

最近の裁判例から (10) – 説明責任の範囲 –

建物賃貸借の媒介において、媒介業者には、外観から直ちに認識し得ない瑕疵を調査すべき義務までは負わないとされた事例

(東京地判 令2・10・1 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

賃借した飲食店の排水管に瑕疵があったことにつき、媒介業者には、事前に調査すべき義務があったとして、借主が媒介業者に損害賠償を求めた事案において、媒介業者には外観から直ちに認識し得ない瑕疵を調査すべき義務まではないとし、その訴えを棄却した事例（東京地裁 令和2年10月1日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年1月11日、X（原告）はaビル（本件建物）の1階部分（本件貸室）を、媒介業者Y（被告）を介し、飲食店に使用する目的で、賃借した。

同日、Yは、Xに対し、重要事項説明書を交付した。

同年2月15日から、Xは本件貸室の内装工事を行った上で、同年4月9日、飲食店の営業を開始したところ、同日、本件貸室の階下の店舗において、天井からの水漏れ事故が発生した。

Xは、漏水の調査及び修繕工事のため61日間にわたり営業停止を余儀なくされたことから、Yに対し、営業損害等の一部100万円の支払いを求め、本件を提訴した。

(Xの主張)

Xは、同年4月10日から同月14日までの間に行われた排水設備の調査（非破壊検査）の結果、Xが行った店舗改装の際の排水工事には問題がなく、本件賃貸借契約以前から存在した本件貸室の床下躯体部分に設置されてい

る排水管（以下「本件排水管」という。）にもともと問題があったことが判明した。

Yは、媒介業者として、賃貸物件である本件貸室においてXが飲食店を正常に営むため、漏水等の支障となる瑕疵がないかを事前に調査すべき善管注意義務を負っていた。また、賃貸物件の排水管の瑕疵の有無は、建物の利用制限に関する事項であって、借主の判断に重要な影響を及ぼすものであるから、Yは、媒介業者として、当該事項をXに告知すべき義務があった。

Yは、上記善管注意義務及び告知義務を怠り、そのためXは、地下に漏水する瑕疵を有する本件貸室を賃借し、営業停止を余儀なくされた。

(Yの主張)

本件排水管に本件賃貸借契約成立以前から欠陥があった事実は存しない。

仮に、本件賃貸借契約当時に本件排水管に何らかの潜在的な欠陥が存在していたとしても、本件建物において、過去に躯体内排水管からの漏水事故が一度も発生していなかった以上、媒介業者に過ぎないYが当該欠陥を認識し得る可能性は皆無であった。

よって、YがXとの間の媒介業務において、漏水等の支障となる瑕疵がないかを事前に調査する善管注意義務を負うことはなく、その点に関する告知義務を負うこともない。

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。

認定事実によれば、平成30年4月9日に発生した漏水については、本件排水管のひび割れが原因であることが強く推認され、ひび割れの原因としては、本件建物の建築時期やほかに原因となる要因も見当たらないことからすれば、経年劣化によるものであることが推認される。

もっとも、平成29年3月8日及び平成30年2月22日頃の時点においては、通水検査の結果、本件排水管からの漏水が確認されなかったのであるから、同日の時点において、本件排水管に経年劣化によるひび割れが生じていたとは認められない。

そうすると、本件賃貸借契約が締結された同年1月11日時点において、本件排水管に何らかの経年劣化が生じていたものとしても、それによるひび割れ等が顕在化していたわけではなく、その潜在的な危険があるにとどまる状態であったというべきである。

宅地建物取引業者が建物の賃貸借契約の媒介を行う場合において、宅地建物取引業法に基づき、建物状況調査自体を行うべき義務を有しているものではない。このような同法の規定や、賃借人等の利益の保護と建物の流通の円滑化とを図るとの同法の目的(同法1条)に照らすと、宅地建物取引業者において、建物の賃貸借契約の媒介を行うに当たり、当該建物の躯体内排水管の経年劣化によるひび割れ等の潜在的な危険といった建物の外観から直ちに認識し得ない瑕疵を自ら調査すべき善管注意義務を負うと認めることはできないというべきである。

これを本件について見ると、前記のとおり、本件排水管に経年劣化によるひび割れ等の潜在的な危険があったにとどまる本件において、Yが、そのような建物の外観からは直ちに認識し得ない隠れた瑕疵を調査すべき善管

注意義務を有していたとは認められない。

また、本件賃貸借契約の当時、Yが上記瑕疵の存在やその可能性を示唆する情報を認識していたと認めるに足りる証拠もないから、Yが、Xに対し、当該瑕疵を告知すべき義務を有していたとも認められない。

なお、Xは、媒介業者に注意義務違反、告知義務違反等を認めた裁判例が多数存在する旨主張するが、Xが指摘する裁判例は、媒介業者が建物の物理的瑕疵によってその目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識していた場合や、建物の外観から物理的瑕疵の存在を認識し得た場合等に関するものであり、いずれも本件とは事案を異にするものである。

したがって、Xの請求には理由がないことから、これを棄却する。

3 まとめ

建物賃貸借契約の媒介業務における説明責任の範囲として、建物の物理的瑕疵によってその目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識していた場合や、建物の外観から物理的瑕疵の存在を認識し得た場合等は、説明しておく必要はあるが、本件のように、外観から直ちに認識し得ない瑕疵を自ら調査すべき善管注意義務を負うと認めることはできなとされた点は、実務において参考になると思われる。

本件同様媒介業者の設備関係の調査説明義務が否定された事例として(東京地判平26・7・25 RETIO98-122)があるので併せて参考にして頂きたい。

(調査研究部調査役)