

最近の裁判例から (7) - 民泊禁止の告知義務 -

建物敷地の借地契約に民泊禁止の特約があったため、利用目的を達成できなかった借主の貸主に対する損害賠償が認められた事例

(東京地判 令5・7・26 2023WLJPCA07268006) 中川 千敏

民泊事業を目的とする借主が、建物賃貸借契約を締結したところ、建物敷地の借地契約に民泊禁止の特約が付されており、建物賃貸借契約の目的を達成することができなかったため、貸主の告知義務違反を主張して損害賠償を求め、認められた事例

1 事案の概要

令和元年6月23日、Y（被告 個人）は、売買契約により本件建物（借地権付建物）をA社から取得した。

A社と底地人の土地賃貸借契約書には民泊禁止の特約事項（本件特約）が定められており、本件借地権付建物の売買契約書及び重要事項説明書には、確認事項として、「建物の賃貸を行う際も土地所有者の承諾が必要な場合があり、転貸・建物の賃貸の目的や、賃借人によっては承諾が得られない場合があります。（民泊不可）」と記載があり、Yは、A社と底地人との間の土地賃貸借契約書（写）の交付を受けた。

令和元年10月頃、Yは、知人宅建業者B社に対して賃貸代理業務を委託した。

B社は、本件建物を居住利用する借主が見つからぬいたところ、令和2年2月、X（原告）から本件建物を民泊に利用する目的で賃借したいとの話を受け、Yに対してその旨を伝え、本件建物の借主が民泊業者であるかどうかなどと尋ねて、Yの意向を確認した。

令和2年2月19日、B社は、建物賃貸借契約書の作成に際し、Yに対して売買契約時の

重要事項説明書の提示を求めたが、Yから提示はされなかった。

令和2年3月1日、B社による貸主代理により、YとXは、契約期間2年、賃料月額34万円にて、本件建物賃貸借契約（貸主Y、借主X）を締結した。なお、建物賃貸借契約書には、本件建物の使用目的につき、「居住または民泊を目的として使用するものとする。」との条項が定められているほか、特約事項として、Xが本件建物を民泊として利用する場合の留意事項等の定めが記載されていた。

本件建物から公道に通じるには底地人と第三者が共有する私道を通る必要があるため、Xは保健所から私道所有者に通知することを指導されて通知したところ、底地人から民泊事業を許容できないと回答された。その後、Yは底地人と折衝したが、民泊利用について底地人の了承は得られず、XとYは、令和3年6月末日をもって本件建物賃貸借契約を合意解約した。

Xは、令和3年11月20日、Yに対し、主位的には不法行為に基づく損害賠償、予備的には本件建物賃貸借契約上の債務不履行に基づく損害賠償を求めて、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

(1) Yの告知義務違反の有無

Yにおいては、本件建物の敷地である本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることは、容易に把握ないし認識することが可能な事項であるといえる。さらに、

仮にYにおいて本件特約の存在について直ちに想起することができないものであったとしても、賃貸代理業を営んでいる貸主代理のB社に対し、各書類を提示、交付しさえすれば、本件特約が存在することが直ちに判明し得たものということができる。

民泊禁止の本件特約のXにとっての重要性、本件特約の存否の判別の容易性、本件特約が存在することについてYが把握ないし認識することの容易性、あるいはXY間の本件建物賃貸借契約の締結に向けた交渉経過等の本件諸事情に鑑みると、貸主Yにおいては、本件建物賃貸借契約の締結に向けた交渉を行っている相手方Xに損害を被らせないようにするため、信義則上、本件建物の敷地である本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることにつき、Xに対する告知義務が生じているものと解するのが相当である。

そして、本件においてYは、本件建物の借主の候補としてXが現れた後に、B社から本件売買契約に係る重要事項説明書を提示するよう申し向けられたがこれを提示、交付せず、結果的に、本件建物賃貸借契約が締結されるまで、B社に対して本件売買契約に係る契約関係書類等を提示せず、同賃貸借契約の借主であるXに対し、本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることを告知しなかったというのであるから、Yには告知義務違反があるものと認められ、かかるYの告知義務違反は、Xとの関係において不法行為を構成するものと認められる。

(2) Xが被った損害

本件においてXは、本件建物を民泊事業に利用するために賃借したのであるが、本件土地に係る借地権に民泊禁止の本件特約が付されていることが判明したため、本件建物賃貸借契約の目的を全く達成することができない

こととなり、令和3年6月末日をもって同賃貸借契約を合意解約したというのであるから、Xは、本件不法行為がなければ、本件建物賃貸借契約は締結していなかったものと認めるのが相当である。

そうすると、Xが本件建物賃貸借契約を締結するに当たって負担した初期費用、Xが本件建物を民泊事業に利用するために支出した各種費用及び本件建物からの退去のために要した費用はいずれも、本件不法行為と相当因果関係がある損害と認めることができる。

仮にB社においても告知義務違反が認められるとしても、それはXとの関係においては、貸主側（貸主及び貸主代理）の事情として捉えるのが相当であり、B社に告知義務違反があることを理由として過失相殺により、YがXに対して賠償すべき損害額を減額することは相当ではないというべきである。

したがって、Yは、Xに対し、告知義務違反の不法行為に基づき、Xが被った初期費用他の損害額434万円余及びその遅延損害金を支払う義務がある。

3 まとめ

本事例において、借地権付建物の貸主Yは、借主Xが民泊業者であることを貸主代理B社から伝えられ、建物賃貸借契約書の確認作業を通じても借主Xの民泊目的を認識していたが、その敷地に係る土地賃貸借契約に定められていた民泊禁止の特約の告知義務が争点とされた。

媒介業者においては、実務上、借地権付建物の賃貸借に際し、その敷地に係る土地賃貸借契約書で使用目的や用途の定めを確認するとともに、本事例のような特約事項による制限にも留意されたい。

（調査研究部調査役）