

最近の判例から (9)－耐震補強工事－

事業用貸ビルの耐震補強工事により営業が困難として退去した借主の貸主に対する損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平26・1・29 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

事業用賃貸借の貸主が耐震補強工事を行うため、飲食店経営の借主は営業が困難になったとして退去した上で、貸主が契約締結時に耐震補強工事の必要性があることやその予定について説明しなかったことは不法行為にあたり、当該工事により営業困難になったとして債務不履行を理由に、貸主に対して逸失営業利益等の損害賠償請求を行った事案において、借主の請求は棄却され、貸主の契約条項に基づく賃料及び原状回復費用請求が認められた事例（東京地裁 平成26年 1 月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告）（飲食店を経営する株式会社、以下「X」という。）は、平成20年 6 月30日貸主Y（被告）（以下「Y」という。）から、昭和48年築の鉄筋コンクリート 9 階建てビル（以下「本件ビル」という。）の 1 階部分を同年10月 1 日から平成23年 9 月30日まで賃料月額270万6480円で賃借する契約を締結した（以下、「本件賃貸借契約」という。）。本件賃貸借契約には以下の特約がある。

- ・期間内解約：解約しようとする日の 6 か月前までに書面で予告し、又は 6 か月の賃料相当額を支払って即時に解約できる。
- ・引渡し：YはXに対し、前賃借人が設置した造作物が残置された状態で引渡す。
- ・原状回復：Xは、本件賃貸借契約が終了した場合、自己の費用でYが指定する業者に依頼し、全て造作物等を撤去した状態（スケル

トン状態）にしなければならない。

- ・保証金：契約締結時に3093万1200円を差し入れ、契約終了時に649万5552円を償却する。

Xは、内外装工事を施した上、平成20年11月頃、飲食店（イタリア料理店）の営業を始めた（以下「本件店舗」という。）が、平成22年12月頃、Yから、本件ビルの耐震補強工事（以下「本件工事」という。）を行う旨の通知を受け、本件工事の工期が平成23年 4 月 1 日から同年12月頃まで約 8 か月間に及ぶ旨の説明を受けた。

Xは、平成23年 3 月、Yに対し、本件工事が行われた場合には賃貸借契約の目的が達せられないとして、本件賃貸借契約を解除する旨通知し、同年 4 月30日までに明け渡すとともに、Yに対し、①Yが賃貸借契約を結ぶ際に予め耐震補強工事を行う必要があることやその予定について説明しなかったことは不法行為を構成する、②耐震補強工事は飲食店の継続を困難にさせるから債務不履行又は不法行為を構成するとして、営業利益等の損害賠償金6874万円余の請求及び、差し入れた保証金全額の返還を求めて提訴した（甲事件）。

これに対して、Yは、Xが本件賃貸借契約における期間内解約権を行使したものとして、6 か月分賃料相当額等から保証金を控除した1130万円余の支払いをX及びその保証人であるX代表者に求めて提訴した（乙事件）ものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して賃借人Xの請求を棄却した。

① 説明義務違反の有無

Xは、本件工事が本件ビルを新しい耐震基準に適合させることを目的としているものであるとすれば、耐震基準に係る政令が改正された昭和56年頃からその必要性があったはずであり、YはXに対して本件賃貸借契約締結の際に本件工事を行う必要性やその予定について説明すべきであった旨主張する。

確かに、Yにおいて平成 9 年 9 月から同年12月にかけて本件ビルの耐震診断を行っていた事実が認められる。もっとも、耐震診断の結果報告書に、総合的な判断として、平成 9 年当時に建築される建物と比して弾性範囲の耐震性は約25%劣るものの、震度 5 までの中小地震においてはほとんど被害は発生せず、50年から100年に 1 度の頻度で発生する震度 5 以上の大規模な地震が生じた場合には建物には多大な損傷が生じるが、崩壊は免れる程度の耐震性を有している旨が記載されており、耐震性能の診断結果として、絶対的な補強の必要性はなく、差し迫った耐震補強工事の必要性が指摘されているわけではない。

そして、本件賃貸借契約を締結した平成20年 6 月の時点で、Yにおいて本件工事を行う予定があったとか、本件工事を行う差し迫った必要性が認識されていたという事実は認めることができない。

したがって、YがXに対し、本件工事の必要性やその予定について説明すべき義務を負っていたということはできない。

② 債務不履行又は不法行為の成否について

本件工事が着工されたのは平成23年 4 月29日であるところ、Xはこれに先立って本件賃貸借契約の解除を主張し同月21日には既に本件店舗の営業を終了させていたから、Yがその後本件工事を行ったことそれ自体が、既

に退去を終えたXに対して、賃貸借契約上の義務違反又は不法行為を構成するものとはいえない。

③保証金の返還請求及び乙事件に係る請求の当否について

認定事実からすれば、Xが本件賃貸借契約を終了させたことは、本件賃貸借契約において定められた期間内解約を行ったと認めるのが相当であり、Xは 6 か月分の賃料相当額の支払義務を負うべきである。また、XはYに対し、本件店舗部分の原状回復費用として1680万円の支払義務を負う。

以上によれば、X及びXの債務を保証したX代表者は、Yに対し、6 か月分の賃料相当額1623万8880円、未払賃料（29日分）261万6264円及び原状回復費用1680万円の合計額から、一部償却後の保証金額2443万5648円を控除した1121万9496円の支払義務を負い、YがXに対して返還すべき保証金はない。

3 まとめ

本件は、耐震補強工事により営業が困難になることを理由として退去した借主が、貸主に対して損害賠償請求を行ったが認められなかった事案である。

予想される大地震に備え耐震補強工事の必要性に対する認識も高まり、今後も、本件のような耐震補強工事（あるいは大規模修繕）が行われるケースが増えていくと思われる。

本件では、借主は被害（損害）が発生する前に退去したためその損害は認められなかったが、借主が退去せずに、貸主に対し、賃貸物件を使用収益させる義務や賃貸物件の使用を妨害してはならないという不作為義務に違反するとして争った場合、建物の安全性の確保と借主が被る不利益の比較衡量となると思われるが、どのような結果となったか興味深いところである。