

最近の判例から (9)

遊園複合施設の事業主は出店者に対し、 事業成績等を説明する義務があるとされた事例

(大阪地判 平20・3・18 判時2015—73) 鈴木 秀剛

遊園複合施設の事業主が、同施設内の飲食店用店舗のテナントに対し、同事業の事業見通しが不振であることについて情報提供しなかった行為が、テナントの出退店に関する判断を誤らせたとして、事業主に不法行為に基づく損害賠償が認められた事例（大阪地裁平成20年3月18日判決 一部認容 控訴 判例時報2015号73頁）

1 事案の概要

地方公共団体であるY1は、本件土地（市電車庫跡地）の有効活用のため、平成3年3月、信託銀行4社からなる被告Y2との間で土地信託契約を締結し、30年間の運用を委ねた。Y2は本件土地の一部売却益により遊園複合施設を建築する計画を立て、管理運営会社を設立した。

原告Xは、平成9年7月、本件施設の開業日の前日に、Y2との間で、本件施設内の2店舗を賃借する契約を締結したが、契約に際し、処分対象土地の売却収入が計画値を下回っていたこと、出店者に貸し出す店舗の賃料収入が落込んでいること、施設外周部の警備費用が増大する見通しであることについて、説明を受けなかった。

Xは、本件施設が開業後、賃借した店舗（一部移動）で営業を継続したが、来店者数の減少等により赤字が累積してきたことから退店についても考え始め、平成16年9月頃より、X及びY2間で退店について交渉が開始

され、Y2が解決金等3億2500万円をXに支払う内容の調停上の和解案が示されたが、Xが拒絶して物別れとなった。

そして、Xは、平成17年12月、Y1に対し1000万円、Y2に対し5億5224万円余の損害賠償を求め本件訴訟を提議した。（平成16年9月、Y1・Y2間の信託契約が解除されたが、判旨に影響が無いので割愛する。）

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示した。

(1) 説明・告知義務違反の有無について

契約関係に入ろうとする者は、信義則上、互いに相手方に不測の損害を生ぜしめることのないように配慮すべき義務を負い、賃貸借契約に際しては、賃貸人になろうとする者は、賃借人になろうとする者が当該物件を賃借するか否かを判断する上で重要な考慮要素であって、賃貸人になろうとする者が知っていたか、又は容易に知り得た事実については、賃借人になろうとする者に対し説明・告知すべき義務を負うと解するのが相当である。

本件のような商業ビルの賃貸借契約において、賃借希望者の最大の関心は、賃借物件における営業によりどの程度の収益を得ることができるかという点にあり、賃貸人の事業との相乗効果を期待するのが通常であるといえるから、契約締結の際、賃貸人が賃借希望者に対して提供する事業内容等

に関する情報は、賃借希望者が契約を締結するか否かを判断するための重要な情報の一つというべきである。

本件施設の目的や性質、構造、運営実態、当事者の能力の格差に照らせば、被告Y2は出店者の収支予測に重大な影響を与える情報を十分に説明・告知し、出店希望者が出店の可否の判断を誤ることのないように配慮すべき信義則上の義務があるというべきである。

本件事業計画において、

- ① 処分予定土地の売却益を本施設の建築資金等に充当するという計画であったが、本件賃貸借契約締結当時、その売却代金が本件事業計画より18億円近く下回っていたこと
- ② 賃料等による収入は19億円余りが見込まれており、これは予想収入全体の5分の4を占めるところ、5階店舗の賃料を例にとれば月額530万円余の予定賃料から237万円余に減額して契約するといったことが施設全体でおこなわれていたこと、などからすれば、本件事業の収入は、開業前から、予想収入を下回ることが確実であったといえる。本件各賃貸借契約が締結されたのは本件施設開業日の前日であったことからすれば、被告Y2は遅くとも本件賃貸借契約の締結時点で、本件施設の収支計画とは乖離した実態であったことを認識していたか、認識可能であったといえるが、被告Y2らが、そのような説明・告知を行ったと認めるに足る証拠はない。

(2) 損害の発生及びその額について

原告Xは、被告Y2が本件施設の警備費の増大や収入状況等本件施設への出退店の判断に関わる重要な事項を説明しなかったことにより、本件施設の収支予測の判断を誤って本件各店舗を賃借して、当初投下費用を支出し、その後も上記事項を知らない

まま営業を継続した結果、累積赤字が発生したといえる。

したがって、原告Xの損害として、当初投下資金として3億5812万円余、累積赤字のうち被告Y2の行為と相当因果関係のある損害1億0045万円余の合計4億5857万円余と認められるところであるが、出店の可否に関する判断は、賃借人の自己責任でなされるべきものであって、賃貸側に不法行為があったといえども、賃借人にも相当程度の調査不足や経営判断の甘さがあったことは否定できないので、原告Xの過失相殺を考慮し、損害額の3割である1億4303万円余を被告Y2に請求する範囲で認容し、その余は理由がないので棄却する。

3 まとめ

本事例の施設は、単なる事務所ビルや商業ビルとは異なり、遊戯施設を集客の核として上層階に設け、そのシャワー効果で下層階の物販店、飲食店等が潤うという複合的商業ビルで、管理運営会社と各テナントとの間には、営業管理規則や建物管理規則等により細かい取り決めがなされており、店舗の賃借人は、営業日・時間の変更や独自の販促活動ができず、各賃借人の収益が本件施設の運営や集客力に依存する度合いの強いものである。本判決は、こうした特殊性を前提に、通常の賃貸者におけるような当該物件自体の情報や周辺環境に関する情報に加え、賃借人の店舗経営に重大な影響を与える賃貸人の事業内容等についても説明・告知義務を認めた珍しい事案である。とはいえ、近時、アミューズメント施設を備えたテナントビルも増加の傾向にあるので、今後、同様の事例が発生する可能性もあり、賃貸の仲介を行う際には、運営上のマイナス情報の入手と説明にも遺漏なきよう努める必要がある。