

最近の裁判例から (10) – 媒介業者の調査説明義務 –

建物調査を行わず媒介を行い隣室がゴミ屋敷状態である説明をしなかった媒介業者に不法行為責任が認められた事例

(東京地判 令4・2・1 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

内見をせずに分譲マンション一室の賃貸借契約を締結した借主が、隣室がゴミ屋敷状態であったことなどから入居することなく契約を解約し、媒介業者に対して契約に要した費用等の損害賠償を求めた事案において、現地調査を行うことなく媒介を行った媒介業者に不法行為責任があるとして、その請求を認めた事例（東京地裁 令和4年2月1日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和3年1月31日、借主X（原告）は、媒介業者Y（被告）より、分譲マンションの一室である本物件（間取り1K）の紹介・説明を受け、賃貸借契約の申込みを行った。

この申込みにおいて、XはYの求めにより、「① 実際の賃借物件が賃貸募集図面と相違するある場合は現況優先となる事。② ①の事由やイメージとの相違を起因とする賃貸借契約の無効又は取消しを主張しない。」等を承諾する旨の本件承諾書を差し入れた。

その後、YはXに対し、本物件居室のフローリングの色や状態について、本物件管理会社からの、本物件と同タイプとされる部屋の写真に基づきラインで説明した。

同年2月7日、XはYの媒介により、貸主との間で、入居日を同年3月1日とする本物件の賃貸借契約（本件契約）を締結し、同年3月分の賃料、敷金、礼金、媒介手数料、火災保険料等の初期費用を支払った。

Xは、同年2月25日にYより本物件の鍵を

受け取り、同年3月1日に本物件に立ち入ったところ、Yの説明に反し、室内がフローリングではなくカーペット敷で、IHコンロがなく、また、隣室がゴミ屋敷状態になっていたことから、同月7日に本件契約を解約した。

その後、Yは受領した媒介手数料をXに返金したが、XはYに対し、Yの「本物件が内見可能なのに修繕中で内見ができない旨の虚偽の説明をした。設備について虚偽の説明を行った。隣室がゴミ屋敷状態である告知をしなかった。」ことにより、全く居住することなく本件契約の解約を余儀なくされたとして、本物件の入退去に伴い支払った賃料等27万円余、慰謝料10万円、弁護士費用8万円、計45万円余の賠償を求める訴訟を提起した。

これに対してYは、「内見できないと説明した事実はない。フローリングであるとの説明は、管理会社への確認に基づくものであるからYに責任はない。隣室の状況は知らないが、本物件は分譲マンションであり、管理会社も隣室を管理していないため、介入はできない。Xは、実際の物件が賃貸募集図面と相違がある場合に現況優先となることに同意した上で、本件契約の申込みをしたから、本物件の現況に不満があり、本件契約を解約したからといって、これをYの責任とすることはできない。」等と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 内見できない説明をしたかについて

本件当時、客観的には内見が可能な状態であったところ、XはYが修繕中を理由に内見できない旨を述べたと主張するが、本件全証拠によっても、Yが内見できないとする嘘についてまで内見を避ける動機があったとは認められないことなどから、Xが内見を希望したにもかかわらず、Yが虚偽の説明をしてこれを妨げたと認めることはできない。

(2) 調査・説明義務の有無について

Xが主張する問題点のうち「IHコンロがなかったこと」については、Yがあると説明していた事実は認められない。

次に、「カーペット敷きの誤った説明、隣室の状況に関する説明について」であるが、これらの事項は、宅地建物取引業法35条所定の「設備」の整備状況、あるいは同法47条所定の建物の「環境」に関する事項で、いずれも住環境を左右するもので、購入者等の判断に重要な影響を及ぼす事項である。

メインルームは日常生活において常に使用するものであるから、その素材・状態は、当該建物において生活する上で常時問題となるものであり、隣室がごみ屋敷であるという事情は、悪臭や害虫の発生といった衛生上の問題を生じさせ、また、火災等を生じる危険や災害時の避難経路を確保できない危険といった防災・防犯上の危険も増加し、生活環境を水準以下に低下させる事情である。

そして、これらの事項は、Yにおいて現況を調査しさえすれば容易に判明することであり、契約上の調査・説明義務を十分に履行せず、誤った情報を前提に、住環境を大きく左右する事項を看過したまま媒介業務を行ったYには、Xに対する不法行為が成立する。

Yは、カーペット敷きに関する説明は、管理会社の誤った報告提供によるものと主張するが、これを鵜呑みにすることをもって当然

にYの責任が免責されるわけではない。

また、Yは、募集図面と現況が異なっていた場合、現況優先であることをXは承諾していたとも主張するが、本件承諾書にいう「現況優先」は、募集図面の正確性に限界があることを前提として、枝葉末節にわたるような同図面との食い違いを問題としないことを約する趣旨のものであると解されることから、Yの主張は採用できない。

(3) 損害について

Yの不法行為により、Xは本件賃貸借契約の解約を余儀なくされたという相当因果関係が認められることから、Xが支出した、賃料、礼金等、火災保険料、鍵交換代、保証料、消毒作業費、退去時クリーニング代、冷蔵庫返品代の27万円余、弁護士費用2万円余、計30万円余を限度にXの請求を認容する。

3 まとめ

賃貸住宅の媒介において、借主が内見を行わずに取引をしたときにトラブルが起きやすいことは、媒介業者の間ではよく知られているところであり、そのトラブル回避の観点から、媒介業者は、建物が内見可能な場合は内見を、内見ができない場合でも建物の外観や周辺環境の確認をしてから取引を行うよう、借主にアドバイスを行う必要がある。本件事案も、借主の内見さえ行われていれば、回避ができたトラブルと思われる。

なお、内見が可能なのに媒介業者が建物の内見調査を行わなかったことは、宅建業者が通常行うべき調査を行わなかったということであり、本件事案において、管理会社の報告や本件承諾書の授受を理由に媒介業者は責任を免れないとし、借主の請求を一部認めた本件裁判所の判断は、実務の参考になると思われる。

(調査研究部 首席研究員)