

最近の判例から (7)－不当な勧誘－

賃貸マンションの建て主が、建物の建築等を勧誘した会社に対して行った損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平28・10・14 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

賃貸マンションの建て主が、建物建築請負契約及び建築後の管理委託契約を締結した会社に対して、同社は、虚偽・不当な勧誘を行い、説明義務も怠ったなどとして、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、同社が、建物建築請負契約の締結に先立ち、賃貸事業に係る事業収支、特に修繕費について不正確な説明を行ったことは、信義則上の義務に違反し不法行為を構成するとして、その請求が一部認められた事例（東京地裁 平成28年10月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（昭和20年生まれの女性：原告）と建物建築請負、不動産の管理の受託、賃貸借等を業として行う事業者Y（被告）は、平成9年10月16日、建物（6階建て50戸のマンション）建築工事に係る請負契約を締結し、Xは、本件請負契約の支払いに充てるため、銀行から3億6000万円を借り入れた。なお、Xはそれまで、本件建物の敷地部分で貸し駐車場を経営し、年500万円程度の収益を得ていた。

本件建物は、平成12年3月に完成し、XとYは、同月23日、管理委託契約を締結した。

本件建物の各室は、Y作成の提案書において、5万2千円で賃貸することが予想されていたが、当初は1部屋につき月額4万8千円ないし5万円の賃料額で賃貸され、平成19年中盤頃は各室5万2千円で賃貸されたものの、その後賃料額は低下し、賃料月額5万円

未満の部屋が多くなっていた。

なお、本件建物は、平成20年以降、YがXから一括して借り上げる方法がとられた。

Xは、平成20年頃、Y担当者から、建築後8年が経ったら水道メーターを交換するのが市の決まりであり、取換え費用は300万円程度である旨の連絡を受けたが、知人を通じて、130万円で他の業者に取換えを依頼した。そのころ、Xは、Y担当者から、建築後10年が経ったら、大規模修繕をする必要がある旨を言われ、その負担をXがすることについて、話が違うのではないかなどと思った。

Xは、本件賃貸事業による収入状況がYから説明を受けていた状況と異なっていたことや、これから先も高額のコストがかかることにつき不安を抱いたことなどから、本件建物の売却を決意し、平成23年4月、本件建物及びその敷地を2億4500万円（うち、建物価格は1億7115万円）で訴外A工務店に売却した。

Xは、Yは虚偽・不当な勧誘を行い、説明義務を怠るなどの不法行為に及んだと主張し、Yに対し、建物建築等に要した費用（3億6000万円）と売却価額（1億7115万円）の差額1億8885万円及び弁護士費用の一部115万円の合計1億9000万円の損害金並びにこれに対する遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) XY双方の属性や利益状況によれば、Y

には、本件請負契約の勧誘や説明に際し、Xに対し、契約を締結するか否かについての確な判断ができるよう正確な情報を提供した上で、適切な説明を行うべき信義則上の義務があったというべきである。また、Yが前記義務に違反した結果、Xにおいて的確な判断ができないまま、本件請負契約を締結し、本件賃貸事業を実施した場合には、Yは、Xに対して、同義務違反の不法行為に基づき、損害を賠償すべき義務を負うものである。

(2) Y作成の提案書には、本件建物に係る「修繕費」の見積りとして、1年目から40年目までの間、それぞれ年額32万5千円と記載されている。一般に、大規模建物については、建築後、一定期間を経過すると、大規模修繕を実施することが必要となり、国土交通省が発表したマンション修繕積立金の目安を参考とすると、本件建物については大規模修繕に係る費用として、年平均で年360万円程度を要することが見込まれるところ、本件各提案書における修繕費のシミュレーションは、極めて過小であったというべきである。

Xにとって、いかなる程度の修繕費用の支出が見込まれるかは、重要な事項であったというべきであり、駐車場経営に係る負担は、本件建物のような大規模建物の建築及び管理に伴う負担に比して相当程度軽度であることがうかがわれるところ、Xは、Yから修繕費について正確な説明がなされていた場合は、多額のローン債務を負担してまでして本件賃貸事業を実施するとの選択に至らなかった可能性が高い。

以上によれば、Yは、本件請負契約の締結に先立ち、本件賃貸事業に係る事業収支、特に、修繕費についての説明において、信義則上の義務に違反したところ、同違反はXに対する不法行為を構成するというべきである。

(3) Xは、本件建物の建築に際し、3億6000

万円を出捐したにもかかわらず、本件建物の売却価格は1億7115万円であったところ、Yの不法行為により差額である1億8885万円の損害を被ったことが認められる。

Xは、本件賃貸事業を開始してから本件建物を売却するまでの約11年2か月間に、ローン債務の返済等に充てた分を除いても、合計8561万円余程度の収益を得ていた。他方、Xは、従前の駐車場経営を継続していた場合に得られていた収入（合計5583万円余程度）を得ることができなかったという損失を被っており、8561万円余から5583万円余を差し引いた2978万円余を損益相殺することが相当である。

以上によれば、Yが賠償すべき損害額は、1億8885万円の損害から、1億602万円余（ローンの返済元本）及び上記2978万円余を控除した5304万円余となり、弁護士費用115万円は、相当因果関係がある損害というべきである。

3 まとめ

本件では、建物の建築工事等を請け負った会社には、特に修繕費についての説明において信義則上の義務違反があり、その違反が不法行為を構成するとされた。

建て主は他に、会社側は、家賃の9割を保証すると強調した、周辺に同様の建物は建たないと説明したなどと主張したが、それらは採用されなかった。

国土交通省は、この程「サブリース住宅賃貸借標準契約書」改訂版を公表したところであるが、建て主（建物所有者）は、長期に渡る事業計画を踏まえ、一定の事業リスクを負うことも認識した上で、また、賃貸住宅管理業者（サブリース業者）等はそれらを十分に説明した上で、契約を締結し、後のトラブル回避を図ることが大切といえよう。

（調査研究部 次長）