

最近の裁判例から (8)－要素の錯誤－

厨房の床がウェットキッチンでなかったとして賃貸借契約の錯誤無効を主張した借主の請求が棄却された事例

(東京地判 令4・6・24 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06248007) 西崎 哲太郎

飲食店厨房の床が、防水工事の施されたウェットキッチンでなかったことは要素の錯誤に当たるとして、借主が賃貸借契約の無効を主張して支払い済金員の返還を求めた事案において、その動機を明示的に伝えていた事実が認められず、当事者間において法律行為の内容になっていたということはできないとして借主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

借主X（法人）は、平成29年11月30日、媒介業者Yの媒介により、Yの関連会社（飲食事業者向け居抜き店舗転貸事業を営む法人）との間で、昭和63年建築のビルの2階部分99.17㎡につき、薬膳しゃぶしゃぶ料理店を営む目的で賃貸借契約を締結した。（なお、平成30年3月、Yは同関連会社を吸収合併して同一の法人となった。）

本件契約では、特約として以下の条項が定められていた。

①賃貸人は、前項の設備等の瑕疵担保責任その他の責任を一切負わない。また、当該設備等の保守管理費用は、全て賃借人が負担する。

②飲食店における設備等、特に配管設備については状態の確認が非常に困難であること及び前テナント退去時から一旦使用しない期間が発生することなどを賃借人は十分に理解し、賃貸人に対して設備等の不具合・不適切等を理由とした本件賃貸借契約の解除又は損害賠償請求等をし

ないことをあらかじめ了承する。

Xが本物件で薬膳しゃぶしゃぶ料理店の営業を行っていたところ、平成30年5月頃、階下への水漏れが発生した。調査の結果、本物件の厨房の床面は、磁器タイル張りでグレーチング付き排水溝が設置されていたものの、タイルの下に防水工事が施されたウェットキッチンではなく、乾燥させた状態で床面を保つことを前提とするドライキッチンであったことが判明した。

Xは、本物件を退去したうえで、本物件の厨房の床面が重飲食店で必要とされるウェットキッチンでなかったために退店を余儀なくされたとして、Yに対し、①主位的に、上記事実を知らなかったことは要素の錯誤に当たり、本件賃貸借契約が無効であると主張し、不当利得返還請求権に基づき、支払った保証金、礼金、賃料等1068万円余を請求し、②予備的に、媒介業者としての説明義務違反による損害賠償金465万円を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、反訴として、保証金相殺後の未払家賃等194万円余をXに請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却するとともに、Xに未払家賃等の支払いを命じた。

[要素の錯誤の有無]

Xは、本件賃貸借契約締結の際、本物件の厨房がウェットキッチンであると誤信したも

のであり、本物件の厨房がウェットキッチンであることは当事者間の法律行為の内容になっていた旨主張するが、YがXにその旨を明示的に伝えていた事実は認められない。

また、Xが指摘する都条例の定め（注. 東京都食品衛生法施行条例第3条別表第2「施設の床は、タイル、コンクリート等の耐水性材料を使用し、排水がよく、かつ、清掃しやすい構造であること」）は、重飲食店の厨房がウェットキッチンでなければならないことを根拠付けるものであるとは解されない。また、本物件を管轄する保健所が、重飲食店の営業許可の申請の際には水を流して厨房の床を清掃できるように指導しているとの事実を的確に裏付ける証拠はなく、一般に重飲食店の厨房について、ウェットキッチンであることが必要不可欠であるとまでは認められない。

そして、本件賃貸借契約においては、前掲事実の特約が定められているほか、X及びYは、本件賃貸借契約締結後に「鍵預り証兼引渡確認書」と題する書面を作成し、①本物件の内装、什器、備品、設備等は無償残置対象物であり、無償残置対象物には目視できない配管設備、電気設備、ガス設備等も含まれること、②引渡し後の無償残置対象物の修理・交換を含む保守管理責任は賃借人にあり、賃貸人はその責任を負わないこと、③前賃借人が飲食店を営業していた事実は存在するが、保健所、消防等の許可・申請を保証するものではなく、許可・申請に際し工事が必要となった場合、賃借人の費用負担で行うことを確認及び合意したことが認められる。

これらの特約等の内容に鑑みると、本件賃貸借契約においては、同契約がいわゆる居抜き物件の転貸借契約であり、契約締結に際し、本物件に残置された内装等を含む設備等の詳細を目視によって調査、確認することが困難であることを考慮して、設備等の不具合・不

適切等があった場合でも、その修理や交換を含む保守管理費用を賃借人が負担することが前提になっていたと解されるところ、本物件の厨房の床面の構造ないし仕様も、上記の設備等に含まれるものである。

以上を総合すると、本物件の厨房がウェットキッチンである必要がある旨黙示的に表示されていたとも認め難く、本物件の厨房がウェットキッチンであることが、当事者間において法律行為の内容になっていたということはできないというべきである。

[媒介業者としてのYの説明義務違反]

本件賃貸借契約においては、契約締結に際し、本物件に残置された内装等を含む設備等の詳細を目視によって調査、確認することが困難であることを考慮して、設備等の詳細がどのようなものであるかについて契約の内容とはしないことが前提になっていたと考えられるから、本物件の厨房がウェットキッチンであるか否かについて、Yが調査義務や説明義務を負っていたと認めることはできない。

3 まとめ

ドライキッチンとウェットキッチンには一長一短あり、どちらが適するかは当該飲食店の特徴に応じて変わり得るし、重飲食店だからといって必ずウェットキッチンが求められるとも限らない（そもそもいわゆる「重飲食店」の明確な定義も存在しない）。

媒介業者としては、本件のようなトラブルもあることを認識のうえ、賃借対象物件が当該事業に適合する仕様かどうかは、消防法等他の法令も含めて契約前に借主自身で専門業者に確認するようアドバイスしておくべきであろう。

（調査研究部上席調整役）

最近の裁判例から (9)－賃借人のなりすまし－

賃借人の「彼女」が使用者として賃貸借契約等を締結したとする保証会社の主張が棄却された事例

(東京地判 令4・3・2 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03028015) 吉川 文堂

賃借人が「彼女」と名乗る女性を使用者として賃貸借契約及び賃料立替払契約を締結したとして、保証会社が賃借人に未払賃料の立替金の請求をしたが、賃借人が契約を締結した証拠はないとして棄却した事例

1 事案の概要

令和元年7月、賃借人Y（被告・個人）の「彼女」と名乗る女性（以下「彼女」）が、不動産サイトから、賃貸マンション（貸主・不動産会社A）の申込をし、仲介会社Bの担当者が対応した。後日、「彼女」が、Yの運転免許証及び保険証の写し・源泉徴収票の写し・入居申込書兼保証委託申込書をBに持参し、初期費用の減額交渉等を行ない、B担当者は「彼女」に重要事項説明書・契約書を渡した（重要事項説明について実施されたかは不明）。後日、「彼女」からYの署名捺印された契約書面等がBに送付されたため、賃貸借契約（期間：令和元年7月10日から3年間。月額賃料・管理費等含め32万円）の締結、X（原告・保証会社）と賃料立替払に関する契約（以下「立替払契約」）の締結に至り、令和元年7月10日に引渡しを受けた。しかし、引渡し後4か月間の賃料支払いはあったものの、令和元年12月分から令和2年4月分の5か月分賃料合計161万6千円の支払を怠った。

Xは、Yに対し、未払金を支払うよう求めたが、Yは賃貸借契約及び立替払契約を締結したことを否認した。

令和2年7月、Xは、Yに対し、立替払契

約に基づき、未払賃料及び遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、Yが「彼女」を使用者として賃貸借契約及び立替払契約を締結したと主張するが、XがYの使用者であると主張する「彼女」が誰であるのか特定されていない上に、賃貸借契約及び立替払契約締結時の状況等も具体的に明らかになっていない。

Xは、不動産サイトからの契約申込みに対してBの担当者が連絡し、申込みの審査結果は、申込書類に記載された連絡先に報告したと主張するが、Yに対して連絡がされたと認めるに足りる証拠はない。かえって、入居申込書兼保証委託申込書、定期建物賃貸借契約書及び立替払等委託契約書にYの連絡先として記載された携帯電話番号は、Yとは無関係である株式会社Cが当時使用していたものであること、入居申込書兼保証委託申込書にYの勤務先のものとして記載された電話番号は使用されていない番号であることからすれば、そもそもBの担当者等がYと連絡を取り得たとは認められない。また、Y個人の携帯電話番号であるという前提で申込書等に記載された番号に連絡をすると、Yの勤め先以外の会社につながるか、又は使用されていない番号であることが判明するのであるから、不動産会社としては申込書等に虚偽が記載され

ているとして慎重に対応するのが通常であると考えられるにもかかわらず、Xは、申込書類に記載された連絡先に申込みの審査結果を報告したと主張するのみであって不自然であり、Bの担当者等がYに対してXが主張するような連絡を実際に行ったとは認められない。

さらに、Xは、賃貸借契約締結に際して、重要事項説明書及び賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書に基づきながら、誰に対して、どのように重要事項等を説明したのかなどについても具体的に明らかにしようせず、不自然である。そもそも、賃貸借物件重要事項説明書の宅地建物取引士欄に記名がある「D」の横には、Yの氏である「Y」の押印がされており、「D」の押印がされていないところ、賃貸借契約を締結するに当たって必要な重要事項について実際に説明がなされていれば、かかる誤った押印がされるとは考え難く、不自然な重要事項説明書であるといわざるを得ない。加えて、Xは、不動産サイトからの契約申込みの際に、「彼女と住みます」という記載があったと主張するが、定期建物賃貸借契約書には入居するのはYのみとなっており、このように当初の契約申込みとは異なる内容になった経緯について、Xは何ら説明をせず、不自然である。

また、賃貸借契約書及び立替払契約の各契約書になされた署名がYによるものであること、押印がYの印鑑によるものであることを認めるに足る証拠は見当たらない。

そうすると、賃貸借契約及び立替払契約の各契約書は、Yが関与しないところで作成されたというべきであって、Yが「彼女」を使者として賃貸借契約及び立替払契約を締結したと認めるに足る証拠はない。

これに対し、Xは、「彼女」と名乗る人物が、Yの運転免許証及び保険証の写しを持参したことを指摘し、「彼女」がYの使者であるな

どと主張するが、運転免許証や保険証の写しが何らかの理由で流出することもあり得ることに加えて、賃貸借契約及び立替払契約の締結時に運転免許証等の原本確認がされていないことがうかがわれることからすれば、かかる写しの存在をもってXの主張を採用することはできない。

また、Xは、入居申込書兼保証委託申込書にYの勤務先のFAX番号として記載された番号がYの勤務先の番号であることから、Yの関与を主張するが、Yの運転免許証等の写しを入手し、Yの勤務先も把握している人物であれば、Yの勤務先のFAX番号を把握していることは不自然ではなく、この点のみをもってYの関与を認めるには足りず、Xの主張は採用できない。

3 まとめ

本件は、運転免許証・健康保険証が本物の写しであったことから、仲介会社が誤認し本人確認をしなかったことにより、なりすましを見抜けなかった事案である。

トラブルを未然に防ぐためには、必ず本人確認を行ない、記載された申込書等の確認、代理人の本人確認を行なう等なりすましでないことの確認をする必要があると思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (10)－心理的瑕疵－**賃貸マンションの偶発的な転落死亡事故について、賃借人が心理的瑕疵を貸室に発生させたとはいえないとした事例**

(東京高判 令5・9・14 判例集未登載) 中戸 康文

賃貸人が、賃借人の妻の賃貸マンションバルコニーよりの転落死亡事故により、貸室に心理的瑕疵による損害が生じたと主張して、善管注意義務違反等を理由とする損害賠償を賃借人に請求したが、賃借人の妻の意思とは無関係に生じた偶発的な事故であり、占有補助者が貸室に心理的瑕疵を発生させたということとはできないとして、その請求を棄却し訴訟費用は賃貸人の負担とした事例

1 事案の概要

令和3年3月、賃貸マンション（平成29年6月築）12階の本件貸室について、賃貸人X（原告・不動産管理業）は、賃借人Y（被告・個人）との間で、契約期間2年、賃料を月26万5千円とする普通借家契約（本件契約）を締結し、翌月Yは入居した。

令和4年2月、本件貸室のバルコニーよりYの妻が転落する死亡事故（本件事故）が発生した。同年3月、XとYは本件契約を合意解除し、Yは本件貸室より退去した。

同年6月、Xは本件貸室について、新たな入居者に対し、本件事故があったことを告知し、契約期間3年、賃料を月22万8千円とする定期借家契約を締結した。

その後、XはYに対し、「①本件事故は、本件貸室の新たな入居者に告知が必要となる心理的瑕疵にあたり、その告知によって賃料を減額せざるを得なくなった。②Yには本件貸室に心理的瑕疵を生じさせない善管注意義務に違反した債務不履行がある。」などと主

張して、186万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

対してYは、「①本件事故は自殺あるいは事故死を含め原因が不明であり、貸室内で賃借人及びその家族が死亡した場合全てを『心理的瑕疵』と認定することは妥当でないから、本件事故は、告知義務の対象となる心理的瑕疵には該当しない。②Xは、本件告知により本件貸室や他の複数の貸室が2か月近く成約に至らなかったと主張するが、それはXの賃料等の契約条件が非常識なものであったことによるものであり、また、Xが新たに締結した賃貸借契約は定期借家契約で、賃料が抑えられるのは当然であるから、Xに損害が生じているとはいえない。」と主張した。

原審裁判所（東京地判 令5・3・23 判例秘書 L07830461）は、

- ①Yの妻に自殺をうかがわせるような事情は認められず、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。
- ②バルコニーからの転落死亡事故の発生は、必ずしも日常的とはいえず、その原因も不明であって、通常人が不安感ないし嫌悪感を生じることは否定できない。そうすると、本件事故は、心理的瑕疵に該当するというべきである。
- ③賃借人はその占有補助者が賃借物に関してした行為につき、賃貸人に対して責任を負うものと解すべきであるから、本件事故に

において心理的瑕疵が生じたことにつき、Yに善管注意義務違反の債務不履行がある。として、Xの請求につき、133万円余（Yとの賃料と新たな入居者との定期借家契約の賃料の差額3万7千円×36か月）を認容した。

Yは控訴し、「①宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（国交省ガイドライン）では、死亡事故そのものは日常的事象とはいえないが、それが日常生活の中で生じた不慮の事故であれば、通常人は予想できるとして、心理的瑕疵の告知義務はないとしている。バルコニーの使用は、自宅の階段の使用や入浴と何ら変わらない日常生活の一部であるから、本件事故は、国交省ガイドラインにおいても心理的瑕疵として告知義務が発生するものとはいえない。②本件事故は、Yの妻の意思とは無関係に生じた何らかの偶発的な出来事を原因とする事故であり、Yもその妻も本件事故を予見・回避することはできなかったから、善管注意義務違反となることはない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、Yの敗訴部分を取消してXの請求を棄却し、訴訟費用は原審・控訴審ともにXの負担とした。

(1) 本件事故の発生状況及びYの妻の当時の様子からすれば、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。バルコニーからの転落により死亡事故が発生するということは、日常的な出来事とはいえないが、その原因が明らかでない以上、Y又はその占有補助者というべきYの妻が本件貸室に心理的瑕疵を発生させたということとはできない。

そうすると、Yに善管注意義務違反の債務不履行があったと認めることはできず、その

余の点を判断するまでもなく、Xの請求は理由がない。

(2) 以上によれば、Xの請求を一部認容した原判決は失当であるから、原判決中、Y敗訴部分を取り消し、同部分についてのXの請求を棄却する。

3 まとめ

賃借人が予見・回避ができない、自然死や偶発的な死亡事故は、賃借人の貸室使用における善管注意義務違反となるものではないから、その債務不履行を理由に、賃貸人が賃借人に「心理的瑕疵を発生させた」などとして、損害賠償を請求することはできないと判断された一事例としてご紹介するものである。

他に、転落死亡事故について、賃借人の善管注意義務違反を否定し、賃貸人の心理的瑕疵を理由とする損害賠償請求を棄却した事例として、オフィスビルにおける賃借人従業員の転落死亡事故について、賃借人に債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当でないとして、賃貸人の請求を棄却し、訴訟費用を全部賃貸人の負担とした事例（東京高判 平29・1・25 RETIO108-144）がある。

また、貸室内での賃借人の自然死について、賃借人の善管注意義務を否定した事例としては、賃借人が貸室内で死亡し2か月後に発見された事案において、死因は不明で自殺とは認められない賃借人に善管注意義務違反は認められないとした事例（東京地判 平29・9・15 RETIO110-124）、賃借人従業員の貸室内での突然死について、生活の本拠である以上、そのような死の発生は予想されるもので、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないとした事例（東京地判 平19・3・9 ウエストロー ジャパン 2007 WLJPCA03098016）等がある。

（調査研究部上席研究員）

最近の裁判例から (11)－小規模事務所の原状回復費用－**小規模事務所の原状回復費用には国交省ガイドライン等の適用があるとの賃借人の主張が否認された事例**

(東京地判 令4・6・24 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06248006) 新井 一成

原状回復費用について、事業用の賃貸借でも小規模事務所は居住用の賃貸借と同様に扱われるべきで、原状回復に関する特約条項は、消費者契約法や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などに違反し、無効であると賃借人が主張したが、否認された事例

1 事案の概要

平成28年8月2日、賃借人X（原告・法人）と貸貸人Y（被告・不動産会社）は、東京都内のaビル2階にある床面積78.05㎡の一部屋（本件建物）につき、契約期間を平成28年9月1日から平成30年8月31日まで、月額賃料275,926円（税別）、敷金1,655,556円とする本件賃貸借契約を締結した。

その貸室賃貸借契約書（本件契約書）には、本件建物の明渡し及び原状回復義務について、19条（貸室明渡し）と特約欄に定めがある（19条と特約を併せて、本件特約条項）。

XとYは、平成30年8月30日、契約期間を同年9月1日から2年間とし、更新後の賃料を280,000円（税別）とする更新契約を締結した。

その後、令和2年2月29日頃、XはYに対し、本件賃貸借契約の解約日を同年8月31日とする旨の解約申入書を送付した。そして、同年7月29日、XはYに対し、本件建物内の物品を全て撤去したなどの連絡をし、8月1日付けで敷金全額の返還を求める通知書を送付した。

しかし、敷金の返還がなされなかったため、

XはYに対し、敷金1,655,556円の返還を求める本件訴訟を提起した。

（原告Xの主張）

- ・そもそも50坪以下の小規模事務所であれば、事業用の賃貸でも居住用の賃貸と同様に扱われるべきであり、本件特約条項は、消費者契約法9条及び10条並びに国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（ガイドライン）などに違反し、無効である。したがって、Xは、通常損耗について、原状回復義務を負わない。

（被告Yの主張）

- ・本件特約条項は、賃借人であるXが負う補修義務の範囲を具体的に定めたものであり、XとYとの間では、通常損耗についても含めて本件建物の原状回復義務の範囲が明確に合意されているから、原告Xは、その原状回復義務を負う。
- ・法人（事業者）であるXには消費者契約法の適用はないから、本件特約条項の有効性に何ら問題はない。ガイドラインは、本件のような事業用ではなく、居住用の建物賃貸借契約を想定して作成されたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、本件特約条項の効力に関する原告Xの主張を否認した。

- ・建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合、通常損耗についての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の

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、仮に賃貸借契約書では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、それを合意の内容としたものと認められるなど、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（最高裁判決 平成17年12月16日）。

- ・ 本件賃貸借契約においては、その19条1項に、賃借人である原告が貸室・造作・設備の変更、汚損及び損耗を修復し、壁及び天井の塗装並びに床仕上材の張替えを行い、貸室を原状に回復して明け渡すことが定められた上で、特約欄に、同条の「原状」につき、①床、②壁、③ブラインドという項目が具体的に列挙され、①については新品のタイルカーペットが敷かれていること、②については新規塗装がされていること、③についてはクリーニング済みのものが取り付け済みであることが記載され、契約期間の長短及び損耗程度にかかわらず、元の状態に修復（③については破損があれば交換）することが定められている。
- ・ 上記特約は、本件契約書1頁目の「契約要項」欄に、本件建物の物件概要、賃貸借期間、賃料額など本件賃貸借契約の内容となる基本的事項と共に記載されており、その内容も容易に理解可能なものである。そうすると、本件特約条項によって、賃借人が補修費用を負担することにな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と評価するのが相当である。
- ・ そして、原告の代表取締役Aは、本件契約書に自ら署名押印しており、原告において、本件特約条項についても明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる。
- ・ 原告は、本件特約条項の定めが消費者契約法違反である旨主張するが、法人（事業者）

である原告について、消費者契約法2条1項の「消費者」に当たるとは認められないから、原告の主張は採用することができない。原告が指摘するガイドラインは、主として居住用の建物賃貸借契約が対象となるものであり、少なくとも本件特約条項の効力に影響を及ぼすものとはいえない。

- ・ そのほか、原告は、本件特約条項の効力について様々な主張をするが、本件特約条項の内容が、賃借人が一般に負担することのある原状回復義務の内容を過度に加重するものとまではいえず、公序良俗違反に当たるなどその効力に影響を及ぼす事情があるとも認められない。
- ・ 以上によれば、原告は、本件特約条項に定められた範囲において、通常損耗も含めた原状回復費用の支払義務を負うというべきである。

3 まとめ

本件は、事業用の賃貸借でも小規模事務所は居住用の賃貸借と同様に扱われるべきで、特約条項は無効である、と賃借人が主張したが、否認された事例である。

本事例とは異なり、小規模事務所の賃貸借であるが、その実態において居住用の賃貸借と変わらないから、特約を否認し、原状回復費用はガイドラインにそって算定すべきであるとした事例として、東京簡判平17・8・26 RETIO 65-56があるが、本訴訟において引用された、特約の成立要件を示した最高裁判平17・12・16があることから、その先例的価値は既になくなったものと認識することが妥当であろう。

（調査研究部上席調整役）