり、具体的な売却予定もなかったこと、本件事故から2年以上が経過し、本件事故に起因する嫌悪感も長期にわたって継続するものではないことからすれば、本件事故による不動産価値毀損を損害として認めることはできない。

(逸失利益の有無)

本件居室を賃貸する場合、Xは、賃借希望者に対し、本件事故につき事前に説明すべき義務があるといえ、一定期間、賃借人となる者が現れない可能性は高く、仮に賃借する者があるとしても、通常の賃料での賃貸は困難といわざるを得ない。

もっとも、嫌悪感は、時間の経過により希釈化するものと考えられ、また、本件事故後、新たな賃借人が本件居室を一定期間利用した場合などにも同嫌悪感は薄れるものと考えられる。さらに、本件居室が2路線の最寄駅まで徒歩5分の場所に位置し需要が高く、本件事故の報道等がされた証拠もないことから、同嫌悪感が長期間継続すると解するのは相当でない。

上記事情に加え、本件賃貸借契約の賃貸借期間が2年、賃料が月額53000円であることから、本件居室は本件事故から1年間は賃貸が困難であり、その後の2年間は通常賃料の半額でしか賃貸できないものとするのが相当である。他方で3年経過後は、通常賃料による賃貸が可能と考えられるから、本件事故に起因する賃料の逸失利益は、合計116万円余となる。

(本件事故に起因する修繕費用)

Xは、本件事故により、本件居室には死臭ないし腐敗臭が付着したとして、リニューアル修繕費を損害として主張するが、本件居室の明渡作業後に作成された原状回復の見積書には、天井及び壁のクロス張替費用、床材張替費用並びにエアコン取替費用を除き記載が

なく、同時期に作成された原状回復費用の計算書にも、死臭や腐敗臭に起因する損害ないし修繕費に関する言及はない。また、本件提訴に至るまで、死臭等が問題となった形跡はうかがわれないため、X主張のリニューアル修繕費を本件事故に起因する損害として認めることはできない。ただし、お清め費用54000円は、本件事故に起因する損害として認められる。

(原状回復費用)

Bの故意又は過失による善管注意義務違反に起因する損害として、床の焼損及び凹み痕、壁面の陥没破損及び玄関土間の切り傷による破損計6万円余が認められる。

以上によれば、Xの請求は127万円余の範囲で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件事案は、自殺事故による賃貸人の損害賠償について判断された一事例である。

賃貸借に係る事例では、不動産価値毀損分の請求が棄却されたものとして、大阪高判平30.6.19 RETIO112-79、東京地判平5.11.30 RETIO28-27などがあり、今のところ知る限りでは、これを認めた事例は見当たらない。

逸失利益については、本件と同じく実質2年分の賃料相当額を認めた事例として、東京地判平27.9.28 RETIO103-120、東京地判平26.12.11 RETIO100-132などがある。

また、事故を原因とする改装費用等の請求を否定したものとして、東京地判平22.9.2 RETIO 81-94などがある。

心理的瑕疵に係る事案については、個別の事情を踏まえ、様々な裁判例があるが、本判決も、1つの事案判断として参考になるものである。

(調査研究部調査役)

通常損耗の原状回復、10年以上前に発生した殺人事件に関連する損害賠償等を求めた賃貸人の請求が棄却された事例

(東京高判 平31・3・14 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が賃借人に、通常損耗分も含めた原状回復費、貸室内で殺人事件が発生したことによる損害賠償金、未払賃料等の支払を求めた(本訴)のに対し、賃借人は約定に記載された原状回復負担分を控除した保証金の返還を求めた(反訴)事案において、賃借人が通常損耗を負担する旨の合意はなく、また、年数を経たことで殺人事件による損害賠償義務はないとして、賃貸人の本訴請求を棄却し、賃借人の反訴請求を一部認容した事例。(東京高裁 平成31年3月14日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

人材派遣業等を行うY(被告)は、Yの派遣従業員の寮として使用するため、X(原告)所有建物の一部を次の契約内容にて借り入れた。

- ・賃貸目的物 2階～6階までの60室
- ・賃貸借期間 平成9年1月1日から15年間(平成9年1月1日から7年間経過した後の賃貸借契約の期間は2年間とする。)
- ・賃料等 258万円/月(1室43000円)
- ・保証金 保証金774万円
- ・賃貸期間が15年を経過した後、Yがa地方から大幅な撤退をすることにより、本件建物の賃貸借契約の更新を欲しないときは、期間の満了より6か月以上前にXに対しその旨書面で申し入れなければならない。
- ・賃貸借が終了しYがXに本件建物を明け渡すときは、Xは、Yに保証金を返還する。平成13年4月頃、本件建物の一室において、

Yの従業員による殺人事件が発生した。

Yは、平成24年6月21日付けの書面により、Xに対し、賃貸借契約を同年12月20日に解約するとの通知をし、解約通知後の平成24年7月頃から、リフォーム費用の見積もりのため、Yがいくら払うかということが話し合われた。

しかし、Xは、Yの負担金額の合意が得られなかったため、通常損耗部分を含む原状回復費5639万円余、殺人事件発生による損害6192万円余(約定賃料2年分)、残存契約期間分の賃料等4640万円の支払いを求め提訴した。Yも保証金の返還を求める反訴をした。

原審は、Xの請求を全部棄却し、403万円余(原状回復費用控除後の保証金)のYへの支払いを命じたことから、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、原審と同様、Xの控訴を棄却しYへの403万円余の支払いを命じた。

(通常損耗に係る原状回復義務)

建物の賃借人に通常損耗の原状回復義務が認められるためには、賃借人が補修費用を負担する通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、契約書で明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、合意したと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である(最二判 平17・12・16)。

本件では、契約書の原状回復に関する約定で具体的な部分は、「襖・障子の張り替え、

畳の表替え」という部分のみであり、それ以外のYが負担する通常損耗の範囲をXが口頭で説明し、Yがこれを明確に認識し、合意内容にしたと認められるような事情もない。

したがって、Yは、約定以外の通常損耗については原状回復義務を負わない。

(特別損耗に係る原状回復義務)

X・Y間で争いがある特別損耗については、以下のとおりである。

- ・3室の水道管破裂は、Yの退去前に発生しており、特別損耗として認めるが、それ以外の水道設備の損壊は、Yの退去後に発生しており、Yは、同費用の責任を負わない。
- ・ガス給湯器等の設備は、入居当時から新調されておらず、設計標準使用期間等を大きく経過していることから、退去時には無価値であったといえ、特別損耗と認められない。
- ・殺人事件があった貸室の改修費も事件発生から10年以上が経過し、全面的な改修の必要性は認められず、特別損耗と認められない。

以上によれば、Yが負担すべき原状回復費用は、370万円余であると認める。

(殺人事件に関連する損害賠償)

Xは、貸室内で殺人事件が発生し、本件建物の入居者募集が困難となったため、Yは、賃料2年分の損害賠償義務を負うと主張するが、殺人事件は10年以上も前であり、Y退去時に殺人事件の情報がどれだけ知れ渡っていたかは不明であり、また、一部のウェブサイト上での殺人事件の情報が、入居希望者に与える影響も不明であるといわざるを得ない。

以上から、殺人事件によって、本件建物全体の入居者募集が困難となったということはできず、X主張の損害賠償請求は認められない。

(約定による賃料・損害金)

Xは、平成9年1月1日から7年間経過した後の賃貸期間は2年とされており、平成25年12月31日までは賃貸借契約は残っていたと

主張する。一方、Yは、同日から15年経過後は、6か月前以上前の通知で解約申し入れができると主張するが、契約書の文言のみからではどちらの解釈が正しいかは判断し難い。

そこで、当時のX側及びY側の行動を踏まえると、Yからの書面での平成24年12月20日付解約通知に対し、X側で、契約期間は約1年残っているからそのような解約は許されないという趣旨の意思表示がなされた客観的な証拠の提出はなく、両方で、退去後の改修費用の話し合いなど、契約終了に向けての行動がなされており、6か月前以上前に通知すれば解約申し入れできるとというのが、当事者間の合理的な意思解釈に沿うものである。

Xは、Yがa地方から大幅な撤退をしておらず、契約は終了していないとも主張するが、Yの派遣従業員数は、平成19年当時195人、平成25年には46人、平成28年10月には7人と減少し、大幅な撤退をしていると評価できる。

以上から、Xの請求には理由がないから棄却し、Yの請求は、原状回復費用を控除後の403万円余に限りで認容することとする。

3 まとめ

本判決では、通常損耗に係る原状回復義務については最高裁判例に基づき、また、殺人事件に関連する損害賠償についても、年数を経たことによる心理的瑕疵の風化の観点から棄却されており、従来からの他の判決を踏襲したものといえるので参考とされたい。

なお、約定による賃料・損害金についての争いは、契約書に記載した解除約定が曖昧であったことから生じたものであり、契約締結時から、解除について第三者が読んでも、疑義を生じない記載とすることに留意が必要であろう。

(調査研究部調査役)

契約書では明確でない居抜き物件の原状回復義務について、証拠等によりその範囲が判断された事例

(東京地判 平30・8・8 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

事務所を改装した店舗を、居抜きの状態で賃借した借主の原状回復義務の範囲について、スケルトン状態までか、あるいは事務所の状態までかが争いになった事案において、証拠等により、貸主は、借主が退去の際には事務所の状態に復することを条件に、前借主から借主への居抜きによる賃借権の譲渡を承諾したものであるとして、借主に事務所仕様の内装までの原状回復義務を認めた事例（東京地裁平成30年8月8日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、個室付きのリラクゼーションクラブを営むため、平成15年10月、9階建てビルの5階（本件貸室）をYより借り受け、916万円の保証金を差し入れた。

本件貸室は、元々事務所仕様であったところ、Xが賃借する前の賃借人が漫画喫茶を営むために内装工事を施し、Xはその内装設備を居抜きで借り受けたものであった。

XとYの賃貸借契約書の原状回復義務に関する本件条項は、次のように定められていた。

「本件貸室を返還する場合、Xは自己の負担で施した内装、設備を撤去して本件貸室を原状に復し、X所有の一切の物品を建物外に搬出しなければならない」

平成27年4月、XはYに解約通知書を交付して同年10月に本件賃貸借契約は終了した。

Xは、本件貸室を明け渡すに当たり、本件店舗の内装が特殊なものであったため、Yの

指示により、店舗の内装設備を撤去してスケルトン状態にする工事を行った。

本件貸室の明渡し確認後、Yは、元々の事務所仕様の内装等に復する工事を行い、Xに対し、保証金精算書を送付して、本件保証金916万円から約定の解約料169万円余及び上記工事費用600万円余を充当し、その残額146万円余のみ返還する旨を通知した。

しかし、Xは、Yが差し引いた工事費用はXが負担すべき原状回復義務の範囲を超えるもので許されないなどとして、Yに対して保証金から約定の解約料のみを控除した746万円余の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

（原状回復義務の範囲）

本件貸室は、元々、事務所仕様の内装等が施され、事務所として賃貸されていたが、Xが賃借する前の賃借人が本件貸室で漫画喫茶を営むためにYから本件貸室を賃借した際、その返還時にはこれを事務所仕様の内装等に復することを条件に、個室を設置するなどの内装設備を施し、当該店舗を営んでいたものと認められる。

また、その後、Xが、個室付きのリラクゼーションクラブを営むため、前賃借人から上記店舗の内装設備を引き継いで本件貸室の賃借権を譲り受けた際、Yは、新賃借人のXにおいて本件貸室の返還時には当該店舗の内装

設備を撤去した上で事務所仕様の内装等に復することを条件として、居抜きによる賃借権の譲渡を承諾した上で、改めてXとの間で本件賃貸借を締結したものと認められる。

このことから、Xは、本来、本件賃貸借の終了時には、原状回復義務として、上記店舗の内装設備を撤去するにとどまらず、本件貸室を事務所仕様の内装等に復した上で返還すべき義務があるというべきであり、本件条項において、「Xが自己の負担で自ら施設した内装設備を撤去して本件貸室を原状に復しなければならない」と規定しているのは、こうした趣旨によるものと解するのが相当である。

Xは、Yとの間で本件貸室の原状回復工事の内容について打ち合わせを重ねた結果、Xにおいて店舗の内装設備を撤去して本件貸室をスケルトンの状態で明け渡すことをもって、原状回復義務の履行とすることを合意したと主張するが、証拠及び弁論の全趣旨によれば、事務所仕様の内装等に復する工事については当初から本件保証金の範囲でY自ら行うことを前提として、Xに対しスケルトンの状態として明け渡すよう要請していたものとみられ、事務所仕様の内装等に復する義務まで免除する意思があったものと認めることはできず、当事者間で、本来Xが負担していた原状回復義務の範囲を変更する合意が成立したということとはできない。

以上によれば、Xは、本件賃貸借の終了に基づく原状回復義務として、本件貸室について、店舗部分の内装設備を撤去するのみならず、Yが本件前賃借人に賃貸した時点の原状である事務所仕様の内装等に復する義務を負っていたものと解するのが相当である。

(原状回復費用相当額)

本件貸室の原状回復として、Xにおいてスケルトン工事を実施した後、Yが他の業者に事務所仕様の内装等の工事を実施させた場合

の工事費用の相当額については、当裁判所において、一級建築士の鑑定人により鑑定を実施した結果、459万円余と評価されている。

もっとも、本件貸室を事務所仕様の内装等に復するために室内全体を完全にスケルトンの状態とする必要まではなかったと認められ、その費用負担は、本来要する原状回復費用と比べて過大なものとなるから、かかる過分の費用を50万円と認め、これを控除する。

(結論)

以上によれば、Yは、本件保証金916万円について、Xに対し、同額から約定の解約料169万円余及び上記原状回復費用相当額409万円余を控除した残額336万円余の限度で返還すべき義務を負う。

3 まとめ

本件は、居抜き物件における原状回復義務について、賃貸借契約書には「内装、設備を撤去して本件貸室を原状に復し」とだけ記載されていたため、復すべき「原状」の内容を巡って紛争となった事案である。

本判決では、賃貸借契約を巡る経緯等を踏まえ、借主には事務所仕様の内装等に復する義務があると認定しているが、紛争予防の観点からは、契約の段階で回復する原状について具体的に合意し、文書の形で残しておくことが重要である。

(調査研究部主任調整役)

借主の法人名義から個人名義への切替えを貸主が認めなかったことが不公平とまでは言えないとした事例

(東京地判 平29・8・23 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

社宅として賃借する借主法人の申入れにより、貸主が賃貸借契約の解除に合意したところ、社宅の入居者が、実質的な借主であるなどとして契約解除の無効、建物の明渡しを拒絶した事案において、賃料の負担者は借主内部の問題であり、それにより賃貸借契約の借主の主体が一方的に変更されるものではないとして、貸主の入居者に対する建物明渡し等の請求を認めた事例（東京地裁 平成29年8月23日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成22年10月、借主A社（法人）は、本件貸室について、従業員住宅として使用することを目的として、貸主X（原告）との間で建物賃貸借契約（本件契約）を締結し、同月、入居者Y（被告）は本件貸室に入居した。

本件契約書の借主欄には、「A社 日本における代表者Y」との署名及びA社の代表者印の押印がされ、借主の連帯保証人欄には「Y」との署名及び押印がされていた。

平成28年4月、A社の日本における代表者にBが就任し、Yはその地位を退いた。

同年5月、BはA社の代表者として本件契約の解約をXに申し入れ、Xはこれを承諾した。

同年6月、XはYに対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡し及び明渡し遅延損害金等の支払いを請求したが、YはXに対して、本件契約の解約申入れは無効であると主張し、本件貸室の明渡し等を拒否した。

Xは、Yに対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡し等を求める本件訴訟を提起し、「本件契約の借主が形式的にも実質的にもA社であることは明らかである。賃料の支払名義がYだったからといって、契約書に借主として記名押印していない賃料の支払名義人が当然に借主になることはあり得ず、BによりなされたA社の解約申入れが有効であることは疑いない。」などと主張した。

これに対しYは、「本件建物の借主名義がA社であったとしても、本件建物を現実に利用していたのはYであり、現実に賃料を出捐していたのもYであることからすれば、実質的な本件建物の借主はYであり、Xもかかる事情について十分に承知していた。Yは、通常賃料を遅滞なく支払っていることから、Xとの間の賃貸借契約において信頼関係の破壊はなく、Xが行った契約解除の意思表示は無効である。」などと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

（合意解約による契約の終了の可否）

本件契約書の署名押印の形式や記載内容等に照らせば、YはA社の代表者として本件契約をXとの間で締結したもので、借主がA社であることは明らかである。

Yは、当初、Yの個人名義による賃借を希望していたが、Xの要請により、A社名義で同契約を締結したことが認められるが、Xと

しては、賃料の支払能力等に鑑みて、あえて Y 個人との間ではなく、A 社との間で賃貸借契約を締結し、その上で、Y に連帯保証させたものと認められる。

そして、上記の本件契約の締結に至る経緯及び Y による同契約上の署名押印の形式等に鑑みれば、Y としても、A 社を借主とするという X の意思について十分に認識し、これを承諾していたものと認めるのが相当である。

Y は、本件貸室に現実に居住していたのも、賃料を負担していたのも Y である以上、実質的な借主は Y である旨主張する。しかし、本件貸室の使用目的が従業員住宅である以上、A 社の代表者である Y が本件貸室に居住できるのは当然であるし、仮に Y が賃料を負担していたとしても、A 社が賃借した本件貸室の賃料を誰が負担するかは、A 社内部ないし A 社と Y との間の問題であり、それによって、X との間の本件契約の借主が一方的に変更されるものではない。

Y は、X に契約名義を Y 個人に変更するよう何度も要請したが、本件貸室の入っているマンションの他の住人には、契約名義を法人名義から個人名義に変更した例があるにも関わらず、X は、Y については契約名義の変更を認めず、不公平であると主張する。

しかし、借主を法人にするか個人にするかは、貸主である X が、当該主体の支払能力等を考慮して判断することであり（相手方としても、その点に関する貸主の判断に不服があれば賃貸借契約を締結しなければ足りる。）他の借主について法人名義から個人名義への切替を認めておきながら、Y について認めなかったとしても、不公平であるとまではいえず、本件貸室賃貸借契約上の借主が誰であるかの認定に影響を与えるものではないし、X による本件貸室の明渡請求等を不当ならしめるものでもない。

したがって、本件契約の借主は A 社であると認められ、本件契約は B による解約申入れにより、平成28年5月末日をもって終了したものと認められる。

なお、Y は、X と Y との間に信頼関係の破壊はなく、本件契約の解約は無効と主張するが、本件契約の借主は A 社であることは前記認定のとおりであり、X と Y との間の信頼関係を問題にする余地はなく、Y の主張は失当である。

（ Y が責任を負う賃料相当損害金 ）

A 社による本件契約の解約申入れは、予告期間を設けない即時の解約申入れであるから、本件契約に基づき、A 社及び連帯保証人である Y は、X に対し、賃料の 2 ヶ月分相当額（解約申入れの解約予告期間である 2 ヶ月分の賃料相当額）の解約料の支払義務を負う。

また、Y は、平成28年6月以降、本件建物を不法占有しているから、不法行為に基づき、X に対し、賃料相当損害金の支払い義務を負う。

3 まとめ

本判決は、賃貸借契約において、借主の契約名義を法人とするか、法人の代表者である個人とするかについては、貸主が借主の賃料の支払能力等をみて決めることであり、貸主が、他の借主に認めた契約名義の変更を当該借主に認めなかったとしても、不公平であるとまではいえないとしたものである。

改正民法においては、539条の2で契約当事者の契約上の地位の移転について明文化されているが、契約の相手方がその譲渡を承諾したときに第三者に移転するとされており、本件についても、借主の法人名義から個人名義への変更に関しては、貸主の承諾が必要ということになる。（調査研究部調査役）

簡易宿泊所営業の借主による宿泊者と近隣住民とのトラブル放置が、借家契約更新拒絶の正当事由と認められた事例

(東京地判 平30・11・9 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

戸建住宅を簡易宿泊所営業目的の借主に賃貸したところ、近隣住民より、宿泊者による迷惑行為に関する苦情が多発した。苦情に対する借主の対応が消極的であったことは、近隣トラブルの発生時に借主の費用と責任をもって解決するとした賃貸借契約の特約違反であり、借地借家法28条の正当事由に該当するとして、貸主の契約更新拒絶を認めた事例(東京地裁 平成30年11月9日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

貸主 (原告・不動産業者)は、戸建賃貸住宅の入居者を探していたところ、借主Y(被告)から応募があり、平成28年2月に管理会社の社員が立ち合い、物件の内見を行った。その際、管理会社はXの意向を受け民泊目的での賃貸は予定していないと説明したが、Yは旅館業法による宿泊であり、民泊目的の賃貸ではないと返答した。管理会社は、事業内容欄に簡易宿泊所、申込者をY個人とする店舗・事務所入居申込書を作成し、XはYの申込みに応じることとした。

平成28年3月頃、Yは管理会社に対し、本物件を簡易宿泊所に改造するため、トイレ、消防設備の設置調査の必要があり、工事前に工事図面の提出ができないことを説明し、Xは、これを了承した。同月、XとYは次の本件特約を含む賃貸借契約を締結した。

(本件特約)

借主は、本物件や、外部アプローチ部等の清掃美化、防災、安全管理等を行い、近隣その他第三者に対して迷惑をかけないように十分な注意を払うものとし、近隣その他第三者との間に紛争が生じた場合、借主がその費用と責任をもって紛争を解決し、貸主に何らの負担を掛けない。

本物件の明渡し時において、借主は、借主が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所を全て修復して、本物件を引き渡し当初の原状に復せしめなければならない。

平成28年6月、Yの経営会社は本物件の旅館業法による簡易宿所営業の許可を受け、Yは、管理会社に工事図面を送付した。管理会社は図面についてYに照会を行ったが、十分な回答がなく、連絡も取れない状況となった。

工事が完了し、Yが本物件における宿泊営業を開始すると、宿泊予約客は、本物件を探し当てられず、近隣の住居を訪ね歩き、深夜に近隣住宅のインターフォンを押すトラブルが発生し、自転車の駐輪や喫煙等に関する宿泊者のマナーの問題も発生した。管理会社は宿泊客をめぐるトラブルでYに連絡するも、電話に出ない等、対応要求に消極的であった。

近隣住民からは管理会社へ苦情が寄せられ、近隣住民からXに対し内容証明郵便で迷惑行為について抗議があったものの、Yの対応は消極的で、平成30年7月になっても苦

情の発生は継続した。

XはYに対して、本物件の間取り・内装をXの承諾なく大幅に変更する工事をし、本契約の義務に違反したとして、履行遅滞に伴う本契約の解除により、また、更新拒絶に伴う本契約の終了により、本物件の明渡し、約定賃料相当損害金の支払い、原状回復工事を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(履行遅滞による契約解除の可否)

Xは、Yによる無断改造工事があったと主張し、Yの本件工事につき一切承諾したことはないことを理由に挙げ、履行遅滞による契約解除を主張する。しかし、Yは平成28年3月に管理会社に対し、簡易宿泊所に改造するために、トイレ等の設置調査が必要であると説明し、Xはこれを了承しているのだから、Xは本件工事を了承していたものといえることができる。

(更新拒絶に係る正当事由の有無)

本物件の宿泊予約客が、深夜に近隣住宅のインターフォンを押してしまうトラブルが発生し、自転車の駐輪や喫煙等の問題、宿泊客の迷惑行為等に関して出された苦情は、重大なものであり、これに対するX及び管理会社の負担は極めて重いといえるべきものである。一方、Yの対応は消極的なもので、管理会社とYのメールのやり取り及び交渉を踏まえても不十分であって、Yは前述の(本件特約)に違反しているといえるべきである。

Yは、旅館業を営業するに際して周辺住民に多大な迷惑を及ぼし改善の気配がみられないといえるべきであり、近隣住民からの苦情は、平成30年7月になっても発生していることに照らすと、更新時である平成30年3月時点で

は、依然として更新拒絶に係る借地借家法28条の「正当事由」が存続しているといえるべきである。

これに対し、Yは、多額の投資により事業を開始しており、投資の回収のために事業の継続の必要性が認められるのに対し、Xが本物件を使用しなければならない理由はないと主張する。前述のとおり近隣住民からの苦情は重大であり、Xないし管理会社の責任は極めて重いから、XはYを退去させなければならない理由があるといえるべきである。Yの投資の損失は近隣住民等からの苦情を軽視していた経営判断の誤りにすぎず、その負担をXに負わせることはできない。

(原状回復の範囲)

本物件の原状回復について、Yは本契約において、通常損耗分にかかる損傷もYで負担すべきであることが明確にされていないため、通常損耗分を含めた全ての損耗について原状に復させる義務があるとはいえないと主張する。しかしながら、同主張は、前述の(本件特約)の文言に反し、本契約締結時の当事者の合理的意思は、Yが本物件を事業用として使用する以上、通常損耗か否かに関わらず、汚損、損傷箇所を全て修復して、引き渡し当初の原状に復せしめることに合意したものである。

3 まとめ

借主の簡易宿泊所営業に伴う近隣トラブルの多発及び対応不十分が、契約書の特約に違反し、更新拒絶の正当事由となり得ることを示した判例であり、昨今、民泊を巡る近隣トラブルが話題となることもある中で、民泊関連物件の貸主および借主にとって参考となる事例といえよう。(調査研究部調査役)