

## 最近の判例から (6)－検査済証の説明義務－

# 建物賃借人が利用目的を達することができなかったことについて媒介業者に注意義務違反が認められた事例

(東京地判 平28・3・10 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

介護施設としての利用を目的に建物を賃借したところ、検査済証が未交付であったこと等から、用途変更確認申請ができず、施設を開設できなかったことから、賃借人が、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者らには調査説明義務違反がそれぞれあったとして、賃貸人と媒介業者に支払済賃料・工事代金等の支払いを求めた事案において、検査済証がないことを理由に、同一目的の賃借希望者が賃借を見送っていたことを知る媒介業者には、その旨を賃借人に説明する義務があったとして、その請求の一部を認めた事例（東京地裁 平成28年3月10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成25年4月頃、Y1（被告・個人）は、A社が施工した東京都B区内の建物（平成12年築）の1階店舗部分について、A社の関連会社である宅地建物取引業者Y2（被告・法人）に対してテナント斡旋を依頼していた。一方、介護事業者のX（原告・法人）は宅地建物取引業者Y3（被告・法人）に対して、介護施設用物件の探索を依頼していた。

同年7月、Y2及びY3の媒介により、Y1を賃貸人、Xを賃借人とする本件建物の賃貸借契約が締結され、本件建物がXに引渡された。Xはその直後から内装工事に着手した。同年8月にXが所轄消防署に訪問した際に、B区建築課と協議するように指示されたため、同課を訪問したところ、床面積が100㎡

を超える場合には用途変更が必要になる旨の説明を受けた。Xは、同年11月に内装工事を完了させるとともに、施設開業の申請をするために、Y3を通じてY2に、建物の確認済証と検査済証の提出を要請したところ、確認済証はあるが、検査済証はないとの回答を受けた。同年12月にXは、建築士に調査を依頼したところ、賃借部分を介護施設として使用するには用途変更の確認申請が必要になるが、検査済証がないため現状ではその申請ができないこと、その対応として、建築基準法上の調査報告制度の利用が考えられるが、建物の現況が建築基準法等に適合しない点があることが指摘された。これを受けてXはY1に対して、介護施設開業に向けてどのように対応するか回答を求めたところ、Y1は、介護施設として使用可能にする義務はない旨回答した。

平成26年3月、XはY1・Y2及びY3に対して、内装工事費用や支払済賃料、仲介手数料、逸失利益等として、1億125万円余の支払いを求めて本訴を提起し、同年10月に建物を明渡した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY1に対する請求を棄却する一方、Y2及びY3に対する請求を一部認容した。

(1) Y2及びY3の注意義務違反について

Y3は、Xの使用目的が介護施設であったことを認識しており、Y2から他の介護施設

としての利用目的での照会があった相手先に、検査済証がない旨を告知するとするとすべて見送られていたことを聴取していたが、Xにこれを伝えていなかったことが認められる。

仲介業者であれば、使用目的によっては用途変更確認が必要となり、その手続きに検査済証が必要となることは、基本的な知識といえるし、その知識を欠いていたとしても、Y2からの情報をもとに介護施設として使用することに疑問を持ち、その原因を調査する義務を負っていたというべきである。したがって、こうした障害を知り、あるいは容易に認識し得たのに、これを借主に告知しなかった仲介業者の委任契約上の責任は否定できない。

Y2は、Y3に検査済証がないことを伝えていたことは認められるが、そのことを聞いたXがあえて契約締結を希望することに疑問を持つのが通常であり、少なくとも賃貸借契約締結の際には、Xに直接これを伝え、確認する機会があったことから、注意義務を履行したことにはならない。

#### (2) Y1の債務不履行について

XとY1の間に、調査報告制度を利用して用途変更確認を受けられる状態にY1がしておくことの明確な合意があったわけでもなく、Y1はXに建物を現状有姿で引渡せば足り、Y1に債務不履行があったとは認められない。

#### (3) 損害額について

Y2及びY3が賠償すべき損害の範囲は、Xが本件建物で介護施設を開業し得ると信頼したことにより支出した費用に限られ、逸失利益はこれに含まれず、また、Xが建築士に建物調査を依頼した以降に支出したのものも、同様である。したがって、Y2及びY3の注意義務違反と相当因果関係がある損害は、支払済賃料、仲介手数料、内装工事費用等4155

万円余なる。

ただし、用途変更確認申請は、本来工事に着手する前にXにおいて行わなければならない手続であるから、工事が完了するまでそれを放置したXに、上記損害の発生ないし拡大について、一定の過失があることは否定できず、その過失割合は、3割とみなすのが相当であり、XがY2及びY3に請求し得る金額は、2909万円余と弁護士費用の一部の計3199万円余となる。

### 3 まとめ

本件は、賃借人の使用目的（介護施設）の達成が不可能（もしくは著しく困難）であることを媒介業者が認識していたにもかかわらず、これを賃借人に説明しなかったことの注意義務違反が認められた事例である。

一般論としては、建物や建築の専門家ではない宅建業者には、特段の事情がなければ、建物の遵法性を調査する義務まではないと言われている。しかし、本事案では、同じ使用目的での賃借希望者が、検査済証がないことを告げると、悉く賃借を見送っていたことを媒介業者が認識していた事情があるうえ、これを賃借人に告げなかったことに双方の媒介業者の責任が認められることとなった。

平成30年4月施行の宅建業法改正において、重要事項説明書に検査済証の有無を記載することとされた（施行規則16条の2の3）ことから、その後は本事案の様なトラブルは減少するとも思われるが、媒介業者としては、当事者の誤解を招かぬよう安全に取引を進めるためにも、改正を待たずに積極的にその説明を行うことも必要であろう。

なお、同種の事案で媒介業者の告知義務違反が認められた事例として、東京地判 平20・3・13（RETIO75-84）もあるので、併せて参考にさせていただきたい。

## 最近の判例から (7)－仲介業者の説明義務－

# 賃貸借物件の耐震性や衛生上の問題について、その存在は認められないことから、仲介業者には説明する義務はないとされた事例

(東京地判 平27・10・15 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

学生寮としての使用を目的とする賃貸借契約を締結、引渡しを受け外国人留学生を住まわした借主が、本件建物の耐震機能や衛生上の問題について、仲介業者は説明する義務を負っていたのにこれを怠ったために損害を被ったとして、債務不履行に基づく損害賠償請求として52万円余の支払いと、当該業者の債務不履行を理由として仲介契約を解除したとして不当利得に基づき仲介報酬として支払った20万円の支払いを仲介業者に求めた事案において、借主主張の問題は本件建物には存在するとは認められないとし、借主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成27年10月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成25年9月頃、借主X（原告・外国人向け教育等を目的とする会社）は、外国人留学生用の寮を探していたところ、仲介業者Y（被告・宅建業者）の広告を見て、本件建物を見学した。Xは、同月9日、Yに対し、本件建物につき貸主との間で賃貸借契約を締結するための仲介を依頼し、仲介契約を締結した。

Xは、同月10日、Yの仲介により、貸主との間で賃貸借契約を締結、Yに対し、仲介契約に基づき、仲介手数料として20万円を支払った。

後日Xは、「本件建物には下記の①耐震上及び②衛生上の点につき瑕疵があったので、入居した学生たちが契約の途中で退出してしまい、得られたはずの平成26年1月分から同

年3月分までの賃料合計52万円余を得られなかった。Yが仲介契約上の債務を履行して、きちんと説明をしていれば、Xは、他の適切な物件を見つけて契約ができ、予定通り賃料収入を確保できていた。Xの損害52万円余とYの債務不履行は相当因果関係がある。」等と主張し、本件を提訴。

### ① Xが主張する耐震上の瑕疵

本件建物について、Xの行った外部からの調査の結果、平成24年3月施工の耐震フルリノベーション済とされる工事では、外壁を取り除き、大胆な耐震リノベーションが行われたとは到底考えにくく、新たな外壁を一部貼ったのみの工事であり、それも程度の高い工事ではないとの所見が報告されている。従って、本件建物には、耐震構造上の問題があった。

### ② Xが主張する衛生上の瑕疵

本件建物においては、平成25年11月初旬、203号室の居住者から連絡を受けた管理人が、同室内において多数のゴキブリを発見し、殺虫剤で10匹以上を殺し、同月中旬、2階の居住者から連絡を受けた管理人が、同居住者の居室内の台所で6匹以上のゴキブリを殺虫剤で殺し、同月下旬、102号室の居住者から連絡を受けた管理人が、同室において多数のゴキブリを発見し、10匹以上を殺虫剤で殺すなどの、衛生上の問題があった。

なお、Xは、平成27年2月26日の本件口頭

弁論期日において、本件仲介契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、本件建物には、YがXに説明すべきであったとする耐震構造の不備、ゴキブリの異常発生の問題が存在しないのであるから、そもそもYには説明義務が生じない、等主張し争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

### ① 耐震性の問題について

建築士による住宅耐震改修証明が行われ、平成24年3月30日付け補強提案書にて、本件建物が「一応倒壊しない」ことの診断がされたことが認められる。本認定事実によれば、本件建物は耐震改修工事が施工され、一応倒壊しないと診断されているから、本件建物に耐震構造上の問題が存在するとは認めることができない。他に本件建物に耐震構造上の問題が存在するとの事実を認めるに足りる証拠はない。

### ② 衛生上の問題について

認定事実から、本件建物では、平成25年10月12日の201号室にネズミとゴキブリが発見され、同年11月に203号室、201号室、102号室でゴキブリが大量に発見されたことが認められる。もっとも、Xへの引渡前に本件建物のルームクリーニングが行われていること、平成25年10月12日の時点でネズミとゴキブリが発見されたのは、本件建物の6部屋のうち1部屋にすぎないことから、引渡時点では本件建物の衛生上の問題が存在したとは認められない。そして、同年11月にゴキブリが大量に発見されたことについても、引渡時点で本件建物の衛生上の問題が存在したとは認められないことから、クリーニングの不備によるものとも認められない。

### ③ 結論

上記のとおり、本件建物には耐震性の問題及び衛生上の問題が存在するとは認められないから、X主張におけるYの説明義務の前提を欠き、YがXに対し耐震性の問題及び衛生上の問題についての説明義務を負うとは認められない。さらに、Yが説明義務を負うとは認められないことから、そもそもYに債務不履行があるとは認められず、Xに本件仲介契約の解除権が発生したとは認められない。

よって、その余の点につき判断するまでもなく、Xの本訴請求には理由がないから、これを棄却する。

## 3 まとめ

本件は、借主の主張する、本件建物に関する耐震上の問題と衛生上の問題については、証拠不十分等により、その存在が認められず、従って仲介業者には説明義務はないとされた事例である。

ネズミやゴキブリといった、動き回る害獣・害虫の存在は、“巣”が発見され定着しているとの事実等がないと、その存在を証明することは困難と思われる。

害獣・害虫に関する裁判例としては、①購入した中古雑居ビルにネズミやゴキブリが存在する等とした買主からの契約解除並びに損害賠償請求が棄却された事例（東京地判 平26・2・20 RETIO101-104）や②購入した中古住宅にコウモリが棲息していたとして、売主の瑕疵担保責任が認められた事例（神戸地裁 平11・7・30 RETIO44-56）、があるので、あわせて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 (8)－火災事故と原状回復－

# 火災等により貸室に損傷を与えた賃借人には、貸室を本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるとされた事例

(東京地判 平28・8・19 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

貸室内をゴミ屋敷にしたうえ、火災を発生させ、その後退去した賃借人及びその連帯保証人に対し、賃貸人が原状回復費用等の支払いを求めた事案において、貸室を本来機能していた状態に戻す工事費用及び同工事期間中の逸失利益の請求を認め、火災発生により従前より賃料を減額して賃貸せざるを得ないとした逸失利益の請求については否認した事例(東京地裁 平成28年8月19日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

(1) Aが昭和44年から所有する本件マンションの本件貸室に平成7年11月1日から入居していた賃借人Y(被告)は、平成13年10月6日、Aと下記条件にて賃貸借契約を締結した。

- ①賃料・共益費：月額70,000円
- ②敷金：68,000円
- ③期間：平成13年11月1日～同15年10月31日
- ④火災保険：Yは火災等保険に加入する。
- ⑤更新料：68,000円

(2) 平成23年9月30日、賃貸人X(原告)は、Aより賃貸人の地位を相続した。

本件賃貸借契約は平成25年10月31日に期間満了となったが、Yは更新契約を締結せず、かつ、火災保険にも加入しなかった。その後、本件賃貸借契約は法定更新された。

(3) 平成27年2月4日、Yは本件貸室において、タバコの不始末による火災を発生させた。Yは、本件火災によって本件貸室を使用できなくなったため、同月28日に退去した。

(4) Xは、Y及び連帯保証人に対し、「①本件貸室の原状回復費用(各室のドア、壁紙・フローリング、給排水設備、電気設備及びガス設備の補修費用の補修費用等)143万円、②原状回復工事が完了するまでの間の本件貸室を賃貸できなかったことによる逸失利益49万円(月額7万円×7か月分)、③本件貸室の新たな入居者に対する本件火災事故の告知により賃料を減額せざるを得ないとした逸失利益33万6千円(月額7万円×20%×24か月分)」の支払を求めて提訴した。

一方Yは、「本件マンションは築造から46年を経過しており、またYは本件貸室に19年以上居住していたことから、壁のクロス、フローリング、襖、流し台といった部分については、国交省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」において想定されている経年変化の年数を既に経過しており、これらは賃貸人であるXが負担すべきである。Yは業者に依頼して、本件貸室のオゾン燻蒸による消臭作業、壁紙剥がし、床剥ぎ等の作業等を、合計112万円余をかけて工事を行っており、原状回復義務を一部履行している。」などと主張してこれを争った。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 証拠によれば、平成23年10月の時点で、本件貸室はいわゆるゴミ屋敷の状態であり、平成27年2月24日に残置物の撤去作業を行っ

た時点においても、押入れ・床面・風呂場やキッチンに夥しい量のゴミが詰め込まれていた。また、Yの退去後の平成27年3月上旬時点において、キッチンは床面のフローリングが剥がされ、キッチンとリビングとの間を仕切る引き戸はガラスが破損していた。また、バルコニーとリビングを仕切る窓の上に開けられた通気口の網戸は破損し、リビングの壁には穴を補修した跡が複数ある。風呂場においては、風呂場とキッチンを仕切るドアのガラスが無くなっており、床面や壁面の表面が剥がれ、コンクリートには亀裂が入っている。浴槽の蛇口は錆び付いて使用できず、浴槽の汚れも著しい。

本件火災が発生したのは本件貸室のリビングであるから、以上の設備の破損は、本件火災とは関係なく、Yによる不適切な手入れ又は用法違反が原因であると認められる。

以上によれば、Yは、本件火災前の劣悪な使用方法及び本件火災により、通常使用により生じる程度を超えて本件貸室の設備を汚損又は破損したと認められる。

(2) Yは、本件火災前の使用及び本件火災により汚損又は損壊した本件貸室の設備を原状回復する義務を負うが、ガイドラインの経年変化の考え方が本件にも適用されるべきであり、本件見積書記載の工事は本来賃貸人であるXが負担すべきものも含まれていると主張する。しかしながら、ガイドラインの考え方が本件に及ぶか否かにかかわらず、Yは、通常使用していれば賃貸物件の設備等として価値があったものを汚損又は破損したのであるから、本件貸室の設備等が本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるというべきである。

また、Yは原状回復工事を一部行ったと主張するが、これが認められるのは玄関ドアの補修工事に過ぎない。

(3) 以上により、YはXに対し、本件貸室の設備等を本来機能していた状態に戻すための補修工事費用143万円、原状回復工事が完了するまでの間、新たな入居者に本件貸室を賃貸することができなかったことによる逸失利益49万円の支払義務を負う。

(4) ところでXは、本件火災事故の告知により、本件貸室の新たな賃借人の賃料が減額するとも主張するが、本件火災の告知により、新たな賃料が従前より確実に減額されるとの根拠は薄弱であり、将来の賃料の減額分を逸失利益と認めることは相当ではない。

### 3 まとめ

ガイドラインにおいては、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す費用（工事費や人件費等）などについて、賃借人の負担となることがあると示されている。

通常一般の使用によるものではなく、賃借人の著しく不適切な使用により生じた本件貸室の原状回復費用の負担について、「19年以上の居住により、ガイドラインで想定した経年変化の年数を経過している壁のクロス・フローリング等については、賃貸人が負担すべきである。」との賃借人の主張を退け、通常使用していれば賃貸物件の設備等として価値があったものを、汚損又は破損させた賃借人には、本件貸室の設備等が本来機能していた状態に戻す義務があるとした本件判決は、参考になるものと思われる。

(調査研究部主任調整役)

## 最近の判例から (9)－立退きと原状回復費用－

# 建て替えを理由として退去した借主に対する、貸主による敷金と原状回復費用との相殺の主張が否定された事例

(東京地判 平27・11・26 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

賃貸人の建て替えを理由とした建物賃貸借契約の解約申し入れに応じて、建物（事務所）を明け渡した借主が、賃貸人に対して敷金および契約約定の違約金の支払い等を求めたことに對し、諸事情により建物の建て替えを中断している賃貸人が、原状回復費用を敷金等と相殺すると主張した事案において、貸主は本件建物の建て替えを計画していたので、原状回復工事は不要のはずであり、その旨の合意が認められるなどとして、貸主による相殺の主張を棄却し、借主請求の敷金返還および違約金の支払いを許容した事例（東京地裁 平成27年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成23年1月、貸主Y（被告）は、下記条件（本件賃貸借契約）にて、借主X（原告）に賃貸中である本件建物につき、前所有者より所有権を取得し、賃貸人としての地位および敷金の返還債務を承継した。

＜本件賃貸借契約の概要＞

- ・賃料 月額49万200円（税抜）
- ・敷金 294万1200円
- ・中途解約 賃貸人の都合により解約する場合は、本件建物の明け渡しと引き替えに、借主が賃貸人に預託している敷金の全額を返還し、かつ敷金の同額を違約金として借主に支払う。

平成23年6月、YはXに対し、本件建物の建て替え工事のため、本件賃貸借契約の更新

を拒絶する旨の通知をした。

平成23年10月、本件建物はA県を債権者とする差し押さえを受け、その後もB社を債権者とする仮差押などが相次いだ。

平成23年12月、XはYに対し、適当な移転先が見つからないので明け渡しの猶予を求める通知をし、その日以降、X担当者はY代表者に対し、電話にて、原状回復工事が不要であることを確認した。

平成24年8月、Xは本件建物を、原状回復工事を行うことなくYに明け渡した。

ところが、平成24年9月、YはXに、本件建物には預託敷金を超過する原状回復費用がかかるので、敷金の返還はできない旨の書面を送付した（平成27年8月現在、本件建物の建て替え工事は行われていない）。

XはYに対し、①Yの本件賃貸借契約の中途解約に基づく、敷金および違約金計588万円余の支払いを求めるとともに、②Yの建物を建て替えるとした虚偽の説明がなければ、Xは本件建物を退去することはなかったとして、不法行為に基づく移転費用417万円余の損害賠償を求め、本件訴訟を提起した。

これに対しYは、Xの本件建物の利用状況が悪く、375万円余の原状回復費用がかかったことから、当該費用は敷金との対等額において相殺するとの意思表示をした。また、仮に建物を取り壊すとしても、その処分費用は高額になり、原状回復費用はその処分費用に充当されるのでYの主張は不合理ではないこと、Yは本件建物およびY所有の近隣物件の開発に向けて準備を進めており、虚偽の説明

などしていないこと、X主張の損害と虚偽の説明との間に因果関係はないこと等を主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの損害賠償請求およびYの原状回復費用請求を棄却した。

### (1) 原状回復費用の相殺について

認定された事実によれば、X担当者が、Y代表者に対し、原状回復工事が必要ないか聞いたところ、「はい」と答えたことが認められるから、X・Y間で原状回復工事を免除する合意が成立したと認められる。

この点Yは、原状回復工事不要との合意はなく、建て替えをするには金員を要するから、原状回復工事費用相当額を請求することには合理性があると主張する。

しかし、Yは、建物明け渡し時に原状回復されていないことを確認した際に何ら異議を述べず、また本件建物の建て替えを計画していたのであれば、内装の原状回復は不要なはずである。

Yは、本件建物の建て替え計画がその後の諸事情により進まなくなってしまったため、建て替えするには金員を要するから、原状回復工事費用相当額を請求することは合理性があるなどと主張していると思われるが、建て替え計画があったという本件当時の事情を基に検討すると、Yの主張を採用することはできない。

したがって、Yの相殺の抗弁は認められず、Xの敷金および違約金等、計588万円余の支払い請求には理由があり許容される。

### (2) Yの説明につき不法行為が成立するか

Yは、本件建物を建て替えるつもりで、平成23年6月頃、Xに対し賃貸借契約更新の拒絶と明け渡しを求める通知をした。その後、

諸事情から、現時点で本件建物の建て替えは中断しているが、平成23年から平成24年当時、本件建物を建て替える計画があったことが認められ、Xに退去を求める際のYの説明につき、不法行為が成立するとは認められない。損害金の請求については判断するまでもない。

## 3 まとめ

本件は、賃貸人の申し出に応じて賃借人が建物を明け渡したところ、その後計画していた建物の建て替えを中断せざるを得なかったことから、賃貸人が原状回復費用を敷金等と相殺するとして、賃借人への敷金返還および違約金の支払いを拒み紛争となった事案である。

本件裁判では、建て替えをするのであれば原状回復は不要であり、口頭での原状回復工事を免除する合意があったとして賃借人の主張が認められたが、契約解除に際し、合意文書が取り交わされていた形跡は見当たらないようである。

賃貸人が引越費用を負担するなどとして、賃借人に立退きを求め、賃借人がそれに従って転居先との賃貸借契約を締結したところで、賃貸人が、引越費用は支払わない、明確な約束はしていない等として、借主に譲歩を迫るケースも稀にみられる。

賃貸人からの立退き申し入れに応じて賃借人が退去する場合、その条件として合意した内容、例えば立退料の受領や、原状回復費用負担の内容などを記した解除合意書を締結しておくことが、後日の紛争防止の観点から双方にとって有効であると思われる。