
最近の裁判例から (13) – 消防法規制の設置・説明義務 –

消防法に関して貸主の適合設備設置義務及び媒介業者の説明義務があったとした借主の訴えが棄却された事例

(東京地判 令元・7・4 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

福祉施設開設目的で共同住宅の1室を賃借した事業者が、消防法上必要となる自動火災報知設備の設置を賃貸人に求めたが拒否されたため、契約を解除し、賃貸人及びその代理人の宅建業者に損害賠償を請求した事案において、契約内容から、貸主にはその設置義務はなく、消防法の規制についても宅建業者は容易に知り得なかったとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年7月4日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、平成28年6月、障害福祉サービス事業兼事務所として、Y1が所有する共同住宅の1室を月額賃料17万円余で借り受ける賃貸借契約を締結した。なお、本件契約に当たっては、Y1の管理会社である宅建業者Y2がY1の代理人として契約手続を行った。

本件契約後、Xが消防署に防火対象物使用開始届出書を提出したところ、本件建物は共同住宅特例に基づいて「開放廊下型共同住宅」として一部の消防用設備等の設置が免除されたものであり、Xの入居により本件建物の用途が共同住宅から複合用途対象物に変更されて前記特例が適用されなくなるため、建物全体に自動火災報知設備を設置しなければ事務所としての利用は許されないと指摘された。

そこでXは、Y1に自動火災報知設備の設置を求めたが、Y1は、500万円前後の費用がかかるとしてこれに応じなかった。

Xは、平成29年3月、本件貸室を退去した

後、「Y1は本件契約上、使用収益させる義務の内容として本件建物全体に自動火災報知設備を設置する義務を負っていた。Y2は本件契約の締結に際し、消防法の規制について調査・確認し、その結果を説明する義務を負っていた。」として、両者に対して、467万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

これに対してY1は、「本件貸室を使用収益させる義務を負っていても、Xの事業施設の運営に必要な許認可を得させる義務までは負っていない。」と主張し、また、Y2は、「宅建業者に消防法違反の有無などを調査・確認すべき義務はない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(Y1の債務不履行責任について)

本件貸室を居住目的以外に用いる場合には、消防法等に基づき本件建物全体に自動火災報知設備を設置する必要があると認められるが、同設置を行わない限り、本件契約で定められた障害福祉サービス事業兼事務所との目的での本件貸室の使用はできないことが認められるが、貸主が借主に対して前記設備の設置義務を負うかについては、本件契約の具体的な交渉経過や契約内容、設備設置費用等の諸事情を総合的に考慮して、これが本件契約の合意内容となっていたかという観点から検討すべきである。

X自身、本件契約以前から、障害福祉サー

ビス事業等を営むためには消防法等を含めた種々の法規制があることを認識していたが、本件契約の交渉過程においても前記規制や設備等について協議したり、同目的での利用可能性を検討した形跡はなく、結果的に本件契約の契約書等にも前記規制や設備等に関する特段の記載はなかったことが認められる。

また、本件建物全体に自動火災報知設備を設置するための費用は約500万円前後を要し、月額賃料17万円余との比較においても相当高額であることが認められる。

加えて、消防法等の関係法令において、消防用設備等の設置、維持の義務を負うとされる「関係者」は、防火対象物の所有者、管理者又は占有者であり、法律等の規定上、必ずしもY1のみが前記設置の義務を負っているものとは解されない（消防法2条4項、17条1項、消防法施行令7条、21条）。

したがって、Y2がXのために前記設備を設置することが本件契約の合意内容になっていたとは認められず、その設置義務はない。（Y2の不法行為責任について）

Y2は、貸主であるY1の代理という立場で本件契約に関与した宅建業者である以上、借主の使用目的を認識し、かつ、本件建物を当該目的で使用するにあたって法律上・事実上の障害があることを容易に知り得るときは、その旨説明する義務を負うものと解される。

Y2は、一般論として、消防設備がない場合には、前記用途で本件貸室を使用することはできない旨認識していたものの、本件契約当時、本件建物が共同住宅特例により自動火災報知設備が免除された建物であるとまでは認識しておらず、また、前記の通り、Xから消防法等の規制や消防設備等について言及されることはなく、前記観点から本件貸室の設備や状況等を確認調査する契機となるような

事情はなかった状況であるから、Y2が宅建業者であっても、あらゆる公法上の規制等を調査確認する義務があるとまではいえない以上、Y2において、Xの目的である障害福祉サービス事業を営むには許認可の関係で法律上の障害があることを容易に知り得るものであったとは認め難い。

したがって、Y2にはXが主張するような消防法の規制等についての説明義務違反があったとは認められない。

3 まとめ

消防法や地域の条例等に抵触するために購入または賃借した目的を達せられないとする紛争がしばしば見受けられる。

宅建業法35条1項2号及び施行令3条に列挙された法令は例示列挙であり、それ以外の法令等であっても取引の相手方から特別に調査を依頼されて引き受けた場合や、利用目的に照らして制限がかかることが容易に把握できる場合については、宅建業者に説明義務が課される場合が有り得る。

媒介業者の業務の範囲は、不動産の取引に関するものであって、他の専門的な知識（建築・税務等）が必要とされるものについては、依頼者より直接専門家に確認する必要があることを依頼者にアドバイスし、理解してもらうことが重要である。

なお、媒介業者の調査説明義務を認めた事例として（東京地判平28・3・10 RETIO106-114、東京地判平29.11.27 RETIO113-138）、否定した事例として（大阪地判 平22.3.3 RETIO78-98）などがあるので併せて参考にして頂きたい。

（調査研究部主任調整役）