

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）