
最近の判例から (9)－借主に対する説明義務－

貸借事務所の住所が「振り込め詐欺」の金員送付先として警察庁等のHPに公開されていたことが判明した場合における、貸主及び仲介業者の瑕疵担保責任、不法行為責任等が否定された事例

(東京地判 平27・9・1 判例タイムズ1422-278) 笹谷 直生

インターネット販売を営んでいた借主が、賃借していた事務所の住所が「振り込め詐欺」の金員送付先として警察庁等のホームページに公表されていることが判明し、同事務所から退去した。借主は、これは「隠れた瑕疵」にあたり、貸主及び仲介業者は説明・告知すべきであったのにこれを怠ったなどと主張し、貸主及び仲介業者の瑕疵担保責任、不法行為ないし債務不履行に基づき539万円余の損害賠償を求めた事案において、「隠れた瑕疵」があるとは認められず、貸主及び仲介業者の不法行為ないし債務不履行もないとして、借主の請求が棄却された事例（東京地裁平成27年9月1日判決 棄却 判例タイムズ1422号278頁）

1 事案の概要

借主X（原告・法人）は、Y2（被告・貸主側仲介業者）及びY3（被告・借主側仲介業者）の仲介により被告Y1（被告・個人）から事務所を借りてインターネット販売等の事業を行っていたが、売上が同所への移転前に比べ落ち込んできたところ、同所の住所がいわゆる「振り込め詐欺」の金員送付先として警察庁等のホームページにおいて公開されていたことが判明した（以前の居住者についての警察からの質問、外部の者からの情報提供で判明）。Xは、同所での事業継続は困難であると判断し、平成25年12月9日に退去した。Xは、同所が警察庁等のホームページの

振り込め詐欺関連住所として公開されていたことは、同事務所の「隠れたる瑕疵」にあたり（争点1）、またXが賃借するか否かの判断をするに当たり重要な事項であるのに、この調査、説明を怠った（争点2）として、Y1に対しては瑕疵担保責任または不法行為に基づく損害賠償として、Y2及びY3に対しては不法行為または債務不履行に基づく損害賠償として、売上高の減少、信用毀損による損害など連帯して539万円余の支払いを求め提訴した。

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。

1 争点1（瑕疵担保責任の成否）について

建物賃貸借における建物の「隠れたる瑕疵」（民法570条、559条）には、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等を原因とする心理的瑕疵も含むと解するのが相当であるが、本件賃貸借契約が貸室を事務所として使用するための事業用賃貸借契約であり、その主たる目的が事業収益の獲得にあることに照らせば、本件事務所に心理的瑕疵があるといえるためには、賃借人において単に抽象的・観念的に本件事務所の使用継続に嫌悪感、不安感等があるというだけでは足りず、当該嫌悪感等が事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づくものであり、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えると認められること

が必要であると解するのが相当である。

本件では、①本件事務所に関連する振り込め詐欺については、テレビ、新聞などで報道されたと認めるに足る証拠はなく、警察庁のホームページ等を確認しなければ本件事務所に関連して詐欺犯罪があったと認識することは極めて困難であったと解されること、②警察庁のホームページ等において振り込め詐欺関連住所が公表されている事実は必ずしも一般に周知されているとはいえず、インターネット販売事業を営みインターネット上の情報に相当程度精通していると考えられるXもこの事実を知らず、警察庁のホームページ等を確認することなく本件賃貸借契約を締結していること、③本件事務所については、X退去に伴う原状回復工事の終了後、1か月余りで新たな賃借人が決まっているが、その賃料は本件賃貸借契約の月額賃料より1000円高く、また、その賃貸借契約締結の際には本件住所が振り込め詐欺関連住所としてネット上に出回っていたことなどが重要事項として説明されていることなどの各事実が認められるのであって、本件住所が振り込め詐欺関連住所として警察庁により公表されていたという事実は、原告の事業収益減少や信用毀損に具体的な影響を及ぼすものとは認められず、また、通常の事業者であれば本件事務所の利用を差し控えるとまではいえないものと解される。そしてXは、売上激減を主張するが、売上高の推移は、振り込め詐欺関連住所との因果関係が乏しいことを示すものである。

以上によれば、本件事務所に隠れた瑕疵があると認めることはできず、争点1に関するXの主張には理由がない。

2 争点2（不法行為ないし債務不履行の成否）について

Y1・Y2・Y3ら3名が、本件賃貸借契約締結時に本件住所が振り込め詐欺関連住所

としてインターネット上に公開されていたという事実を知っていたと認めるに足る証拠はない。また、事業用事務所の賃貸借契約の締結にあたり、特段の事情がない限り、当該事務所の賃貸人及び仲介業者において、当該賃貸物件につき過去に犯罪に使用されたことがないか調査・確認すべき義務があるとは認められない。なお、Xにおいて本件事務所の賃貸目的が「移転先を本店所在地として会社の信用を増すためである。」旨をY1・Y2・Y3ら3名に告げていたと認めるに足る確かな証拠はない。

以上によれば、Y1・Y2・Y3ら3名が不法行為責任ないし債務不履行責任を負うと認めることはできず、争点2に関するXの主張にも理由がない。

3 まとめ

インターネットの普及により情報源が多様化し、不動産仲介業者が、賃貸借や売買の媒介に当たり、説明すべき情報か否かの判断が容易でない場合が増加しているように見受けられる。借主の意思決定に係る判断に影響が及ぶ事項については、トラブルを避ける観点から、特段の事情がない限り、調査・確認すべき義務があるとは認められない情報であっても知っていれば、説明しておくべきと思われる。

賃借ビルの借主が私書箱業を営んでいたところ、その一部の利用者が当該私書箱を振り込め詐欺の送金先として利用していたことが、賃貸借契約上の用法違反及び無催告解除理由にあたりとされた事例（東京地判 平27・10・15 ウエストロー・ジャパン）もあるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）