

最近の裁判例から (11)－説明義務違反－

看板の設置制限について説明がなかったとする店舗賃借人の媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・6・22 判例タイムズ1463号221頁) 山本 正雄

賃貸店舗の借主が、共用部分に設置した看板が管理規約に違反するとして管理組合から撤去を求められたため、有効な集客が図れず、営業を断念することになったとして、貸主及び媒介業者に説明義務違反等による損害賠償を求めたが、借主は設置規制があることを知っていたとして棄却された事例（東京地裁平29年6月22日判決 判例タイムズ1463号221頁）

1 事案の概要

水産加工品販売店の出店を考えていたX（原告・東北地方居住）は、平成25年1月、媒介業者Y1（被告・宅建業者）を通じて、貸主Y2（個人）の所有する本件建物を見分した。本件建物は、マンションの1階にあり、隣接した他の会社との入口上部には、両者共用のビニール製雨避け（テント）が設置されていた。

Xは、Y1に店舗を開店するにあたり、看板を出したい旨伝えしたが、デザインや設置場所が固まっていなかったため、テントへの広告設置など具体的な要望は伝えていなかった。

同月、Y1は、賃貸借契約書、重要事項説明書等の必要書類一式をXの居所に送付した。Xは書類に記入及び押印を行い返送した。賃貸借契約書には、特約事項として共用部分等の使用は管理規約及び使用細則に準ずることが記載されていたが、Y1が送付した書類には、管理規約及び使用細則は含まれていなかった。

平成25年4月、Xは、広告のデザインを決め、テントの上に着脱が可能である店名の入ったカバーを取り付けること（看板テント）についてマンション管理組合に許可を求めたが、管理規約上、外観の変更を禁じる条文があり、広告設置はできないこととなった。

Xは、平成25年5月、看板テントを設置し、店舗を開店した。これを知った管理会社は、Xに看板テントを撤去するよう求めたが、Xは拒否した。

その後、Y1は店舗入口のガラス扉に店舗名を貼り付けるなどの代替案を提示し、Xは看板テントの撤去に応じたが、夜間、シャッターを下ろせないことなどに防犯上の不安を覚え、同年6月、店舗を閉店することとした。

Xは、本件建物に看板テントを設置できなかったことについて、Y1は宅建業者として契約締結の判断に重要な影響を与える事実について正確な情報を伝える義務を怠った、Y2は管理規約等における制限の有無を調査した上で情報を説明する義務を怠ったと主張して、484万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

これに対し、Y1は、共用部分における広告の制約等については、依頼者から特に照会を受けたなどの事情がない限り、説明する義務が発生するわけではないなどと主張した。

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。

認定事実等から、「①Xは、建物の見分の際に、店舗に看板を設置したい旨を伝えたが、テントに広告を掲示することまで伝えてはなかった。②Xは、テントが建物の共用部分に該当し、共用部分の使用 방법에制約があることを認識していた。③賃貸借契約書の特約事項には共用部分の使用は管理規約及び使用細則に準じると記載され、規約及び細則には共用部分への広告看板等の取付けは禁止する旨定められていた。④Xは、テントへの広告設置が管理組合に許可されなかったことを知りながら広告を掲示した。」ことが認められる。

Y 1 は、契約の締結に先立ち X に対して特約事項を説明していない上、契約書及び重要事項説明書等を X に郵送し、X がこれに署名押印して返送するなどの過程を経て契約が締結されており、宅建業法に定める宅建業者としての業法上の業務を履践していないことを指摘することができる。

しかし、債務不履行責任又は不法行為責任が発生するために必要な説明義務違反は、個別の契約当事者の理解の程度と契約に至る過程において示された要望の内容等に応じて発生する具体的な義務違反であるべきところ、上記①及び②のとおり、X が宅建業者として、契約を締結する際の判断に重要な影響を与える事実を調査し、説明する義務の具体的内容として、X にテントに広告を掲示することができない旨を予め具体的に伝えるべき義務が生じていたとまでいうことはできない。Y 1 は宅建業法における義務を履践していないことは認められるし、それが同法上是認されるわけではないが、この点から直ちに民法上の債務不履行責任又は不法行為責任が発生するということもできない。

そして、Y 2 についても、代理人である Y 1 が債務不履行又は不法行為上の義務違反

が認められないほか、上述の①及び②の事情を考慮すると、債務不履行責任又は不法行為責任が発生するための Y 2 固有の義務違反も認められない。

3 まとめ

本件では、媒介業者が契約の特約事項を説明せず、契約書及重要事項説明書を借主に郵送し、借主が署名押印して返送するなどの過程を経て契約が締結されたことは、宅建業法上の宅建業者としての義務を履践していないと認められた。その上で、当該義務を履践しないことから、直ちに民法上の債務不履行又は不法行為責任が発生するということもできないとして、借主の請求は棄却されている。

書類の送付により重要事項説明を行わなかったことは、宅建業法違反となるものであり、媒介業者として重要事項説明を必ず実施することについて再認識させてくれる事案である。

事業用店舗の広告看板の設置については、RETIOにおいても次の裁判例を紹介しており、トラブルの発生も多いものと考えられる。

- ・ RETIO68-64（東京地判平18・6・9 看板撤去が認められた事例）
- ・ RETIO77-112（東京地判平21・4・16債務不履行は認定されたが損害賠償請求は否定された事例）
- ・ RETIO105-98（東京地判平28・1・19損害賠償請求が棄却された事例）
- ・ RETIO107-112（東京地判平28・4・21看板撤去が認められた事例）

事業用店舗の媒介等を行う事業者においては、広告内容や設置場所だけでなく、管理組合の規制等についても事前に把握し、依頼者に十分な説明を行っておくことが望まれる。

（調査研究部次長）