

最近の裁判例から (11) – 賃貸借面積の相違 –

契約面積と実面積が2割相違していたとした既払いの 差額賃料の不当利得返還請求が棄却された事例

(東京地判 令2・3・10 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

契約面積が約35坪と記載された賃貸借契約につき、実際の面積約28坪を超える部分の賃料差額について錯誤無効による不当利得返還請求及び説明義務違反による損害賠償を求めた事案において、面積の広狭が賃貸借契約締結の主要部分ではなかったとして、請求が棄却された事例（東京地裁 令和2年3月10日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

清掃用具の販売・レンタル業者のX（原告・法人）は、平成元年3月、マンションの1階部分を事務所及び作業所として月額賃料40万円で当時のオーナーから借り受け、以降、11回の更新を重ねて約30年間使用してきた。

本件賃貸借契約では、建物から公道に至るまでの空きスペースも駐車スペースとして賃貸借の対象としており、1階部分と併せて契約面積を「約35坪」と表記したうえで契約締結されたものであった。

Xは、平成29年3月、本件物件（1階部分）の実面積が約23坪であり、駐車スペースと合わせても約28坪しかないと主張し、過去に支払い済みの実面積との差額賃料を返還するよう求めた。

しかし、これを拒否されたため、平成30年2月、本件マンションの契約当時のオーナーの相続人であるYに対して、総額1,382万円余（消滅時効にかからない平成22年2月以降分についての請求）の支払いを求める訴訟を提起した。

Xの主張内容は次のとおりである。

①錯誤無効（主位的請求）

本件物件の面積が約35坪あるものと誤信して契約締結したものであり、実面積である約28坪を超える部分については要素の錯誤があり無効である。

②説明義務違反（予備的主張）

契約面積に大きく及ばない坪数しかない事実を隠して説明しており、契約面積と実面積の差に係る過払賃料についてYは損害賠償義務を負う。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（錯誤無効）

賃貸借契約を締結するか否かの判断に際しては、賃料と面積のみならず、使用目的を念頭においた賃借物件の立地や契約可能な時期及び期間、賃借物件の形状及び状態、駐車場の有無等の諸要素が勘案されるものであり、必ずしも面積の広狭が賃貸借契約を締結する際の主要部分となるものではない。

本件賃貸借契約書上、面積はいずれも「約35坪」と記載され、Xは本件賃貸借契約の締結に際し、本件物件を内覧してその広さや状態等を確認した上で、月額40万円の賃料にて本件物件を賃借することを決定したものであり、その際にXが本件物件の実際の坪数や坪単価を問題とすることはなく、その後も30年弱の間、本件物件が35坪に満たないことを問

題としたことはなかったのであるから、Xにおいて、本件物件の面積が実際に35坪程度あることが本件賃貸借契約の主要部分であったということはできない。

そうすると、本件物件の実際の面積は本件駐車スペースを含めても約28坪であり、契約面積の約35坪には満たないものの、当該事実をもってXに要素の錯誤があったと認めることはできない。

(説明義務違反による損賠賠償義務)

本件賃貸借契約締結時に本件物件の契約面積が約35坪とされた経緯は明らかではなく、故意による虚偽告知がされたものとは認めに足りない。

次に、Xは、本件物件を内覧してその広さや状態等を確認し、本件物件の現況を受け入れた上で、本件賃貸借契約を締結したものであり、契約面積は約35坪とされているものの、Xにおいて本件物件の実際の面積が35坪程度あることが賃貸借契約における主要な部分であるということはできないことは前記で説示したとおりである。

このような本件賃貸借契約における各事情を踏まえると、Yにおいて、Xに対し、契約面積は約35坪となっているものの、実際の面積はそれよりも狭いという事実を説明すべき信義則上の義務を負うものと直ちにいうことはできないし、少なくとも、上記義務違反によりXに不足面積分の賃料相当額の損害が生じたといえる関係にもない。

以上のとおり、Yには、Xが主張する説明義務違反は認められない上、Xに上記説明義務違反と相当因果関係のある損害が生じたということもできないから、YがXに対し、債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償義務を負うとはいえない。

よって、Xの主位的請求及び予備的請求はいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

本事案では、物件の実面積が35坪程度あることが賃貸借契約の主要部分であったとは言えないとされ、Xに要素の錯誤は認められなかった。また、契約面積が35坪とされた経緯が明らかではなく、Xが物件を内覧していたことなどから、Yの説明義務違反は認められず、損害も生じたということもできないとして、Xの請求は棄却された。

賃貸借契約後に賃借人から契約書上の面積と実面積の相違や過払い賃料の返還を数量指示賃貸等を理由として主張される事案が見受けられるが、裁判においては、賃借人の請求が認められない事案が多い。

「14年間に渡る事務所の賃借人が契約面積より実面積が狭いことを理由として減額賃料を支払ったことから、賃借人が契約解除、物件明渡し等を請求した事案で、賃借人の錯誤無効、数量指示賃貸等の主張が棄却され、賃借人の請求が認容された事例」(東京地判 平27・11・2 RETIO108-142)、また、「契約更新時に実測で契約床面積変更による賃料改定が行われたことから、賃借人が賃借人に対して不足面積分の賃料等相当額の返還を求めた事案において、床面積を乗じた賃料を定めた事情、測量した事実が認められないことから、数量指示賃貸には当たらないとして請求が棄却された事例」(東京地判 平27・9・17 RETIO 103-118)があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)