

欠陥住宅事件報告

報告日：平成18年11月26日

報告者：㊦ 神崎 哲

I 事件の表示 (通称事件名：改造京町家の賃貸借事件)

判決日	京都地方裁判所 平成18年7月24日 和解		
事件番号	平成16年(ワ)第2268号 損害賠償等請求事件		
裁判官	井戸謙一、大川潤子		
代理人	神崎 哲 & 桑原奈緒	担当建築士	藤津 易生

II 事案の概要

建物概要	所在	京都市中京区		
	構造	木造(在来工法) 2階建	規模	敷地 m ² 、延面積162m ²
	備考	契約締結当時の外観は普通の2階建だが、実際は京町家(平家)を増築したもの。		
入手経緯	契約	平成13年11月16日 賃貸借契約	引渡	平成14年 1月
	代金	家賃 月額50万円(消費税別)		
	備考	飲食業営業用店舗としての15年間の賃貸借契約で、大幅改装は合意済。		
相談(不具合現象)	「建築時期 昭和50年頃」の建物として賃借したが、明治時代の京町家と判明。 具体的には、①雨漏りによる著しい腐朽・蟻害、②平家を角材等のツギハギで2階建に嵩上げされており、構造的に危険と判明。 これにより、特に危険な2階の1室が使用不能になり営業計画変更を余儀なくされ、予定外の補強工事や開店時期延期等の損害も被った。			

III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	①契約目的物が「建築時期 昭和50年頃」であることが合意されていたか。 (・「京町家」の賃貸借契約だったのでは。 ・現状有姿引渡で足りるのでは) ②賠償請求しうる損害の範囲(逸失利益(営業損害)、1室使用不能分など) ③仲介業者の調査・説明義務の範囲(構造安全性能には及ばないのでは)。		
欠陥	(1)有すると予定されていた性状の欠缺 ①「昭和50年築」の場合に想定されるよりも著しい老朽化・蟻害。 ②構造欠陥により使用可能面積が減少(2階の1室が営業用には使用不能)。 (2)通常有すべき性状の欠缺 ①構造欠陥(昭50基準法にも違反)：柱の継ぎ足し、構造材の緊結なし、筋かいなし。 ②雨漏り		
損害 (万円)	合計	1274 / 2099 (和解額 / 請求額) 但し、現実の授受は419のみ。	
	④代金	950 (契約時に遡及して賃料減額分900(既払分は返還)、仲介料50) / 0	
	⑤修補費用	324 / 816 : 応急補修費397、今後の補修費324、監理費等95	
	⑥転居費用	/	
	⑦仮住賃料	/	
	⑧慰謝料	/	
	⑨調査鑑定費	/ 26	
	⑩弁護士費用	/ 190	
	⑪その他	/ 1067 : 営業損害(開店遅延649、補修期間160)、過去使用不能室258	
責任 主体 と 法律 構成	①貸主	貸主の瑕疵担保責任、使用収益させる義務の債務不履行、貸主の修繕義務、不法行為	
	②施工業者		
	③建築士		
	④仲介業者	調査・説明義務違反による債務不履行及び不法行為責任	

IV コメント

1 和解分析(意義・射程・問題点等)

- (1) 賃借物件の欠陥につき修補費用等の請求を行ったという事案はレア・ケースではないか。
というのも、仮に、これが一般の住居であれば、解除(瑕疵担保又は債務不履行)をして、既発生の損害+ α 程度の損害賠償請求をするはずであり、恐らく信頼利益の範囲に収まることになるだろう。
ところが、本件は飲食店営業目的の契約で、しかも従前の飲食店の賃貸借契約を解約して、一大プロジェクトのもとに当該物件に移転してきており、店舗への改装途中に欠陥が判明したが、もはや本件契約を解除して引き返すことが現実的に無理であったという特殊な経緯がある。
- (2) 本件では、①応急処置など予想外の既補修費用、②今後に安全性を回復するための補修費用のほかに、③営業損害(内容は、1)欠陥により開店遅延したことによる過去の営業損害、2)補修期間中に生ずべき将来の営業損害)、④2階の1室の使用不能による損害(後述)などを請求した。
賃料月50万円の15年契約で総計9000万円のところ、2000万円超の請求ゆえ、困難は予想された。
- (3) 結果的には、賃貸人から補修費用、仲介業者から仲介料返還により現実の授受は419万円だが、将来賃料減額分を合わせて1274万円での和解となり、一応の成果は挙げられたのではないかと思う。

2 主張・立証上の工夫

- (1) 契約で合意された目的物が、現状有姿の「この建物」なのか、「昭和50年代築の建物」なのかという点がまず問題とされた。後者が契約の要素になっていたかという問題である。
この点、当初、町家改装店舗ブームを利用した被告の反論が為されたが、改装前の賃貸借契約時の写真により、町家とは似ても似つかぬ「昭和50年代の建物」であったことを示せた。
もともと、2階の使用不能室において構造欠陥や腐朽・蟻害等を実感してもらうために「現場進行協議」を行ったが、これが逆の効果も生んだ。すなわち、店舗への改装の際に居室を解体して大きな枠組だけにしていった結果、もとの町家の平面プランを彷彿とさせることになり、裁判官から「町家であることは容易に判りえたのではないか」との疑念を抱かれることになった。
- (2) 現実に店舗営業が直接ダメージを受けており、営業損害こそが本件の本質的損害とも言える。
しかし、営業損害は「得べかりし利益」ゆえ瑕疵担保責任による信頼利益賠償の対象とならないという問題に直面する。そこで、訴状段階から「使用収益させる義務の不履行」や「修繕義務」等も併せて主張していたが、原告代理人自身、論理性について最後まで疑問が残ったままであった。
- (3) 実際には2階1室の使用不能による営業損害が最大の痛手だったが、算定困難ゆえ既払い賃料額に使用不能面積の割合を乗じたものだけを損害とし、「得べかりし利益」論からは逃れたが、予想どおり、裁判所から「数量指示取引でない以上、損害賠償は無理ではないか」と最判昭57年1月21日に基づく疑問等が示された。
当方は「履行利益賠償でなく、賃貸目的物の一部使用不能による減額請求であり、面積は算定上の便宜にすぎない。部屋数の不足ゆえ減額されて然るべき」と反駁したが、説得できたか疑問である。

3 所感

和解ゆえ裁判所の判断が示されず、先例的価値は乏しいが、請求自体がレアなケースであり、種々の理論的問題も含まれる、非常に考えさせられる事案であった。