

居酒屋浸水被害賠償請求事件

2016/11/07

- (1) X会社はY会社からO市駅前の本件ビルの地下1階部分を居酒屋の店舗として平成12年4月1日に賃借し、平成16年3月末に期間を1年として更新されて以後、契約の更新は行われていない。
- (2) 平成17年3月に本件契約の契約期限が切れたが、以後の契約についてX Y間には協議が整わなかった。Yは、同年10月に、本件ビルが老朽化し建替えが必要となっていることを理由として解約すること及び明渡し期限を平成18年4月末日とすることをXに通知した。しかし、Xは平成17年11月に本件ビルは補修すれば十分に使えるものであると主張して明渡しに応じる意思がないことをYに通知した。その後も、XはYに賃料を払い続け、Yはそれを受領し、Xから本件建物部分の利用に関する不具合などの相談を受け対応していた。
- (3) 平成19年2月12日に大雨で本件建物部分に浸水する事故があり、Xは以後、居酒屋の営業ができなくなった。平成19年1月の調査会社の診断報告書によると、本件ビルは老朽化していて、電気設備や給水設備を更新・改修しないと漏水の懸念があり、継続使用が難しい状態であると判断されていたが、直ちに大規模な改装及び設備の更新をしなければ当面の利用に支障が生じるものではなく、本件建物部分を含めて使用不能の状態にはなっていなかった。
- (4) しかし、Yは、平成19年2月18日付け内容証明郵便で、Xに対して、再び、本件ビルの老朽化が決定的となったことを理由として解約するので、6か月以内に本件建物部分を明け渡すことを求める申入書をXに送りつけた。その後、Xの再三の補修請求に対して、Yは本件ビルは取り壊して建て替えるので補修はできないとして補修を行わなかった。逆にYは、一度は300万円の立退料を提示して明渡しを求めたが、Xは被害の賠償や建物の補修の件につきYに誠意がないとして明渡しを拒絶した。Xは、この間の平成19年4月分から平成20年3月分までの賃料は供託したが、交渉が決裂した後、同年4月分からは賃料の供託をしていない。
- (5) 平成21年9月13日に、Yは、Xに対して、あらためて、平成20年4月分以降の賃料の不払い及び賃借の意思がないと推断できる状況にあることなどから信頼関係が破壊されたとして、本件賃貸借契約の解除を通知し、同日、本件ビルの地下の電源を遮断し、本件建物部分への立ち入りを不可能とする措置をとった。
- (6) Xは、本件浸水事故の3か月後の平成19年5月末日に、本件建物部分内にあった什器備品類のうち本件浸水事故で損傷したものについて保険金を取得したため、その部分の損害賠償はYに求めている。Xは、本件浸水事故後、本件建物部分での居酒屋の営業をすることができなくなっていたが、前記保険金には、この営業利益損失に対するものは含まれていなかった。
- (7) Xは、この浸水事故は貸主であるYの修繕義務違反によるとして、Yに対して、事故後54か月間の逸失利益5400万円の損害賠償を請求した（Xが本件建物部分での居酒屋の営業により、浸水事故当時、少なくとも月額100万円以上の純利益を挙げていたことは認定されている）。
- (8) 他方、Yは、浸水事故以前に建替えの必要があり、Xが賠償を求めている損害は、(2)の解約を申し入れ契約が終了していたのにXが居座ったために生じた損害であり、Yは責任を負わないと反論した。のみならず、仮にこの解約の主張が認められないとしても、本件建物部分の賃貸借契約はあらためて(4)で解約の意思表示をした。さらにこれが認められなくても、Xの17か月に及ぶ賃料不払いを理由に(5)の解除をしたとして、本件建物部分の明渡しを求めた。

問い 諸君はY側の弁護士である。逸失した営業利益の賠償を求めるXの損害賠償請求自体が認容されそうである場合、その認容額を制限するとすれば、どのような法的根拠が考えられるか。問題文に示された認定事実を指摘することはもちろん、さらに裁判所に認定してもらう必要がある事実が考えられるならそれをも挙げて、複数の法的根拠の可能性を示しなさい。

(出典：2011年度法科大学院未修者「財産法の基礎Ⅱ」の最終回講義の論文問題の一部)