最近の判例から　(8)－仲介業者・貸主の調査・説明義務－

賃貸借物件の騒音に関し、借主より確認を要請されていないのに、仲介業者・貸主から、進んで調査説明する義務はないとされた事例

（東京地判 平25･7･22 ウエストロー･ジャパン）　笹谷 直生

事務所ビルの賃貸借契約の契約･引渡し後、同ビル地下１階のライブハウスからの騒音に気付いた借主が、賃借目的である試験会場としての使用に支障があるとして、賃貸借契約を解約し、仲介業者（借主側・貸主側）・貸主に対して、説明義務違反に基づく損害賠償として203万円余の支払を求めた事案において、借主より確認、調査要請がないのに、仲介業者・貸主らには進んで確認、調査を行いその結果を説明すべき注意義務はないとして、借主の請求が棄却された事例（東京地裁平成25年７月22日 判決 ウエストロー・ジャパン）

１　事案の概要

平成24年３月９日、借主Ｘ（原告・情報技術、音楽及び語学に関わる教育事業等を目的とする会社）は､借主側仲介会社Ｙ３（被告）と本件貸室を内見、同日貸主側仲介会社Ｙ２（被告）に対し、賃貸借契約の締結を申し込んだ。その数日後､Ｘ単独で同ビルを訪問し、ライブハウスの看板を認識。また、Ｘは３月14日にも、本件貸室を内見。３月22日、Ｙ２、Ｙ３はＸに対し、重要事項説明を行い、３月26日､貸主Ｙ１（被告）とＸは賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結、Ｙ１はＸに対し物件を引渡した。Ｘは、本件契約の締結まで、ライブハウスからの騒音について特段の確認作業を行わなかった。

４月６日、Ｘは、本件貸室にコンピュータを搬入し設定作業を行った際、冷暖房用ダクトを通じライブハウスからの演奏の音や歌声が、うるさいと感じる程度の音量で聞こえることを認識。４月10日、ＸはＹ１及びＹ２に対し、本件契約は無効であり解約するとの意思を表示し、５月１日、Ｙ１に本件貸室を引渡し、敷金全額の返還を受けた。

Ｘは、本件契約の締結に際し、「Ｙ１は、Ｘに対し知り又は知り得た本件騒音問題を説明する義務がある。Ｙ２及びＹ３は、本件契約を仲介した宅地建物取引業者として、本件貸室について騒音問題があるか否かについて情報収集・調査を行い、委託者であるＸに対し提供する義務があるところ、重要事項説明において昼間にもライブハウスの演奏があり，本件貸室について騒音問題があることを説明しなかった説明義務違反がある」として、203万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

２　判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Ｘの請求を棄却した。

Ｘが試験会場として使用するために本件貸室を賃借したこと、本件貸室がある建物にライブハウスがあること、Ｘが本件賃貸借契約を解約する意思表示をしたことは、事実であるが、本件騒音問題が本件貸室を試験会場として使用するのに支障を生じる程度のものであり、そのためＸが前記解約を余儀なくされたと認めるに足りる的確な証拠はない。

本件貸室がある建物は、幹線道路であり昼

間も相当の交通量がある都道○号線に面しているというのであるから，本件貸室では上記道路を通行する車両等から発生する音も聞こえるものと認められ、そうすると、ライブハウス内における演奏による音があることにより、本件貸室を試験会場として使用するのに支障を生じるとは直ちには認められない。

仮にこれをおくとしても、Ｙらが、本件貸室についてこれを試験会場として使用するのに支障を生じる程度の騒音問題があることを知り又は特別な調査を行わなくとも、知り得たことを窺わせる的確な証拠はない。

一方Ｘは、内見においてライブハウスがあることを認識しており、本件契約締結に先立ち，本件貸室を試験会場として使用するのにライブハウスにおける演奏の音が支障とならないかを検討する機会があったと認められる。Ｘは、本件を提起した後になって各種試験を主催する業者に対し、試験会場の選定・運営についてのルールの内容を照会して、ＢＧＭや音楽が聞こえることは試験会場としての使用に耐えない等の回答を得たというのであるが、Ｘが、本件契約の締結に先立ち、これら業者と同様の知見を有していたのであれば、本件貸室を試験会場として使用するのにライブハウスにおける演奏の音が支障とならないかを検討したはずである。しかしながら、Ｘは、前記検討の機会があったのに、支障の有無を確認しないまま、本件契約を締結したというのであり、また、平成24年３月14日の内見や同月22日の重要事項説明の際に、被告らに対し，単に本件貸室を試験会場として使用する目的だけでなく、各種試験を主催する業者として有し又は少なくとも有すべき前記の知見を告げた形跡はない。

以上によれば、本件契約の締結ないし重要事項説明に先立ち、本件貸室及び同貸室がある建物を見分して本件ライブハウスの存在を認識し、情報技術、音楽及び語学に関わる教育事業等を目的とする会社で本件貸室において試験を実施しようとする業者として有し又は少なくとも有すべき知見を活かす機会があったＸから、本件貸室内においてライブハウスからの演奏が聞こえるか否かの確認・調査を求められてもいないのに、Ｙらにおいて、進んで同確認・調査を行いその結果を説明すべき注意義務を原告に対して負っているとは認められない。

よって、Ｘの請求には理由がない。

３　まとめ

不動産仲介業者は、賃貸借の媒介に当たり、契約が支障なく履行され借主がその契約の目的を達し得るよう配慮して、媒介業務を処理すべき注意義務があるが、借主の使用方法が本件のように特殊な場合、借主が賃借目的を達するかどうかについて、借主の特別な意向を、仲介業者は把握し確認することは困難な場合が多い。

本件のようなトラブルを避ける観点から、契約前の内覧においては、借主により賃貸借部分だけではなく、共用部分や他のテナントの状況についても、十分な確認を行ってもらうことが必要と思われる。また、建築基準法等の規制により、借主が目的に合った使用をできなかった場合もあるので、建築士への確認を行うようアドバイスする場面もあろうかと思われる。

借主の使用目的を認識しながら、目的物が適合しないことを知っていた仲介業者の告知義務を認めた裁判例として東京地判 平20・３・13 RETIO 75-84があるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から　(9)－無断のペット飼育と原状回復－

無断のペット飼育による著しい損傷につき、経過年数を考慮したフローリングの貼替費用請求が認められた事例

（東京地判 平27・1・29 ウエストロージャパン）　西崎 哲太郎

契約に反して無断で中型犬を飼育していた借主の賃貸マンションの原状回復費用を貸主が請求した事案において、フローリングについては損傷が著しいとして、経過年数を考慮した全面貼替費用約40万円が認められた事例（東京地裁　平成27年１月29日判決　ウエストロー・ジャパン）

１　事案の概要

平成25年７月、賃貸人Ｘ（原告）は、賃借人Ｙ（被告）と、本件貸室について賃貸借契約（本件契約）を締結し、引き渡した。

＜本件契約の主な概要＞

貸　室：44.82㎡

賃　料：128,000円/月

管理費：　10,000円/月

敷　金：128,000円

違約金：138,000円（Ｙが本件契約を２年以内に解約する場合及びＹの違約により本件契約が解除される場合）

ペット：本貸室内での動物飼育は禁止。

＜本件契約添付の原状回復修理基準＞

・ハウスクリーニング特約：1,100円/㎡程度、最低金額25,000円

・クロス：１室（状況や資材により部分貼替可）６年で残存価値１円になる負担割合を算定。

・フローリング：原則は部分貼替又は補修（毀損等が複数個所の場合は１室単位）。貼替えの場合は、当建物の耐用年数（50年）で残存価値１円となる負担割合を算定。

本件契約開始当初、居住者はＹのみで、ペット飼育の申し出はなかった。しかしその後Ｙは、Ｘに無断でＡ（Ｙの兄）を同居させ、Ｘに届けないまま、Aが連れてきた中型犬（スタンダード・プードル）を本件貸室内で飼い始めた。

近隣居住者から、深夜に犬の鳴き声がうるさくて眠れない、本件貸室のベランダからの犬の糞尿の臭気がひどい、糞が共用部分に落ちているという再三のクレームが数カ月にわたって寄せられたことから、ＸはＹに対して、事前承認なくペットの飼育を行ってはならないことを指摘し、近隣苦情が重なっていることから改善してもらいたい旨を要望するとともに転居を勧めた。

Ｙは、平成26年４月、本件契約の解約を申し出、同年５月末、Ｘの工事業者と原状回復の立会い確認を行い、本件貸室を退去した。

同年７月、ＸはＹに対し、原状回復費用等として計78万円余の退去精算書をＹに送付した。しかし、Ｘ側がＹに再三架電するも、Ｙが応答することがなく、支払いもなかったため、計70万円余（フローリング及びクロスについて、当初の退去精算書では考慮していなかった経過年数を考慮して減額した額）の原状回復費用及びこれに対する遅延損害金を求め、本件訴訟を提起した。

＜Ｘの本件請求額＞

ア　未払賃料等に敷金を充当した残額5,548円

イ　早期解約に伴う違約金138,000円
ウ　原状回復費用：合計560,450円
①ルームクリーニング費用：25,000円
②洋室壁クロス貼替代：8,811円
13.2㎡×@800円/㎡×83.44%（※１）
③LD壁クロス貼替代：18,824円
28.2㎡×@800円/㎡×83.44%（※１）
④LDカウンター横壁下地調整代：3,000円
⑤フローリング貼替費用：399,900円
見積額465,000円×86%（※２）
⑥巾木交換費用：8,400円
⑦残材運搬費：25,000円
⑧諸経費：30,000円
⑨消費税：41,515円
※１　83.44%＝100%－(12ヶ月×1.38%)
12ヶ月：入居期間
1.38%＝１÷72ヶ月（６年）
※２　86%＝100%－(84ヶ月÷600ヶ月)
84ヶ月：フローリング貼替えまでの経過期間
600ヶ月：50年（当建物の耐用年数）

これに対しYは、上記請求のうち、「イの違約金については、Xが請求することは不当である。ウ⑤のフローリング貼替費用については、全面貼替えの必要性に疑問があり、Xの見積額は高過ぎる。」としてこれを争った。

2　判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Yの主張を棄却し、Xの請求を認容した。

⑴　Yは、Xの求めにより本件貸室から退去したのに、Xが本件契約の解除に伴う違約金を請求するのは不当であると主張する。

しかし、本件契約において、他の者を同居させること及び動物の飼育は原則禁止されているところ、YはAと同居し、また、犬を飼育するにあたりXの承諾は得ておらず、XがYに退去を求めたのはYの本件契約の違反行為によるものであるから、XがYに退去を求めたことがYにおいて違約金の支払義務を免れる理由にはならないといえる。

⑵　Yは、Xのフローリング貼替費用の請求について、全面貼替えの必要性に疑問があり、46万５千円の見積額は高額過ぎると主張する。

しかし本件貸室には、フローリング全体にわたって、動物の爪等による引っ掻き傷、フローリング継ぎ目部分にも動物の糞尿等の染み込みと思われる黒ずみが多数見られ、また、室内は間仕切りがないタイプであり、新たに賃貸するためには、フローリングの部分貼替えではなく、全面貼替えが必要であることが認められる。

そしてXの請求額には、本件契約の原状回復要項に従い経過年数が考慮されており、また、諸経費３万円についても、フローリングの全面貼替え等、原状回復工事として予定されている内容から考えても相当と認められる。

3　まとめ

ペットの飼育によるフローリングの毀損について、借主が負担する原状回復費用は、原則として補修費用・部分貼替費用（東京地判平27･11･25 ウエストロー・ジャパン、東京地判 平25･11･８ ウエストロー・ジャパン他）までで、貸主が全面貼替え費用の負担を請求しても、それを認めた事例は、特段の事情がない限り、まず見られない。

本件においては、活発に活動し室内で飼うには不適切な犬種を室内で飼っていたこと、ペットの糞尿等を放置していたこと等による著しい損傷がフローリング全体に見られた等の事情により、全面貼替え費用が認められた特殊な事例ではないかと思われる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から ⑽－借地契約と更新料－

借地契約の法定更新に際し更新料を支払う慣習の存在は認められないとして、賃貸人の更新料支払請求が棄却された事例

（東京地判 平25･10･30 ウエストロー･ジャパン）　中戸 康文

建物所有を目的とした土地賃貸借契約の更新において、賃貸人が賃借人に対し更新料の支払いを請求した事案において、賃貸人が主張する更新料支払の合意、法定更新において更新料を支払う慣習の存在は認められないとして、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年10月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

本件建物（昭和34年建築）の所有権を、競売により平成17年５月に取得したＹは、その後裁判所に対し、土地所有者Ｘを相手方として、借地権譲受許可の申立てを行い、平成18年６月に譲渡許可を得るとともに、承諾料3378万円余の支払いを命ずる内容の決定を受け、同決定は平成19年12月に確定した。

＜土地賃貸借契約（本件借地契約）の概要＞

・目的　堅固建物の所有

・期間　昭和56年10月から平成23年10月まで30年間（期間満了時に本件土地上に建物が存続し、かつ、建物としての機能を維持しているときは、協議の上、本件借地契約を更新することができる。）

・地代　80万円/月（平成23年10月時点）

平成22年９月、Ｘは本件借地契約の更新拒絶を申し入れたが、Ｙが本件借地契約の更新を希望したため、ＸはＹに対し更新料の金額合意を条件として、本件借地契約の更新に応ずる通知をした。

Ｙは、更新料として、鑑定評価書に基づき1,028万円余を提示したが、Ｘはこれに対し2,000万円を提示した。また、Ｙは本件建物の改修を条件に加え1,400万円を支払う提案をしたが、Ｘは3,000万円の更新料の支払があればこれを認めると回答した。

その後､更新料等について合意が得られず、また、Ｘが申し立てた調停も不成立となったため、ＸはＹに対し本件訴訟を提起し、「Ｙは鑑定評価書に基づく具体的な更新料の提案をしており、交渉過程において更新料の支払の合意が成立している、また、本件土地が所在する東京都中央区銀座○丁目の近隣地域における借地契約では、賃料の増額が地価の上昇に追いつかず、適正賃料額と現実の賃料額との差額が拡大する傾向にあることから、借地契約の更新に当たり、賃料を補完する趣旨で更新料の支払をする例がほとんどであり、同地域では更新料の支払が慣習として成熟している、Ｘ依頼の不動産鑑定士作成の調査報告書によれば、本件賃貸借契約の更新料としては2,510万円が相当である」と主張した。

2　判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Ｘの請求を棄却した。

⑴　Ｘは、本件借地契約の更新に係る交渉の過程で、ＹがＸに対して更新料を支払うことを合意したと主張する。

しかし、交渉の過程において、ＸとＹとは本件借地契約の更新に関し、更新料を含め

様々な案を出し合っていたにすぎず、Ｙが不動産鑑定評価書を基に、更新料の金額の提示をしたとしても、それは、その金額であれば更新料を支払う提案をしたものであり、Ｘがこれを拒否した場合、さらに相当額の更新料を支払うことまでを約したということはできない。

Ｘは、最終的に金額合意がされていないことをもって、更新料の支払合意がなく、借主は一切の支払義務を負わないとすれば、借主を不当に利する結果となることから、本件経緯においては、遅くともＸの交渉に応ずるとして、Ｙから不動産評価書に基づく具体的な更新料の提案がされた時点で、Ｙは合意に基づく更新料の支払義務を負うと主張する。

しかし、Ｘ主張の論理をもって、ＸとＹとの間で更新料支払の合意がされたことを基礎付けることはできない上、貸主としては、正当事由の存在を理由に借地契約の更新に異議をとどめた上で、借主との間で、異議を撤回する場合の条件として、更新料支払の交渉をすることもできるのであるから、Ｘが主張するように、貸主に一方的に不利な結果を招来することにもならないというべきである。

⑵　次に、Ｘは、本件土地が所在する東京都中央区銀座○丁目の近隣地域では、土地賃貸借契約の更新に当たり、賃料を補完する趣旨で更新料の支払をする例がほとんどであり、同地域では、更新料の支払が慣習として成熟していると主張する。

しかし、問題は、賃貸借契約において更新料支払の合意がなく、また、別途、更新料支払の合意もされないまま、法定更新がされた場合においても、更新料を支払うことが慣習として認められるかという点にあるところ、本件においては、このような慣習が存在することを認めるに足りる的確な証拠はない。

⑶　以上によれば、Ｘの請求は理由がないから、これを棄却する。

3　まとめ

借地契約の更新において、借地契約の特約あるいは合意により、賃貸人に対し賃借人より相当額の更新料が支払われることは、実務上よく見られる。

しかし、借地契約が法定更新される場合に、賃貸人に法律上の更新料請求権が認められるかについては、最高裁判所は、最二判 昭51･10･1 昭51（オ）第657号において、「宅地賃貸借契約の法定更新に際し、賃貸人の請求があれば当然に賃貸人に対する賃借人の更新料支払義務が生ずる旨の商慣習又は事実たる慣習は存在しない。」と判示し、法律上の請求権を否定している。

以降、多くの下級審裁判例において、「賃貸人が借地契約の更新時に更新料の支払いを賃借人に対して求めることが一般化しているとしても、更新料の支払いが、慣行とか社会的な慣習法あるいは事実上の慣習として行われているという事実を認めることはできないし、認めるに足りる証拠はない」（東京高判平５・９・８ 判例タイムズ840-134）等として、慣習等による更新料の請求権は否定されており、容認事例は見受けられないことから、慣習等に基づく更新料の支払義務は否定される方向で定着しているものと思われる。

更新料特約の定めのない本件借地契約においては、当事者間において更新料を授受する合意があったかが、実質上の争点であったといえるが、交渉を行ったのみでは更新料を支払う合意の成立は認められず、賃借人より鑑定評価書に基づく更新料の金額提示があったとしてもその結論は変わらないとされた本件判断は当然の帰結ではないかと思われる。

（調査研究部主任研究員）