

最近の裁判例から (8)－飲食店舗の目的使用不能－

契約締結に当って、居抜き店舗を借主の営業に使用できるかは原則として借主自身が調査すべきものとした事例

(東京高判 令 3・9・15 判例集未登載) 和田 秀之

賃借したマンションの一室である居抜き店舗が、消防法令や建築基準法に違反し目的とする飲食営業ができなかったことから、借主が、賃貸借契約を解除し、貸主及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、賃借した店舗において希望する営業ができるかは、原則として借主自身が調査すべきものとしてその請求を棄却した事例（東京高裁 令和 3 年 9 月 15 日判決 判例集未登載）

1 事案の概要

平成 29 年 9 月 26 日、飲食店営業を目的とする借主 X は、貸主 Y 1（マンション管理組合）が管理するマンション 1 階の本件店舗（居抜き店舗：厨房設備として、製氷機、食洗機、IH ヒーター、冷蔵庫、電子レンジ等がある）を、媒介業者 Y 2 の媒介により、賃貸借契約を締結した。

＜賃貸借契約の概要＞

- ・目的：飲食業
- ・期間：平成 29 年 11 月 1 日から 2 年間
- ・賃料：18 万 3600 円
- ・対象面積：51.18㎡

X が、本物件の引渡しを受けて内装工事を開始し、消防法関連の届出を管轄消防署に提出したところ、消防署から、排気ダクトの交換、防火装置の設置等の是正を受けた。

排気ダクトの是正には、天井を 0.3m 程度下げる必要があるが、既存の厨房スペースの天井高が 2.1m 程度であるため、天井高を 2.1m 以上としなければならないとする建築

基準法令に違反し、本件店舗で飲食店営業することは法的に不可能であると判断した X は、平成 29 年 11 月 20 日、Y 1 に対し、飲食店営業が不可能であるとして本契約の解除と X の既払い金と実損などを請求した。

同月 30 日、Y 1 は、礼金・保証金・保証料・仲介手数料・前払賃料の 179 万円を X に返金し本契約の終了に応じた。

同年 12 月 8 日、X は、Y 1 に対し、債務不履行に基づく損害賠償について改めて請求するとともに、同損害賠償の入金後に本件店舗の鍵を返還する意向があると通知した。（結局、X の本件店舗の残置物撤去及び鍵の返還は平成 30 年 1 月に行われた。）

翌年 X は、Y 1 及び Y 2 に対し、本件店舗は、消防法令違反を是正する工事を行えば建築基準法違反となってしまう絶対的違法物件であり、Y らは絶対的違法物件を漫然と貸渡した過失責任があるなどとして、内装工事費用等 35 万円余、逸失利益 7 か月分 473 万円余、計 509 万円余を求める本件訴訟を提起した。

第一審裁判所は、本件店舗が飲食店として使用収益できない物件であったとは認められないことなどから、X が主張する Y 1 の債務不履行や Y らの共同不法行為はいずれも成立しないとして、X の請求をすべて棄却した。

これを不満とした X は控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、第一審同様 X の請求を棄却した。

(1) Xは、本件契約は居抜き店舗としての賃貸借契約であることから、Y1はXに対し本件店舗を飲食店営業として使用収益させることを保証していたものであり、Y1は本件契約上、Xに本件店舗を適法物件として使用収益させる債務を負ったと主張する。

しかしながら、賃借人にとって居抜き店舗は出店費用を低廉に抑えられる期待があるとしても、賃借店舗において、希望する営業をするためには、どの程度の設備を必要とするか、現状の設備の性能がXの営業形態に合致し、利用できるかについては、法令上の制限の有無を含め、原則としてX自身が契約締結にあたり、調査すべきであって、居抜き店舗として借主を募集し、賃貸借契約の内容として、その旨合意したからといって、本件店舗がXの営業形態に適合することをY1が保証したとはいえない。

また、本契約においてXが飲食業を営むにあたり、消防法令に違反することがないことをY1が保証したということもできないから、Y1が本契約上、Xに対し、消防法令上適法に本件店舗を飲食店として使用収益させる債務を負ったとは認められない。

したがって、Yに債務不履行が存したと認めることはできない。

(2) Xは、本件店舗は大規模集合住宅の共用部分の集会室を収益物件化したものであること、Y2は宅建業のほか、建設業許可を受けて内装仕上げ業を営んでいるから消防法令ないしは建築基準法の専門家であること、Y2代表者はY1の理事が長年兼任しているものであるからY1においても法令適合の調査が容易に可能であったことなどから、Yらには信義則上及び宅建業法上の説明義務違反の共同不法行為が認められると主張する。

しかしながら、かねてより本件店舗における営業にあたり消防法上の問題は指摘されて

おらず、本契約の際に行われた重要事項説明においては、用途によって法令の制限を受けることがあり、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になるとされているのであるから、本件店舗において希望する営業が可能かどうかは、自己の営業にどの程度の設備が適切かを具体的に知っているX自身がその営業に際しての法令上の制限も含めて調査すべきであったといえる。

その他、Yらについて、情報提供義務又は説明義務違反による不法行為があることを認めるに足りる証拠はない。

(3) 以上によれば、Xの請求をいずれも棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本件判示に見られるとおり、建物賃貸借を締結するにあたって、当該建物が借主の希望する営業ができるか（どの程度の設備を必要とするか、現状の設備の性能が借主の営業に利用できるか）については、法令上の制限の有無を含め、原則として借主が調査すべきものであるが、最近同様の事案（東京地判 令17・4 RETIO119-150など）が見られることから、賃借建物が目的使用できるかの調査責任が自己にあることを認識していない、本件事案のような借主が意外に多いのではないと思われる。

賃貸借契約を締結したが、借主が賃借建物について目的使用ができなかった場合、貸主、媒介業者もそのトラブルに巻き込まれてしまうことから、事業用賃貸を行う媒介業者においては、契約前において、借主に対し「借主の目的使用が賃貸借建物において可能かどうかについて、借主の責任と費用負担において、建築士等の専門家に確認を行う必要がある」旨のアドバイスを行うことが重要と考えられる。

（調査研究部調査役）