

最近の裁判例から (9)－賃借人のなりすまし－

賃借人の「彼女」が使用者として賃貸借契約等を締結したとする保証会社の主張が棄却された事例

(東京地判 令4・3・2 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03028015) 吉川 文堂

賃借人が「彼女」と名乗る女性を使用者として賃貸借契約及び賃料立替払契約を締結したとして、保証会社が賃借人に未払賃料の立替金の請求をしたが、賃借人が契約を締結した証拠はないとして棄却した事例

1 事案の概要

令和元年7月、賃借人Y（被告・個人）の「彼女」と名乗る女性（以下「彼女」）が、不動産サイトから、賃貸マンション（貸主・不動産会社A）の申込をし、仲介会社Bの担当者が対応した。後日、「彼女」が、Yの運転免許証及び保険証の写し・源泉徴収票の写し・入居申込書兼保証委託申込書をBに持参し、初期費用の減額交渉等を行ない、B担当者は「彼女」に重要事項説明書・契約書を渡した（重要事項説明について実施されたかは不明）。後日、「彼女」からYの署名捺印された契約書面等がBに送付されたため、賃貸借契約（期間：令和元年7月10日から3年間。月額賃料・管理費等含め32万円）の締結、X（原告・保証会社）と賃料立替払に関する契約（以下「立替払契約」）の締結に至り、令和元年7月10日に引渡しを受けた。しかし、引渡し後4か月間の賃料支払いはあったものの、令和元年12月分から令和2年4月分の5か月分賃料合計161万6千円の支払を怠った。

Xは、Yに対し、未払金を支払うよう求めたが、Yは賃貸借契約及び立替払契約を締結したことを否認した。

令和2年7月、Xは、Yに対し、立替払契

約に基づき、未払賃料及び遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、Yが「彼女」を使用者として賃貸借契約及び立替払契約を締結したと主張するが、XがYの使用者であると主張する「彼女」が誰であるのか特定されていない上に、賃貸借契約及び立替払契約締結時の状況等も具体的に明らかになっていない。

Xは、不動産サイトからの契約申込みに対してBの担当者が連絡し、申込みの審査結果は、申込書類に記載された連絡先に報告したと主張するが、Yに対して連絡がされたと認めるに足りる証拠はない。かえって、入居申込書兼保証委託申込書、定期建物賃貸借契約書及び立替払等委託契約書にYの連絡先として記載された携帯電話番号は、Yとは無関係である株式会社Cが当時使用していたものであること、入居申込書兼保証委託申込書にYの勤務先のものとして記載された電話番号は使用されていない番号であることからすれば、そもそもBの担当者等がYと連絡を取り得たとは認められない。また、Y個人の携帯電話番号であるという前提で申込書等に記載された番号に連絡をすると、Yの勤め先以外の会社につながるか、又は使用されていない番号であることが判明するのであるから、不動産会社としては申込書等に虚偽が記載され

ているとして慎重に対応するのが通常であると考えられるにもかかわらず、Xは、申込書類に記載された連絡先に申込みの審査結果を報告したと主張するのみであって不自然であり、Bの担当者等がYに対してXが主張するような連絡を実際に行ったとは認められない。

さらに、Xは、賃貸借契約締結に際して、重要事項説明書及び賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書に基づきながら、誰に対して、どのように重要事項等を説明したのかなどについても具体的に明らかにしようとせず、不自然である。そもそも、賃貸借物件重要事項説明書の宅地建物取引士欄に記名がある「D」の横には、Yの氏である「Y」の押印がされており、「D」の押印がされていないところ、賃貸借契約を締結するに当たって必要な重要事項について実際に説明がなされていれば、かかる誤った押印がされるとは考え難く、不自然な重要事項説明書であるといわざるを得ない。加えて、Xは、不動産サイトからの契約申込みの際に、「彼女と住みます」という記載があったと主張するが、定期建物賃貸借契約書には入居するのはYのみとなっており、このように当初の契約申込みとは異なる内容になった経緯について、Xは何ら説明をせず、不自然である。

また、賃貸借契約書及び立替払契約の各契約書になされた署名がYによるものであること、押印がYの印鑑によるものであることを認めるに足りる証拠は見当たらない。

そうすると、賃貸借契約及び立替払契約の各契約書は、Yが関与しないところで作成されたというべきであって、Yが「彼女」を使用者として賃貸借契約及び立替払契約を締結したと認めるに足りる証拠はない。

これに対し、Xは、「彼女」と名乗る人物が、Yの運転免許証及び保険証の写しを持参したことを指摘し、「彼女」がYの使用者であるな

どと主張するが、運転免許証や保険証の写しが何らかの理由で流出することもあり得ることに加えて、賃貸借契約及び立替払契約の締結時に運転免許証等の原本確認がされていないことがうかがわれることからすれば、かかる写しの存在をもってXの主張を採用することはできない。

また、Xは、入居申込書兼保証委託申込書にYの勤務先のFAX番号として記載された番号がYの勤務先の番号であることから、Yの関与を主張するが、Yの運転免許証等の写しを入手し、Yの勤務先も把握している人物であれば、Yの勤務先のFAX番号を把握していることは不自然ではなく、この点のみをもってYの関与を認めるには足りず、Xの主張は採用できない。

3 まとめ

本件は、運転免許証・健康保険証が本物の写しであったことから、仲介会社が誤認し本人確認をしなかったことにより、なりすましを見抜けなかった事案である。

トラブルを未然に防ぐためには、必ず本人確認を行ない、記載された申込書等の確認、代理人の本人確認を行なう等なりすましでないことの確認をする必要があると思われる。

(調査研究部調査役)