

最近の裁判例から (13) – 管理規約の調査説明義務 –

マンション管理規約により焼肉店営業を行えなかった借主の損害につき仲介業者・貸主に賠償責任が認められた事例

(東京地判 令 3・8・25 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

マンション管理組合より、焼肉店営業は管理規約で禁止されているとして、賃借店舗の内装工事を差し止められた借主が、賃貸借契約を解除し内装費用等の損害賠償を仲介業者及び貸主に求めた事案において、仲介業者らに説明義務違反があり不法行為責任を負うとしてその請求を認めた事例（東京地裁 令和3年8月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年1月、本件マンションの1階店舗部分（本件建物）について、焼肉店営業を目的とする借主X（原告）は、仲介業者Y1（被告）の仲介により、貸主Y3（被告・飲食業、不動産賃貸業経営）との間で、賃料：月額38万円、共益費：月額3万円余、保証金：260万円などとする本件賃貸借契約を締結した。

なお、本件マンションの管理規約・使用細則には、「店舗部分を臭気を発生する業種又はおびただしい煙を発生する業種（例示の1つに焼肉店が挙げられている）等の営業の用に供してはならない、軽微な有臭以外の排気は、専有部分内で処理の上排気することに努力する、当該規定に抵触する恐れのある業種を営業しようとする場合は事前に本件管理組合に届け出、承認を得る必要がある」等の規定が定められていたが、本件賃貸借契約の締結の際において、その内容がXに説明されることはなかった。

同年3月、Xが本件建物で内装工事を始めたところ、本件マンションの管理組合から、

管理規約及び使用細則により、焼肉店営業は認められないこと、内装工事を即刻中止して管理組合と協議を行うようにとの通知を受けた。

Xは、Yらと連絡をとり、管理組合宛の申請書を作成して、排煙等に関して設備を整え、煙等の配慮をした上で準備をすることの申し出をしたが、管理組合の代理人弁護士との面談や、管理組合が裁判所にXの工事続行禁止の仮処分を申し立てたことなどから、本件建物での焼肉店営業が事実上不可能であると判断し、同年4月25日、Y3の債務不履行を理由に本件賃貸借契約を解除して、翌5月17日に本件建物をY3に明け渡した。

その後Xは、Y1及びその代表者Y2（宅地建物取引士）、Y3に対して「Xに焼肉店営業ができると誤信させて本件賃貸借契約を締結させた不法行為がある、本件建物でX目的の焼肉店営業ができないことの告知・説明を懈怠し本件賃貸借契約の締結に及んだ不法行為がある」などとして、内装工事費用や原状回復費用、逸失利益等、計1877万円余の損害賠償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の請求を一部認容した。

(1) 説明義務違反について

本件管理規約等によれば、本件建物において、Xが想定していた一般的な設備の焼肉店を出店することは、原則として禁止されており、焼肉店の出店は認められない可能性が高

いものといえる。

また、Y2、Y3は、Xが焼肉店出店目的であったこと、本件規約等の具体的な内容を知っていたかは定かでないが、隣接建物において焼鳥屋出店の話があった時に、煙が多く出るとして認められなかったことを認識していたものであるから、焼鳥屋と同様に多くの煙が出ることが想定される焼肉店を本件建物に出店しようとした場合、煙の点が問題となって出店できない可能性が高いことを認識していたものといえる。

宅地建物取引士であるY2は、本件規約等を踏まえると、本件建物において焼肉屋を出店することが、臭気や煙の点から認められない可能性が高いという、Xにとって極めて重要な情報を、Y1の代表者兼本件の担当者として、Xに説明しなかったものであり、これによりXは、本件建物に焼肉店を出店することは十分可能との認識の下、本件賃貸借契約を締結したものであるから、Y2には説明義務違反があり、法人としてのY1についても不動産仲介業者として説明義務を尽くさなかったものとして、不法行為責任を負うものといえるべきである。

本件建物の貸主であるY3は、不動産賃貸取引の専門家であるとは認められないから、Y1ないしY2に課されるような、高度の注意義務を負うものではない。

しかし、Y3は所有する隣接建物において焼鳥屋の出店が認められず業態を変更して出店したことがあり、本件マンションにおいては多くの煙が出る業態の飲食店が許容されない可能性が高いことを認識していたことなどから、本件賃貸借契約の締結に当たっては、多くの煙が出る業態である焼肉店の出店が認められない可能性が高いことを、自らあるいは仲介業者を介してXに説明する義務を負っていたものであり、Y3は、本件賃貸借契約

の締結段階における信義則上の説明義務に違反し不法行為責任を負うというべきである。

(4) 不法行為による損害について

Xの請求のうち、Y1への仲介手数料41万円余、3・4月分の計90万円余の賃料、Xが請求する内装工事費の一部570万円余及び原状回復費用84万円余、弁護士費用相当額70万円、計855万円余について、Yらの不法行為と相互因果関係のある損害と認められることからその範囲においてXの請求を認容する。

3 まとめ

マンション店舗部分における賃貸借は、借主の内装工事着手後に、管理規約、建築基準法などの規制が判明し、借主の契約目的に建物が使用できなかったとなると、借主がそれまで要した費用の損害をめぐってトラブルになることから、特に慎重な対応が必要である。

マンションにおける「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」は、宅建業法上必須の調査事項であるが、借主の目的使用が、管理規約等において禁止と具体的に記載がされていない場合においても、管理組合がその運用において、マンションの住環境に悪影響を及ぼす等の理由から、専有部分の内装工事を承諾しない場合があるので、事業用賃貸の仲介実務としては、管理規約等の確認だけでなく、管理組合に借主の目的使用が可能である確認をしておくことが必要と思われる。

また近頃、建築基準法・消防法等の制限によって、借主の目的に使用できなかったというトラブル例がよく見られることから、宅建業者は借主に、「建築の専門家に、目的使用ができるかの確認を行っておく必要がある」旨のアドバイスをしておくことも重要と思われる。

(調査研究部上席研究員)