

賃貸人の義務違反は認定されず、賃借人の 賃料不払を原因とする契約解除が認められた事例

(大阪地判 平20・8・28 HP下級裁主要判決情報)

遊園複合施設内の飲食店用店舗の賃貸借契約において、同遊園複合施設及び賃貸建物を所有する賃貸人は同遊園複合施設の営業維持・集客努力義務を負い、賃貸人に同義務の不履行があるときは賃貸借契約を締結した目的が達成出来ない状態にあり、賃借人が賃料支払義務は発生しないと主張した事案において、賃料不払いを理由に賃貸人側からの賃貸借契約の解除が認められた事例（大阪地裁平成20年8月28日判決 認容 HP下級裁主要判例情報）

1 事案の概要

原告X（A市）は、平成3年3月、信託銀行4行（以下「信託受託者」という。）との間で土地信託契約を締結した。信託受託者は、平成9年6月に店舗ビルを建設し、同年7月に遊園複合施設「フェスティバルゲート」（以下「フェスティバルゲート」という。）を開業した。

被告Yは、平成9年7月、代表受託者B信託銀行との間で、5階区画にかかる賃貸借契約（以下「5階区画賃貸借契約」という。）を、概略以下の内容で契約して引渡しを受けた。

- ア 使用目的 飲食店舗
- イ 営業種目 ビアレストラン
- ウ 賃貸借期間 フェスティバルゲート開業日から10年
- エ 賃料 売上月額に対し、所定の基準により算定した金額を月額歩合賃料とする。

オ 契約の解除

被告Yが賃料その他の債務の支払を2ヶ月以上怠った場合、被告Yが5階区画賃貸借契約並びに管内規則、売上管理規則、売上管理要領等の各条項の1つに違反した場合等の場合は、代表受託者は、被告Yに対し相当期間を定めてその履行・是正を催告し、その期間内に履行・是正がないときは解除出来る。

カ 債務遅延損害金

被告Yが賃料その他の債務の支払を遅延したときは、代表受託者は遅延金額に対し年率14%の遅延損害金を請求できる。

その後、被告Yは、平成12年7月、2階区画にかかる賃貸借契約（以下「2階区画賃貸借契約」という。）を、概要以下のとおり5階区画と同様の内容で締結した。

- ・使用目的 飲食店舗
- ・営業種目 ファーストフード
- ・賃貸借期間 10年
- ・賃料 最低保証賃料 32万余円

その後、信託受託者は、平成14年7月、信託事業の再生、事業形態の見直し等に関する調停を簡易裁判所に申し立て、原告Xと信託受託者は、平成16年9月末日付で合意解除し、本件建物を現状のまま原告Xに引き渡すこと、建物賃貸借契約は原告Xが承継すること等を内容とする調停が成立した。

原告Xは、被告Yとの賃貸借契約につき、被告Yによる賃料不払い及び営業管理規則違

反の債務不履行があったことを理由とする同契約の債務不履行解除を原因として建物区画の明渡しを求めるとともに、未払い賃料合計1,860万余円及び約定の年14%の割合による遅延損害金並びに解除による賃貸借契約終了後の不法占拠を原因とする賃料相当損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、原告Xの請求を認容した（論点の一部は略）。

(1) 賃料債務の債務不履行を理由とする解除

Yは、平成18年12月14日にXが賃料支払を催告した時点で、原告に対して1,860万余円の賃料支払義務を負っていたことが認められる。上記催告の時点で、YはXに対して賃料支払の意思がないことを明らかにしたものと評価できるから、同月22日付書面でなされた契約解除の意思表示は、相当期間経過後になされたものとして有効であり、5階区画及び2階区画の賃貸借契約はいずれも解除されたものと認められる。

Yは、Xが告知・説明義務及び営業努力義務を怠り、賃貸人としての義務を履行していないため、その対価である賃料支払義務が生じないと主張するが、告知・説明義務は契約締結段階の問題であるところ、Xは契約当事者ではなかったし、その際に何らかの告知・説明すべき義務を負わない。賃貸人が賃借人に対して負う義務は、第三者が賃借人の使用収益を妨害している場合にはこれを排除するという消極的な義務に止まると解するのが相当であり、賃貸借契約上明示の合意のない限り、Xが営業努力義務を負うことはない。

営業管理規則はフェスティバルゲートの運営を円滑に行うために運営管理会社の権限を定めたものであり、これを根拠としてXがYに対して賃貸借契約上の義務として何らかの

義務を負うと解することもできない。

(2) 営業管理規則違反を理由とする解除

Xはフェスティバルゲートの稼動・運営を縮小していったが、賃貸人として何ら義務を負うものではない。Yは営業時間短縮等を行ったが、これはYが自らの損失を減少させるために経営判断として行ったものであり、Yが営業管理規則違反行為を行ったとしても、直ちに、XとYの信頼関係が破壊されているとまでは認められない。従って、Yの営業管理規則違反を理由とする解除の主張は採用することが出来ない。

(3) 賃料相当損害金等について

Yは、本件建物は廃墟化して利用価値がないから、契約当時の賃料を基礎とした損害金の計算には合理性が認められないと主張するが、本件建物が物理的に劣化、破損しているなど、建物自体の使用価値が低下したことを認めるに足りる事情は認められず、未払賃料残額1,860万余円及び平成18年12月1日から、約定された賃料ないし賃料相当損害金の支払義務を負う。

3 まとめ

本件は、市が公有地の有効活用として信託方式により都市型立体遊園地を建設・運営させたものであるが、バブル経済崩壊時期とも重なってうまくいかなかった事例である。

賃借人の営業不振の原因を賃貸人の当該遊園地の営業維持・集客努力義務違反に求めたものとも言えるが、裁判所は賃貸借契約の本旨に基づいて判示したものであり、妥当な判断と言えよう。ただし、別訴において信託銀行の説明・告知義務が認められた点に留意する必要がある（本誌No.71、92頁）。