

---

**最近の判例から** (6)－貸主に対する調査説明義務－
 

---

## 賃貸借開始後の条件変更は仲介業者の調査説明義務違反が原因だとした貸主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平27・5・28 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

---

賃貸借開始後に、賃借人からの建物の耐震補強工事及び賃貸借条件変更要望を受けざるをえなかったのは、仲介業者の賃借人に対する調査説明義務違反によるものだとし、貸主が工事期間及び交渉期間に得られなかった賃料等の損害賠償を求めた事案において、仲介業者には調査説明義務違反はないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平27年5月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

不動産の賃貸及び管理等を業とするX（原告）は、平成24年6月ころ、現行の建築基準法を満たしていない昭和33年築の本件建物の賃貸借契約の媒介を宅建業者Y（被告）に依頼する仲介契約を締結した。

平成25年5月24日、Xは、Yの媒介により、借主A（訴外）との間で、本件建物を製造家具その他小物などの販売及び軽飲食（一般的に、簡単な調理器具や普通の給排水設備があれば運営できる飲食業を指す。）の店舗として使用することを目的として、月額賃料30万円、賃貸借期間を同年5月25日から3年間（フリーレント期間1.5カ月）等とする本件賃貸借契約を締結した。

平成25年6月ころ、Xは、Aから、本件建物の柱の一部が欠損しているなどの構造上の問題を指摘されるとともに、本件建物を所定の目的に従って安全に使用できることを保証するよう求められたため、本件建物の耐震補強工事を施した。しかし、Xは、同工事完了

（翌26年2月末）までの間、Aから賃料を受領することができず、また、XとAの交渉は、同年7月8日まで続けられ、その間の賃料の支払も拒絶された。

同年7月31日、XとAは、フリーレント期間を同年8月21日まで延長すること、Aの深夜営業をXが承諾することのほか、改装工事の内容や原状回復の範囲等について合意した。

Xは、次のように主張し、Yに対し、387万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

- (1) Yは、Xに対して善管注意義務を負っており、Xが本件賃貸借契約の締結を判断する上で重要な事項について、事前に調査し、Xに説明する義務を負っていた。
- (2) 飲食店の面積が100㎡を超えると確認済証の交付を受けなければならないが、本件建物は、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていないため確認済証を受けることは不可能で、飲食店として使用する箇所が100㎡を超えるか否かは極めて重要な事項である。加えて、Aが飲食物を提供することが明らかになった場合には、重飲食に該当するかを検討するために、飲食物の内容に関する情報が提供されねばならない。したがってXには「①1階及び2階の使用用途、②改造の予定内容、③軽飲食として使用する箇所、④予定飲食物の内容」を調査・確認し説明する義務があり、これら注意義務が果たされていれば、Xは遅くとも平成25年7月末までに耐震補強工事を完了さ

せ、その後1か月半のフリーレント期間を設けても、平成25年9月16日からは賃料を取得することができた。

- (3) Xは、Aから本件建物の安全の保証を求められたが、Aが予定する飲食店の内容を前提とした場合に安全性を保証することは到底不可能なため耐震補強工事を実施することとなったが、工事完了時までの間、賃料を受領することができなかった。また、同工事後も、本件建物の改造、原状回復及び深夜営業についての交渉を行わざるを得ず、交渉期間の賃料の支払いは拒絶され、さらに、Aからは営業損害の填補を求められた結果、平成26年8月21日までの賃料を免除することになった。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) 一般に建物賃貸借の媒介の委託を受けた宅建業者としては、当該建物に関する情報を持たない賃借人との関係では、その情報不足が原因で賃借人が不測の損害を被らないよう、不動産取引の専門家として、賃借人の使用目的に照らして問題となり得る法令上の規制や物理的瑕疵等が存在するかどうかを調査する義務があると解されるが、当該建物を管理又は所有する賃貸人との関係では、そうした建物に関する情報提供をする必要がなく、その賃貸目的の達成と不測の損害発生の防止は、賃貸人の意向を反映した賃貸条件（使用目的の制限や一定の行為の禁止・制限等）を設定し、賃借人に対してそれらを説明しその了承を得ることによって尽くされるから、こうした賃貸条件の確認を超えて、使用態様や改装予定の詳細まで聴取する必要は、原則としてないというべきである。

- (2) Yは、Aに対して、本件建物における重

飲食の提供は不可であることを説明して了解を取り、使用目的を契約書に明記するとともに、他の目的に使用することを禁じ、使用態様に関する禁止・制限行為を列挙し、改装工事は賃貸人の承諾が必要である等の諸条件についてAの了承を得ることにより、Xの賃貸目的の達成と不測の損害発生防止を図っているのであるから、Yの一般的注意義務は果たされているというべきである。

- (3) 建物の構造や耐震性評価に関して専門的知見を有しない宅建業者が、賃借人の使用目的等によっては建物の安全上問題が生じることを認識・予見して詳細を調査する義務を負うなどということは通常考えられず、Yが考慮し得た事情は、既存不適格の建物であるという程度であるから、認識・予見及び調査を義務付けることは、宅建業者が配慮すべき領域を超えているといわざるを得ず、Yに対して積極的な調査確認を義務付ける根拠はない。

## 3 まとめ

本件事案における、「業者の賃貸人に対する注意義務の内容・範囲は、賃借人に対するものと異なり、賃貸人の賃貸目的の達成と不測の損害発生の防止は、賃貸人の意向を反映した賃貸条件を設定し、賃借人にそれらを説明して了承を得ることによって尽くされる」とされた判示は実務上参考になるといえる。

また、本件と同様に仲介業者の貸主に対する義務に関する裁判例としては「仲介業者は貸主に対し重要事項の説明義務はない」（東京地判 平25・3・27 RETIO92-126）があるので、あわせてご参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）

## 最近の判例から (7)－賃貸物件入居後のトラブルと損害賠償請求－

# 賃借した建物に瑕疵があったとした、借主の紹介者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平27・7・16 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

紹介者（非宅建業者）から斡旋された建物につき賃貸借契約を締結した借主が、紹介者に対し、建物の悪質な居住条件等につき説明することなく賃貸借契約を締結させたことは不法行為に当たるとして損害賠償を請求した事案において、本件建物が居住環境の劣悪な家屋でないことは明らかとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年7月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

X（一般法人）は、知人Y（個人・非宅建業者A社の代表取締役であり、宅建業者B社不動産部長の地位も有する）に、代表者家族の居住を目的とする借家の斡旋を依頼し、平成26年3月初旬Yは本件建物をXに紹介した。

同月中旬、Xは、本件建物の内覧をした上で、本件建物所有者Cとの間で月額賃料19万円余とする本件賃貸借契約を締結し、A社に月額賃料と同額の業務委託費用を支払った。

平成26年4月上旬、Xは鍵の交付を受け本件建物に入居した。しかし同月中旬、Xは本件建物の不具合等を理由に本件賃貸借契約を解約・退去する旨の文書をA社宛てにFAX送信した。

その後本件建物より退去したXは、本件建物には「①引込電力が不足しており空調機を設置できない、②天井に居住に不安を感じる大きな亀裂がある、③床下収納や風呂場が清掃されておらず汚れたままであった、④下見の時に設置されていた空調機が取り外されて

いた、⑤洗濯機用防水パンが設置されていない」等、居住条件が悪質であったにもかかわらず、YはこれらをXに伝えることなく、条件の良い住まいである、丁寧に清掃しておくなどと嘘を言ってXを誤信させ、本件賃貸借契約を締結させたため、Xはやむなく他の物件を探して転居せざるを得なくなり、多額の損害を被った。また、Yは、宅地建物取引業の免許受けていないのに正規の不動産業者のように装い悪質な居住条件等につき説明することなく賃貸借契約を締結させたことは不法行為に当たるとして、転居費用、業務委託料等の89万円余及び慰謝料100万円、計189万円余の損害金を求め本件訴訟を提起した。

これに対しYは、「本件仲介はB社が行う予定であったところ、家賃保証会社の審査でXへの与信が否決された等の事情から、仲介会社を介さずにCと直接契約をすることになったものである。Yの行為が建物の賃貸の媒介に当たるとしても、このような特殊事情に基づく一回限りのことで反復継続性を欠くから、Yの行為は宅建業法に違反しない。本件建物は、平成22年8月に建築され、以降Xへ引き渡されるまでの3年半以上の間、Cが居住していたもので居住に問題はない。」などとしてこれを争った。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張を棄却した。

Xは、Yが正規の不動産業者であるかのよ

うに装い、到底居住することができないような居住条件の劣悪な物件をX代表者に紹介したYの行為が不法行為に当たり、Xは転居を余儀なくされ損害を被ったと主張する。

しかしながら、本件建物は平成22年8月に新築され、その後、本件賃貸借契約が締結されXが入居するまでCが居住していたのであるから、居住できないほど電力が不足しているということとはできない。また、契約アンペアを変更することで使用可能な電気量を容易に増やすことができるのであるから、その点をもって居住が困難ということとはできない。

天井については、クロスにひび割れは認められるものの、大きな亀裂があるとする的確な証拠はない。また、Cは、Xへの明渡し前に、台所や風呂場を含む本件建物の室内全体を清掃業者に依頼してクリーニングしており、X主張の汚れたままの状態が居住が困難な状況であったとする的確な証拠はない。

仮に、Xが主張するように、内覧をした際に設置されていたエアコンが入居時に取り外されていたとしても、新たにエアコンを購入し設置することも容易にできたのであるから、当該エアコンが取り外されていたことをもって居住環境が劣悪な家屋であるとはいえない。

さらに、洗濯機用の防水パンは生活をする上で必ず必要なものということとはできず、これがないからといって居住が困難な事情ということとはできない。

以上に加え、Xは本件建物を内覧し状況を確認した上で本件賃貸借契約を締結したことも考慮すると、本件建物が居住することができないような居住環境の劣悪な家屋でないことは明らかであり、仮にYが正規の不動産業者のように装ったことが認められるとしてもX主張の不法行為が成立するということができず、よってXの請求には理由がない。

### 3 まとめ

「賃貸住宅を借りたが、清掃不足・設備機器の使用できない・電力量不足等があり困っている。仲介業者の説明不足（あるいは嘘をつかれた）を理由に責任を追及できないか。」などとした借主からの苦情相談は少なくない。

賃貸借の媒介業者は、建物内覧において借主と一緒に確認してもらうとともに、入居時には、契約時に約束されたクリーニング等が行われているかどうか、設備について実際に稼働するかを確認しておく必要がある。

ところで、本件では、A社の宅建業法違反について判断をしていないが、これは、無免許業者との仲介契約による報酬請求権は自然債務であると解され、無免許業者は依頼者に対して報酬請求権の行使はできない（東京地判 平10・7・16 判例タイムズ1009-245）が、既に支払った報酬については依頼者は返還請求できない（横浜地判 昭50・3・25 判例タイムズ326-253）ことから、無免許営業が認められても、XのYに対する損害賠償請求に影響を及ぼさないと判断したからではないかと思われる。

これが仮にA社の宅建業法違反が問われる刑事裁判であれば、事業法人であるA社が賃料1ヶ月分の実質仲介手数料を収受していること等から、無免許営業が認められた可能性があるのではと思われる。無免許営業に該当するような行為は行うべきではない。

（調査研究部調査役）

---

 最近の判例から (8)－権利の濫用－
 

---

## 店舗と共にその駐車場として賃貸された土地の賃貸借契約の更新拒絶が権利の濫用に当たるとされた事例

(福岡高判 平27・8・27 判例時報2274-29) 中戸 康文

---

カラオケ店営業を目的として一体的に賃貸借されている店舗並びにその駐車場の各賃貸借契約について、主位的に契約の終了を理由として、予備的に契約解除の正当理由の補完として1000万円あるいは相当と思われる金員を支払うとして、賃貸人が賃借人にその明渡しを求めた事案において、店舗賃貸借契約については、契約終了、正当事由による契約解除は認められないとして、また駐車場賃貸借契約についても、更新拒絶は権利の濫用に当たるとして、賃貸人の請求が全て棄却された事例（福岡高裁 平成27年8月27日判決 控訴棄却 確定 判例時報2274号29頁）

### 1 事案の概要

平成21年2月、賃借人Yはカラオケ店営業を目的として、賃貸人Aとの間で本件店舗（土地・建物）を月額賃料70万円にて、賃貸人Bとの間で同店舗の本件駐車場（土地）を月額賃料30万円にて、平成21年3月より期間5年とする各賃貸借契約を締結し本件各不動産を賃借した。

平成25年1月、A及びBは、本件各賃貸借契約を期間満了となる平成26年2月末日をもって更新しない旨をYに対し通知した。

平成25年11月、Xは、Aより本件店舗を、Bより本件駐車場を購入し、Yに対する賃貸人の地位を承継した。

XはYに対し、平成25年12月に更新拒絶の通知を、平成26年3月に賃貸借契約期間経過後の本件各不動産のYの使用について異議を

述べる旨の通知をした。

XはYに対し、主位的に各賃貸借契約が終了しているとして、予備的にXには本件各不動産を自己使用する必要性があり、賃貸借契約解除の正当事由の補完として300万円を支払う等として、本件各不動産の明渡しを求め本件訴訟を提起した。

原審はXの請求を全て棄却したため、Xはこれを不服とし、また正当事由の補完として1000万円又は裁判所が相当と考える金銭を支払う用意があるとして、本件各不動産の明け渡しを求め控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの控訴を全て棄却した。

#### (1) 本件店舗の明渡請求について

X及びAの更新拒絶通知は、契約期間満了の1年前から6月前までの間に行われていないことから、借地借家法26条1項の要件を充足していない。従って、本件店舗賃貸借契約は、法定更新され期間の定めがない契約となっていることから、Xの契約終了による本件店舗の明渡請求には理由がない。

法定更新後のXの本件店舗の明渡請求は、借地借家法27条1項所定の解約の申入れと認められるが、X、Y双方における本件店舗の必要性の程度を比べたとき、Xの自社ビル建築の必要性の程度、賃料が低廉で不適正であるとのXの主張に合理性が認められないこと、仮に1000万円ないしこれに近い金員を、

正当事由の補完としてXが提供することを参酌しても、Y経営のカラオケ店の規模、営業年数、周辺の状態等を考量すると、本件各不動産でYが営業を継続する利益は大きく、Xの必要性がYの利益に比較して明らかに小さいことから、Xの更新拒絶に正当事由があるとは認められない。

## (2) 本件駐車場の明渡請求について

認定事実には照らせば、本件各契約はカラオケ店営業のために事実上一体として締結されたものであって、本件各不動産でカラオケ店営業をするためには、本件店舗のほか、本件駐車場を利用することが不可欠な状況にあることが認められる。しかるところ、本件店舗賃貸借契約が法定更新され、その後の解約申入れも正当事由がないとして賃貸借契約関係が継続しているにもかかわらず、本件駐車場契約が終了しているとして明渡請求が認められれば、結局本件店舗賃貸借契約の目的は達せられないこととなり、同契約の更新拒絶あるいは解約申入れについて、賃借人の保護と貸借人との利益調整の観点から正当事由を要求した借地借家法の趣旨に明らかに反する結果となる。

一方、本件駐車場契約について更新拒絶を認めなかったとしても、本件駐車場のみでの利用価値は低く、本件店舗と一体として利用されることが社会経済上も望ましいし、当事者の合理的意思にも合致する上、その賃料が適正でない場合には賃料増額請求の手続を行うことも可能であるから、Xに特段の不利益はない。

以上からすれば、本件店舗賃貸借契約が終了していないにもかかわらず、本件駐車場契約について更新拒絶をすることは権利の濫用にあたるというべきであり、Bが行った本件通知はその限度で無効であって、本件駐車場賃貸借契約が本件店舗賃貸借契約とともに存

続すべきこと等を考えると、本件駐車場賃貸借契約は更新され期間の定めのない契約となったと解するのが相当である。

(3) 以上によれば、控訴人の請求を棄却した原判決は正当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

## 3 まとめ

普通借家契約と一体として締結された借地借家法の適用のない土地の賃貸借契約につき、賃貸人の解除・更新拒絶が権利の濫用に当たるかが判断された事例として、本件事案は実務上参考になる。

「一体として利用されている二筆の借地のうち一方の土地にのみ借地権者所有の登記されている建物がある場合において、両地の買主による他方の土地の明渡請求が権利の濫用に当たるとした事例」(最高判 平9・7・1平6 (オ) 590号)において、裁判所は権利濫用法理の適用にあたり考慮すべき事情として、①買主・借地人双方における土地の利用の必要性ないし土地を利用することができないことによる損失の程度、②土地の利用状況に関する買主の認識の有無や明渡請求に至った経緯、③借地人が対抗要件を具備していないことがやむを得ないというべき事情の有無を指摘しており、本件事案もこれに沿って判断されている。

対抗力のない借地権が権利濫用法理により保護された事例として、最高判 昭43・9・3昭39 (オ) 869号が、対抗力が否定された消極事例として、最高判 昭44・10・28 昭44 (オ) 423号、最高判 昭44・12・23 昭44 (オ) 317号がみられるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部主任研究員)