

最近の判例から

(3)

賃借人が暴力団員のマンションの売買

(東京地判 平九・一〇・二〇 判タ九七三一―八四) 二木 卓馬

賃貸中の中古マンションの買主が、売買契約の際賃借人が暴力団員であることの説明がなかったとして、売主及び媒介業者に損害賠償等を求めた事案において、賃借人が暴力団員であるだけでは売買契約の錯誤無効は認められないとし、また、媒介業者は入居申込書等で確認しているから調査説明義務違反はないとして、買主の請求を棄却した事例(東京地裁 平成九年一〇月二〇日判決 確定判例タイムズ九七三号一八四頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成三年六月二六日、媒介業者Y₂の媒介で、ファミリーマンション用賃貸物件として、売主Y₁から、借主Bが賃借中の中古マンション(五五・三三二㎡)を、四、八〇〇万円で購入受けた。

Y₂の従業員Cは、契約に先立ち、管理会社

Aから、Bの入居申込書等を入手し、Bは会社員であるとXに説明した。

なお、Cは、Bの表札を確かめたが、Bとの面会、建物内部の見分はしていない。

Y₁は、本件マンションを昭和六二年一月からBに賃貸し、昭和六四年更新したが、その間Bに賃料の不払いはなかった。

Bは、暴力団××会系暴力団組員で、応接室には、神棚、看板、写真を飾り、暴力団組事務所のような雰囲気があった。しかし、外観上は、表札には暴力団との表示はなく、暴力団組事務所と認識されるような使用はしておらず、苦情が寄せられたこともなかった。

契約後、Xは、平成三年八月二一日付で、賃貸借契約当事者変更承諾書を取り交わし、平成四年一月及び平成六年一月、契約を更新した。

平成五年六月、Xは、Bからガス警報機故

障の連絡を受け、訪ねたところ、Bから妻まれ、「××会補佐 B」の名刺を渡されたが、暴力団とは確認できなかった。

平成七年一〇月、Xは、Bからクロス張替え等の要求を受け、断ったが、結局、クロス張替工事(三六万円)を実施した。

Xは、その後、①Y₁、Y₂の不法行為、②Y₂の債務不履行を理由に損害賠償を、また、③Y₁に対し、錯誤無効による不当利得の返還を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) Y₁、Y₂の不法行為については、契約当時C及びY₂はBが暴力団員であることを知らなかったから、Xの請求は理由がないとし、
- (2) Y₂の債務不履行のうち、Bが暴力団員であることを知っていたとする業法四七条一項違反の債務不履行については、同じくXの請求は理由がないとし、
- (3) Y₂の調査義務違反については、①本件媒介は、賃貸中の建物売買の媒介であるから、賃料支払状況、用法違反の有無、賃借人自身の居住(占有)のほか、賃借人の属性については、賃貸借関係を将来

継続し難くなる事情に関してのみ重要な事項として調査対象となるが、②その調査の方法・程度は、原則として所有者又は管理会社に提出済の入居申込書記載の身元・職業を確認し、外観から通常の用法がなされているかを確認すれば足り、内見したり、事情聴取する義務を負うものではないとした上で、③本件事実関係の下では、Bが暴力団員であることをもって、賃借人の属性として、賃貸借関係を将来継続し難くなる事情に関して重要な事項になるとは直ちに言えないとし、④他方、Y₂は、Aからの資料収集、Y₁からの事情聴取、玄関ポストでの確認により、Bの申告事項に疑問があり、正常な賃貸借関係が継続していないと窺われないのであるから調査義務違反は認められないとし、

(4) Y₁に対する錯誤無効については、

①賃借人が退去するまでは賃料収入確保目的で、賃貸中の建物を購入する場合は、賃料支払のことさらの遅滞、用法における損害の発生、近隣住人との紛争、暴力団事務所と周囲が認識するような使用等でなければ、瑕疵担保責任が問題になることはあるにしても、錯誤無効までがあるとはいえないとし、②本件においては、Bが賃貸借

関係を維持し難いような状態で使用して来たものではなく、Xの居住目的は諸条件が整ったときに居住することもあり得るといふ程度のものであったから、XがBを暴力団組員と考えないで本件売買契約を締結したとの錯誤は、要素の錯誤に当たるといふことはできないとして、

(5) Xの請求を棄却した。

Xは控訴せず、本件判決は確定している。

三 まとめ

賃借人の属性は、貸主として関心のある事項であり、貸主は家賃の支払いを確実に履行し、貸家を契約で定めた使用目的に従って利用してくれる借主を望むのが普通である。

本件判決は、賃借人の属性についての調査義務に関し、賃貸借関係を将来継続し難くなる事情に関してのみ、入居申込書記載事項の確認及び外観からの用法確認で足りるとする。賃借人の属性等についての調査義務に関しては、賃借人が過激派委員長である事案で、「不動産賃貸の仲介者は、原則として賃借希望者の申し出た身元、職業等を賃借人に伝えるをもって足り、独自に調査し、報告する義務はないが、申出事項に疑問があり、正常な賃貸借関係の形成を望みえないと思われるとき

は、自ら調査し、報告する義務がある」とする判決もある（東京地判昭五六・七・一五 夕四五五―一二三三）。しかし、媒介業者が、賃借人や近隣居住者に暴力団関係者がいることを、あらかじめ知っていたり、容易に知りえた場合には、業者が責任を問われることがあるので、注意する必要があるろう。