

(3) その他

- 1 宅建業者の従業員が外国人顧客の肌の色を質問したことが外国人の人格的利益を毀損するものとして業者及び従業員の不法行為責任が認められ、宅地建物取引業法に基づく指導監督権限の不行使を理由とする県の損害賠償責任は否定された事例

さいたま地判 平成15年1月14日

<事案の概要>

Xはインド人であるが、人文社会分野の本邦在留資格を有し、平成10年以降、わが国のソフトウェア会社に勤務していた。

Xは、平成13年4月に、宅建業者Yに対し、自分が日本に住む外国人であることを明らかにした上で賃貸住宅の媒介を依頼したところ、Y1の従業員Y2がXに肌の色を執拗に質問した。

Xは、Y1及びY2に対して、連帯して、Y2の侮辱的発言による精神的苦痛に対する120万円の損害賠償を請求する訴えを提起し、Y1の免許行政庁であるY3（県）に対しても、Y1及びY2と連帯して、宅地建物取引業法に基づく指導監督権限を適切に行使しなかったことによる国家賠償法に基づく120万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、XのY1及びY2に対する請求を50万円の限度で認容し、Y3に対する請求は斥けた。

Y2の発言は、外国人顧客であるXの人格的利益ないし人間としての尊厳と直結している肌の色を当人に直接質問するものであり、しかも、その趣旨をあからさま、かつ、執拗に問い質すものであることから、Xの人格的利益を毀損する違法なものであることおびただしい。

他方、Y3が宅地建物取引業法に基づく権限を行使するかどうかは、知事の合理的な裁量に委ねられている。したがって、知事の権限の不行使が著しく不合理と認められる場合に限って、不行使が違法の評価を受けることとなる。

本件のY2の行為のような事態の発生に備えて、知事が宅地建物取引業法第71条所定の権限を行使して、管下の業界団体を通じて、そのような行為をしてはならない旨を具体的に指示すべき義務があったとまでいうことはできず、その権限不行使を違法と認めることはできない。

- 2 メディカルビルにつき、医療法人が他科の医療機関の入居見通しにつきオーナーから虚偽の情報を提供されていたことが判明し、入居準備行為をした後に入居に至らなかった場合に、従前賃貸借契約の解約、内装工事の発注に要した費用等の損害賠償請求が認められた事例

札幌地判 平成17年8月12日 判タ1213-205

<事案の概要>

Yは本件ビルの建築主、所有者である。本件ビルは、一つのビル内に複数の医療機関や調剤薬局が入居することを予定した、いわゆるメディカルビルである。

Yは、平成14年6月に、本件ビルへの入居を希望していた医療法人Xとの間で入居に関