

判例でチェック

不動産コンサルティング業務に関する法令の知識 (7)

瑕疵ある建物の賃貸借契約は無効か？

富田 裕

TMI総合法律事務所 パートナー弁護士
一級建築士

【とみた・ゆう】1989年東京大学法学部卒業、同年建設省（現国土交通省）入省（法律職）。94年東京大学工学部建築学科卒業、96年同大学院修了。97年一級建築士事務所設立。2008年弁護士登録。神楽坂キーストン法律事務所勤務を経て、12年TMI総合法律事務所入所、20年同事務所パートナー就任。著書に『弁護士・法務担当者のための不動産・建設取引の法律実務』（第一法規）など。

●瑕疵ある建物の賃貸借契約は無効か？

賃貸借契約を締結し、引渡しを受けて改装工事を行う段階になって、目的とする用途に建物を使用できないことがわかり、賃貸人、賃借人、仲介業者を巻き込んだ紛争になることは決して珍しいことではありません。

この場合、賃借人側からは、建物を使用できないことに基づき、賃貸借契約を解除し、既に支払った賃料、敷金等の返還請求がなされ、賃貸人側からは賃料の不払いによる賃貸借契約の解除、賃借人が使用し続けていることによる賃料相当損害金の賠償請求がなされます。また、賃借人側から仲介業者に対しては、仲介報酬相当額の賠償請求、既に支払った賃料相当額の賠償請求がなされます。

この種の紛争においては、仲介業者が報酬相当額、既に支払った賃料相当額の賠償義務を負うこともありますし、賃貸人が契約不適合責任に基づき賠償義務を負う場合もあります。逆に、賃借人からの賠償請求が認められず、賃借人が建物を占有していたことに基づき賃料倍額の損害金の支払義務を負う場合もあります。

この種の紛争は、裁判例上、賃借人が勝訴している事例、賃貸人が勝訴している事例に分かれており、微妙な事案の相違や個々の裁判所の判断によって内容が

大きく異なり、日々の仲介業務の実務においても紛争とならないための相当の注意を要するものといえます。

また、賃借人側から、賃貸人側に対し、そもそもこの建物は使用ができなかったものであるから、賃貸借契約は無効であり、既に支払った賃料、敷金等を返還せよといった請求がなされることがあります。賃貸人の債務不履行に基づき損害賠償請求をする場合、賃借人は、賃貸人の責めに帰すべき事由の主張責任、証明責任を負います。これに対し、単に契約が無効であると主張する場合、賃借人には、賃貸人の責めに帰すべき事由の主張責任、証明責任がないため、それだけ主張のハードルが低いと考えられ、契約の無効の主張がなされているものとも考えられます。

本件では、賃借人は保育所の経営が使用目的であると告げて賃貸借契約を締結しました。その後、賃借人が建物の用途変更の申請を行ったところ、建築指導課から、敷地が路地状敷地に当たるため、本件建物を児童福祉施設等に用途変更することは不可能である旨の連絡を受けました。賃借人は、そもそも建物を保育所に用途変更することは不可能であったから、契約は実現可能性を欠いており、無効であると主張し、保証金、賃料の全額返還を求めました。