

副本

令和元年（ネ）第4562号 国家賠償請求控訴事件

控訴人 渡部 薫

被控訴人 中央 区

準備書面(2)

令和3年2月26日

東京高等裁判所第8民事部E係 御中

被控訴人指定代理人

篠岡 祐 拳



同

高野 陵 子



同

平井 澄 子



同

當山 友 規



同

嶋原 誠 逸



同

三谷 恭 輝



同

丹生谷 美 貴



第1 控訴人第1準備書面に対する認否

1 第3について

(1) 「1」について

平成30年10月28日のやりとりについては否認する。当該日は閉庁日（日曜日）であり、職員が相談対応したことはない。

なお、同年10月の別の日に、住宅宿泊事業について来所した者がいたことはあったが、その人物がC氏かどうかは定かではない。また、その際のやりとりについては、第三者のプライバシーに関わることであるから認否をしない。

その余は不知。

(2) 「2」について

ア (1)について

不知。

なお、控訴人主張のとおりであるとすれば、第三者の名義を借用して、控訴人が届出したおそれがあり、民泊法73条1号の虚偽届出罪に該当する可能性がある。

イ (2)について

「Cに対する助言」が平成30年10月28日のことをいうのであれば、否認する。否認の理由は上記(1)のとおり。

その余は不知ないし争う。

ウ (3)について

不知ないし争う。

(3) 「3」について

ア (1)について

不知。

イ (2)について

(ア) アについて

令和2年5月17日現在における詳細は不知だが、日本橋周辺エリア及び新宿周辺エリアにおける民泊件数の傾向については特に争わない。

なお、中央区における届出が他区と比較して少ない要因は、年間の宿泊可能日数にあると考えられる（被控訴人は、法18条の規定に基づく本件条例（乙3）3条の規定により、中央区の全域において、住宅宿泊事業の実施は、月曜日の正午から土曜日の正午まで制限する旨定めている。）。

(イ) イについて

302号室について、平成31年1月24日に通知が発せられ、Aが届出番号を取得したことについては認め、その余は知らないし争う。後述するとおり、302号室の売上高を基準にして他の室の逸失利益を算定するのは妥当性を欠くことに加え、甲47号証記載の売上高は信用できるものではない。

第2 控訴人第2準備書面に対する認否

1 「1」について

×職員が中央区の一般職の地方公務員であること及び法令に従って職務を遂行する義務を負っていることは、一般論として認める。

2 「2」について

(1) (1)について

×職員が控訴人に対して、地方公務員法32条に基づいて届出番号を通知する義務を負っていたとの主張は、争う。

(2) (2)について

争う。

(3) (3)について

平成30年6月12日、被控訴人が控訴人に対し、「民泊専用の新築投資用マンションである可能性が高い」と通知したことは認め、主張は争う。

(4) (4)及び(5)について
争う。

3 「3」について

被控訴人が、控訴人から、それぞれの連絡を受けたことは認め、主張は争う。

4 「4」について

争う。

第3 控訴人第3準備書面に対する認否

争う。

なお、控訴人の主張を前提としたとしても、控訴人第3準備書面別紙中のb欄に記載の数値は全て計算に誤りがあり、よって、c欄、f欄及び小計の数値も全て誤りである。

以上

副本

令和元年（ネ）第4562号 国家賠償請求控訴事件

控訴人 渡部 薫

被控訴人 中央 区

準備書面(3)

令和3年2月26日

東京高等裁判所第8民事部E係 御中

被控訴人指定代理人

篠岡 祐 拳



同

高野 陵 子



同

平井 澄 子



同

當山 友 規



同

嶋原 誠 逸



同

三谷 恭 輝



同

丹生谷 美 貴



第1 令和3年1月18日付け訴えの変更申立書（以下「訴えの変更申立書」という。）による変更後の請求の趣旨に対する答弁

- 1 控訴人の請求を棄却する
 - 2 控訴費用は控訴人の負担とする
- との判決を求める。

第2 訴えの変更申立書「第2 変更の理由」に対する認否

1 「1」について

×職員が控訴人に対して地方公務員法32条に基づいて届出番号を通知する義務を負っていたとの主張は、争う。

2 「2」について

(1) 第一段落について

被控訴人準備書面(2)第2・2(2)と同様である。

(2) 第二段落について

被控訴人準備書面(2)第2・2(3)と同様である。

(3) 第三段落について

被控訴人準備書面(2)第2・2(4)と同様である。

(4) 第四段落について

前記第2・1に同じである。

3 「3」について

争う。

4 「4」について

争う。

なお、控訴人の主張を前提としたとしても、訴えの変更申立書別紙中のb欄に記載の数値は全て計算に誤りがあり、よって、c欄、f欄及び小計の数値も全て誤りである。

第3 被控訴人の主張 ― 損害論に対する反論

1 控訴人は、本件各部屋について営業することができなかったことによる逸失利益として2577万7550円の損害を主張する。

そして、その根拠として、大要、本件各部屋の売上は、Aによって営業されている302号室と同程度と考えられるから、302号室の1㎡当たりの売上実績1万2556円/月（その根拠は甲47）を基に、本件各部屋の売上額は、これにそれぞれの面積を掛け合わせて算出すべきとする。

しかし、所論は、その算出過程において計算の誤りがあること（第2・4）に加え、①算定根拠となる甲47の信用性に問題があり、②302号室を基準とすること自体にも合理性がなく、③算定対象となる期間（日数）も相当ではない上に、④そもそも201号、302号、402号の各室については、逸失利益の対象たり得ないというべきであって、所論には合理性がない。

逸失利益は、届出の対象である住宅ごとに、本件であれば各部屋ごとに個別に算定すべきであるところ、各室の状況を個別に踏まえれば、各室とも逸失利益のあることは認められない。以下、詳述する。

2 ①算定根拠となる甲47の信用性に問題があること

(1) 甲47号証は、作成者は「Airbnb Global Services Ltd」とのことであるが、控訴人によって加工されており、これが302号室に係る資料であることすら確認することができず、およそ信頼に足る資料ということはできない。

(2) このことは、その記載された内容からもそういい得る。

すなわち、民泊事業者から被控訴人に定期的に報告される（住宅宿泊事業法14条、同施行規則12条）実績報告書によれば、302号室については、令和元年6月及び7月は、宿泊日数は8日、宿泊者数は8名、延べ人数は16名であった（乙56）。しかるに、甲47によれば、同年6月の売上は43万53円、7月は58万459円であるという。そうすると、この両月における1泊当たりの料金は12万6314円（（43万53円+58万45

9円) ÷ 8日 = 12万6314円) となるが、民泊の料金としては、およそあり得ない高額な料金である。

(3) さらには、甲47には「予約収入」との記載があり、その詳細は判然としないながらも、予約ベースでの収入とすれば、キャンセル(予約取消し)や不泊(宿泊せず)を控除していないと思われ、実収入を表わすものということとはできない。

(4) 以上のように、令和元年6月及び7月における302号室の売上実績が、甲47に記載の額であるとするには根拠がない。

3 ②302号室を基準とすることに合理性がないこと

(1) 甲47号証の信用性はおいたとしても、本件各部屋の逸失利益を算出するに、302号室の一月における1㎡当たりの売上実績を基準とすること自体に合理性がない。

(2) 宿泊業に供される各室は、部屋ごとに個性が異なるものである。

階数や窓の向きが異なれば眺望も異なり、これらは宿泊室の重要な個性というべきである。また、広さや、間取り、その内装や備品、備付け生活用品(シャンプーなど)の充実度や高級感の有無、さらには提供を受けることができるサービスの内容(インターネット環境など)などは、顧客が部屋を選択する上で重要な要素であり、これらは、すべて宿泊室の個性というべきである。

これらは、いうまでもなく部屋ごとに異なるものであり、事業者が価格設定する際の考慮要素ともなる。顧客は、部屋の快適性・清潔性などその部屋の個性に応じて料金を支払うのであり、だからこそ、各部屋ごとに宿泊料金が設定されることになるのである。

しかるに、控訴人は、302号室を取り上げ、同室と他の部屋とは、面積が同じであれば売上額も同じであり、かつ、売上額は面積に比例することを前提として、他の部屋の売上額は、302号室の売上額を基準として算出す

べきとする。

- (3) しかし、所論は、あたかも各宿泊室の個性は、面積の一点しかないかのよう
に論ずるものであり、相当でない。

上述のとおり、売上額の基となる宿泊料金は、宿泊室の個性によるものであり、宿泊室の個性は、面積以外に様々あるのであるから、面積が同じであれば、売上額も同じであるとするに合理性はない。しかも、基準とする302号室は、同一の建物内の一部屋ではあるものの、控訴人とは経営者が異なる部屋であり、所論の合理性はますます認められないというべきである。

なお所論は、逸失利益の算定のため、仮に面積を基準としたものだとしても、社会的実態に照らし、その論に合理性がないことに変わりはない。

- (4) さらに所論は、各室の売上額は部屋の面積に比例するとする点においても相当でない。

宿泊室の料金は、宿泊者人数（シングルかツインかなど）によって求められるのが一般であり、面積が倍になれば料金が倍になるとする所論には合理性がない。

売上実績を、面積を乗じて算出することに合理性があるのであれば、少なくとも、宿泊業においては売上実績は面積に比例するとの経験則の存在を、控訴人において立証すべきである。

- (5) 各部屋の逸失利益は、各室の個性によって価額設定が異なるものであるから、各部屋ごとに算定されるべきである。

すなわち、各部屋の売上額は、当該部屋の宿泊料金を基準として、各部屋ごとの利用実績、稼働率を勘案して算定されるべきであり、これらのことから考慮しないでなされる売上額想定には何ら合理性がないといわざるを得ない（なお、この点については、6で再論する）。

- (6) したがって、同一建物内とはいえ、経営者の異なる302号室の売上実績を基に、他の部屋の売上額を算定する所論には合理性がない。

4 ③算定対象となる期間（日数）が相当ではないこと

(1) 控訴人は、「逸失利益の補償期間については…平成30年6月15日から控訴人が各届出を取り下げた日の前日までとすることが相当である」として、各居室の「補償日数」を180日ないし301日とした上で、「一日の想定売上」にこの日数を乗じて、各部屋の「補償金額」を算定する。

(2) しかし、中央区では、区内全域において「月曜日の正午から土曜日の正午まで」民泊の営業は制限されている（本件条例3条2項）。

したがって、平成30年6月15日から控訴人が各届出を取り下げた日の前日までが仮に301日であったとしても、その間、何人たりともその全日にわたって宿泊業を営むことはできないのであり、仮に営んだとしても、それによる売上は違法な利益というほかない。

(3) 所論は、平成30年6月15日から控訴人が各届出を取り下げた日の前日まで、そのすべての日において売上があることを前提として、違法な利益を獲得しようとしている点で相当でない。

5 ④201号、302号、402号の各部屋については、逸失利益の対象たり得ないこと

(1) 控訴人は、当初（平成30年5月8日）届出を行った8部屋のすべてについて逸失利益の損害があったとして、その全室について逸失利益を請求する。

しかしながら、201号、302号、402号の各部屋については、理由がないというべきである。

(2) 本件各部屋は、いずれも所有者が(株)アシストであり、控訴人の使用権原については、これまで、控訴人から次のような説明がなされてきた。

所有者(株)アシストが、各部屋を(株)スペースエージェントに賃貸し、同社がこれをジーククラウド(株)（代表者は控訴人）に転貸し、さらに同社がこれを控訴人に再転貸することで、控訴人に本件各部屋の使用権原が生じ、したがって、控訴人は正当に届出ができる地位を得ていたと説明されてきた。

しかし、かかる控訴人の説明は、真実と異なることが判明した。すなわち、賃借人(株)スペースエージェントによれば、302号室及び402号室をジーククラウド(株)に転貸した事実はないとのことであった(302号室につき乙57、402号室につき乙58)。

- (3) ジーククラウド(株)が賃借人(株)スペースエージェントから転借を受けたことがなければ、控訴人に使用権原は渡らない。けだし、控訴人は、その権原をジーククラウド(株)から得ていたと主張しているからである。

すなわち、平成30年5月8日の控訴人による当初の届出8件のうち、302号室と402号室については、その使用権原がないにもかかわらず、これがあるかのように装ってなされた実体のない無効な届出であった。

これら2室については、控訴人にその使用権原がない以上、また、過去にもその使用権原がなかった以上、その部屋に関して控訴人に逸失利益の生じる余地はないというべきである。

- (4) (株)スペースエージェントを転貸人とし、ジーククラウド(株)を転借人とする転貸借契約書については、控訴人において書証として提出しているところである(甲48ないし52号証)。

302号室と402号室については(かかる転貸借の事実がない以上)提出されていないのは当然として、不可解なのは、201号室についても書証の提出がないことである。

単なる失念の可能性は否定できないが、事業者から被控訴人に提出される実績報告書によれば、201号室は、控訴人が届出番号を取得した令和元年5月29日以後、宿泊実績が0である状態が継続しており(乙56)(ただし、令和2年6月分以降は報告自体がない状態となっている)、このことは、控訴人に同部屋の使用権原がないことを推認させるというべきである。

以上のとおり、201号室については、控訴人の使用権原が明らかでなく、かえって、控訴人に使用権原が存しないと推認される事実があるから、控訴

人が同部屋の使用権原を明らかにしない限り、201号室についても、控訴人に同部屋での逸失利益は認められないというべきである。

(5) 以上のとおり、302号室と402号室については、逸失利益の対象たり得ず、201号室についても、控訴人の使用権原が明らかにならない限り、逸失利益の対象とすることは相当でない。

6 各部屋の逸失利益は、それぞれの部屋ごとに個性が異なるのであるから、上述した通り、対象の部屋ごとに、当該部屋の宿泊料金、利用実績、稼働率等を勘案して算定されるべきである。

然るところ、控訴人が逸失利益を求める8室のうち、控訴人が使用権原を有したことのない302号室及び402号室を除いた6部屋の利用実績は、次のとおりである（乙56。なお、乙56は、控訴人が逸失利益を求めている8部屋について、事業者から提出された実績報告書の内容等を、被控訴人において一表にまとめたものである。）。

203号室については、2回目になされた届出の不備に対して、被控訴人は補正を求めたところ、これがなされていないため、未だに届出番号が交付されていない。したがって、同部屋については実績報告の義務は発生していない。

203号室以外の5部屋については、いずれの部屋も宿泊者は0である（ただし、令和2年6・7月分以降は報告がなされていない。）。

近時のコロナ禍により旅行業の需要は冷え込んでいるとしても、それが社会的に顕在化したのは令和2年の年初以降であるから、令和元年の宿泊者が0であることはコロナ禍の影響と見ることはできない。

・営業がなされていた各部室について見ると、各部屋の宿泊料金は不明であるが、いずれの部屋も一年間を通じて稼働率が0という利用実績からは、これらのいずれの部屋についても、届出番号が数か月早く通知されていたとしても、その期間に限り一日12万6314円もの売上額が生じていたとは到底考えることはできない。むしろ、現に営業している一年もの間、「売上」すら0で

あったのであるから、得られるはずであったとする「利益」も0であったと考える方が理にかなうというべきである。

このことは、203号室についても、同様である。けだし、他の5部屋と異なって、この部屋に限って利益が発生したと想定すべき理由はないからである。

以上、ひっきょうするに逸失利益の存在自体疑問視せざるを得ないというべきである。

- 7 以上のとおり、逸失利益に関する控訴人の主張は、その独自の算定方法に合理性がないことに加え、そもそも相当の逸失利益を想定することにも合理性がないというべきである。

第4 被控訴人の主張 ―― 責任論

- 1 控訴人は、本件各部屋については、すでにAirbnbのポータルサイト上でリスティング広告の登録手続きを済ませており、被控訴人から届出番号の通知を受けさえすれば、法施行日ないしその近接日から営業することが可能であった旨主張し（控訴人1準第3・3(1)）、その証拠としてAirbnbのポータルサイトにおけるリスティング広告の「詳細ページ」（控訴人による立証趣旨欄の記載による）を、甲42号証として提出している。

そして、同号証の1ないし8には、いずれの部屋についても「長期滞在に最適」と広告している。

- 2 控訴人は、本件各部屋の逸失利益として、各部屋とも、連日（日曜日から土曜日までのすべての日に）逸失利益があった旨を主張している（第3・4(1)）。
- 3 これらの事実からは、控訴人においては、法及び本件条例の定めを遵守して宿泊業を営む意図が当初からなかったと考えられる。

けだし、上述のとおり、中央区においては区内全域において「月曜日の正午から土曜日の正午まで」民泊の営業は制限されているから、宿泊客が「長期滞在」することはおよそ不可能であり、宿泊客が長期滞在するのに「最適」な部屋を用意して営業することは、法及び本件条例の定めには違反することとならざ

るを得ないからである。

また、逸失利益に係る上記主張は、控訴人においては、ひとたび届出番号の通知が得られれば、曜日にかかわらず、連日にわたって営業する意図であったことを露わしていることは明らかというべきだからである。

届出は、当然ながら、その後の一連の営業行為にわたって、法及び本件条例その他の法令を遵守することを前提とするものであるから、仮に控訴人が、上記の意図を秘匿して届出を行っていたのであれば、そのような届出は虚偽又は適法の営業を装った届出であったとも考えられる。

地方公共団体たる被控訴人においては、虚偽による営業又は違法な民泊営業を排除すべきは当然のことであり、旅館業を営むには厳格な許可を必要とする旅館業法のいわば脱法的態様にて民泊営業の形態が取られることを防止すべき責務があることも当然である。

もとより、控訴人に対してかかる違法を断定するものではないが（だからこそ、再度の届出に対して届出番号を通知しているところである）、このような見地からは、被控訴人職員が、控訴人から提出のあった書類の記載内容を踏まえて、本件各部屋がガイドラインにおいて指摘されている「居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンション」に該当する可能性が高く、3号家屋に該当すると判断するのは困難であると判断したとしても、職務上尽くすべき注意義務に違反したとはいえないというべきである。

以上

副本

令和元年（ネ）第4562号 国家賠償請求控訴事件

控訴人 渡部 薫

被控訴人 中央区

証拠説明書(2)

令和3年2月26日

東京高等裁判所第8民事部E係 御中

被控訴人指定代理人

高野 陵 子



号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨	備考
乙56	コンポジット 日本橋三越前 定期報告	写し	R3. 1. 27	被控訴人 福祉保健 部（中央 区保健 所）生活 衛生課	本件各部屋の宿泊日数、宿泊 者数及び延べ人数
乙57	報告書	写し	H31. 1. 10	(株)ス ペース エー ジェ ント 	本件各部屋のうち、302号 室について、(株)ス ペース エー ジェ ントとジーククラウド(株)間 の賃貸借契約が存在しないこ と。
乙58	報告書	写し	H31. 3. 23	(株)ス ペース エー ジェ ント 	本件各部屋のうち、402号 室について、(株)ス ペース エー ジェ ントとジーククラウド(株)間 の賃貸借契約が存在しないこ と。



コンポジット日本橋三越前 定期報告 (令和3年1月27日時点)

(住宅宿泊事業法第14条、住宅宿泊事業法施行規則第12条)

部屋番号	報告事項	平成30年度		令和元年度						令和2年度									
		12月・1月分	2月・3月分	4月・5月分	6月・7月分	8月・9月分	10月・11月分	12月・1月分	2月・3月分	4月・5月分	6月・7月分	8月・9月分	10月・11月分						
101号室	宿泊日数	/		/		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	宿泊者数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	延べ人数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
201号室	宿泊日数	/		/		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	宿泊者数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	延べ人数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
202号室	宿泊日数	/		/		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	宿泊者数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	延べ人数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
203号室 (※1)	宿泊日数	/		/		/						/							
	宿泊者数																		
	延べ人数																		
301号室	宿泊日数	/		/		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	宿泊者数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	延べ人数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
302号室	宿泊日数	0	2	16	8	12	14	14	14	4	4	0	0	0	0	0	0		
	宿泊者数	0	2	16	8	12	14	14	14	3	4	0	0	0	0	0	0		
	延べ人数	0	2	32	16	24	28	28	28	6	8	0	0	0	0	0	0		
401号室	宿泊日数	/		/		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	宿泊者数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	延べ人数					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
402号室	宿泊日数	/		2	10	4	2	0	0	0	3	0 (※3)	/						
	宿泊者数			5	18	5	2	0	0	4	同上								
	延べ人数			5	36	10	4	0	0	6	同上								

(※1) 203号室については補正を促したが、補正されていない。

(※2) 区PC画面のプリントアウトでは、「ゼロ」の報告がされたとなっているが、正しくは上記表のとおり「報告なし」である(区職員のPC誤入力。修正不能のため)。

(※3) 令和2年6月に廃止の届出あり(住宅宿泊事業法第3条第6項第5号)

副本

乙第 57 号証

平成 31 年 / 月 10 日

中央区長様

東京都渋谷区恵比寿南一丁目1番1号
ヒューマックス恵比寿ビル3階
株式会社スペースエージェント



報告書

弊社は、居住用物件 東京都中央区日本橋本町四丁目14番4号コンポジット日本橋三越前302（以下「本物件」という。）の所有者である株式会社アシスト（東京都港区北青山一丁目3番6号、, , ）から賃貸を受けて、本物件を居住の目的で  様に転貸しています。

なお、弊社は、ジーククラウド株式会社（東京都中央区銀座二丁目12番4号、代表取締役 渡部 薫）に本物件を転貸したことはなく、二重賃貸ではないことを申し添えます。

以上



副本

乙第 58 号

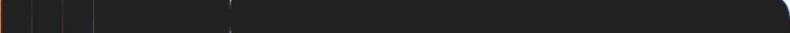
平成 31 年 3 月 23 日

中央区長様

東京都渋谷区恵比寿南一丁目 1 番 1 号
ヒューマックス恵比寿ビル 3 階
株式会社スペースエージェント



報 告 書

弊社は、居住用物件 東京都中央区日本橋本町四丁目 1 4 番 4 号コンポジット日本橋三越前 4 0 2 (以下「本物件」という。)の所有者である株式会社アシスト (東京都港区北青山一丁目 3 番 6 号 ) から賃貸を受けて、本物件を居住の目的で  様に転貸しています。

なお、弊社は、ジークラウド株式会社 (東京都中央区銀座二丁目 1 2 番 4 号、代表取締役 渡部 薫) に本物件を転貸したことはなく、二重賃貸ではないことを申し添えます。

以 上

