

最近の裁判例から (8) – 借主要望の不伝達 –

賃貸借契約の前提条件となる借主の要望を貸主に伝えなかった媒介業者に不法行為責任が認められた事例

(東京地判 令3・12・22 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

賃貸借契約の前提となる要望事項を明示していたにも拘らず、これを媒介業者が貸主に正確に伝えなかったために、貸主の意向との齟齬が判明して入居を断念した借主が、貸主に対して初期費用の返還と、媒介業者に対して損害賠償を求めた事案において、借主の動機の錯誤による契約無効と、媒介業者の不法行為責任を認めた事例（東京地裁 令和3年12月22日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和元年12月1日、税理士法人X（原告）は、テナントビル貸主Y1（被告）との間で本件ビル4階について賃貸借契約（以下、「本件契約」という。）を締結し、敷金・礼金・家賃等の初期費用として181万円余を支払った。

本件ビル6階には各テナント共用の貸会議室があり、その管理規約では、1日3時間以内とすることや17時以降はY1の関係者が宿泊する場合があることなどが記載されていた。

Xは、この6階会議室を顧客との面談スペースとして利用できることを本件契約の前提として重視しており、本件契約に先立ち、Y1宛での「入居に関する要望書」（以下、「本件要望書」という。）をY1側の媒介業者Y2（被告）に交付していた。

本件要望書の1枚目には、想定される使用頻度や1日4時間程度利用したい旨等が具体的に記載され、2枚目には、「利用頻度は上記程度になるとは思いますが、今後は分からないので、規約やルール上、利用頻度・回数を

制限されてしまうのであれば入居はできません。オンライン予約が空いている場合については無制限というのはいけませんでしょうか。条件等でお互いに無理をしているのであれば、取りやめた方がいいのではないかと思います。」と記載されていた。

しかし、Y2は、本件会議室の利用条件を巡ってこじれることを恐れて、本件要望書の1枚目のみをY1に交付したうえで、Xに対して、「Y1の了解が取れたので、予約が空いていれば好きにお使いください。」との旨を回答した。

本件契約締結後、6階会議室の利用条件（以下、「本件利用条件」という。）を巡ってXとY1が対立した。

Xは、見越し予約（仮予約）や予約キャンセルについても制限なく利用できることが必須であると主張し、Y1は、他のテナントとの公平性の観点から無制限の見越し予約やキャンセルは認められないとした。

この結果、Xは、Y1・Y2に対し、本件物件に入居しないことを伝えた。

Xは、Y1に対して、本件契約の錯誤無効により支払済の初期費用の不当利得返還請求を、Y2に対しては、Xの要望をY1に伝えなかったために損害を被ったとして不法行為責任による504万円余の損害賠償請求を提起した。

Y1は、Xに解約違約金を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求につき、Y1に対する請求を全額認容し、Y2に対する請求は一部認容した（Y1の反訴は棄却）。

[本件契約の錯誤無効・不当利得返還請求]

X主張の本件利用条件は、6階会議室につき、①量的無制限（先約がない限り、利用時間・回数に制限がないこと）及び②質的無制限（見越し予約及び予約キャンセルについて制限がないこと）の双方の意味を含むものと解される。

この点、Xが提出した本件要望書2枚目では、見越し予約やキャンセルなどの質的無制限についての要望は読み取れないが、少なくとも量的無制限については明示されている。

本件要望書がY1宛の書面であること、Y2がY1側の仲介業者であり、通常はその書面がそのままY1に交付される関係にあったといえることから、Xは、本件要望書をY2に交付することによって、Y1に対する上記動機の表示をしたと評価でき、本件契約に係るXの意思表示につき、錯誤（動機の錯誤）があったといえる。

本件物件の利用目的が税理士事務所である点を考慮すれば、面談スペースの確保ができない場合には、Xにおいて本件契約を締結することは通常はないであろうから、上記錯誤は、要素の錯誤に当たり、本件契約に係るXの意思表示は錯誤により無効である。

よって、本件契約は無効であり、XはY1に対して初期費用181万円余の不当利得返還請求ができる。

[XのY2に対する不法行為請求]

Y2が本件要望書2枚目をY1に対し交付・説明しなかったことにより、Y1は、Xが量的無制限を要望していることを認識する

ことがなかったと認められる。

そして、Y2は、Y1に本件要望書2枚目を見せていないことをX側に伝えないうまま、Y1から特段の異議はなかった趣旨の回答を行っており、Xに対し、本件契約を締結するか否かを定めるに当たって重要な事項について、誤った情報を提供したといえるから、そのような情報伝達行為は、Xに対する少なくとも過失による不法行為に該当する。

これにより、Xは、X側媒介業者に対する媒介手数料や保証会社への保証委託料、Y1に対する礼金等131万円等の支出をすることとなったものであり、これらがY2の不法行為と相当因果関係のある損害となる

もっとも、Xの要望である質的無制限については、もともと本件要望書から読み取ることができるとは言い切れないものである（見越し予約や予約キャンセルが頻繁であるのならば、その点を明確に説明する必要があった。そして、そのような説明を受ければ、会議室の利用料の徴収を考えるオーナーから異議が出されることはほぼ間違いない）から、Xは、自らの落ち度によって、本件契約の締結を思いとどまる機会を逸したといえる。

よって、Xの過失割合を5割とし、Y2の不法行為による損害を65万円余と認める。

3 まとめ

本事案は、借主が賃貸借契約を締結するかどうかの前提となる重要な条件について書面をもって提出したにも拘らず、これをありのままに貸主に伝えなかったことが媒介業者の過失による不法行為であるとした事例であり、媒介業務上の教訓となろう。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (9) – 目的使用・媒介責任 –**排気能力不足について、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者には説明義務違反があるとする賃借人の請求が棄却された事例**

(東京高判 令3・12・23 判例集未登載) 葉山 隆

飲食店舗の賃借人が、賃借した建物の排気の容量が不足しており、目的としていた用途での使用ができなかったことから、賃貸人には使用収益させる義務の違反が、媒介業者に対しては賃借人の使用目的に合致する物件の紹介義務や説明義務の違反が、それぞれあったとして、既払い賃料や賃借に要した費用や逸失利益等の支払いを両者に求めたが、いずれも棄却された事例（東京高裁 令和3年12月23日判決 判例集未登載）

1 事案の概要

平成30年4月頃、X（原告・飲食業）は、Y2（被告・宅建業者）に対して、セントラルキッチン兼店舗として使用する物件の紹介を依頼した。

同年5月25日、Y2はXに、東京都内に所在するY1（被告・不動産賃貸業者）所有の建物の地下1階部分（本物件）を紹介した。その紹介書には、「前業種：ダイニングバー、重飲食相談」等の記載があった。同日、XはY2の案内で本物件を内覧し、XはY2に対して、電気・ガス・水道の各設備の容量を照会したが、排気ダクトの容量については、確認を求めなかった。

その後、XはY2に、セントラルキッチン兼店舗を営業内容とする本物件の入居申込書を提出した一方、Y2はXに、電気・ガス・水道の各設備の容量を回答するとともに、内装工事業者への確認を求め、その確認が取れたら賃貸人に説明をする予定である旨連絡し

たところ、XはY2に対して、設備に関してクリアできているので、話を進めてほしい旨返答した。

同年6月、Y1とXはY2の媒介により、本物件の賃貸借契約（本契約）を締結するとともに、Xは前賃借人との間で排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受ける造作譲渡契約を締結した。

同年7月、Xは、内装改装工事に着手したところ、翌月にその工事業者から、設置を予定している排気設備に対して排気ダクトの容量が、40%程度しかないとの説明を受けた。これを受けてXは、Y2を通じてY1とその改修工事の協議をしたが、建物の構造上多額の費用を要することが判明したことから出店を断念し、同年11月にY1に対して、本契約の解除を通知した。

平成31年1月、Xは、Y1には本物件を使用収益させる義務の違反、Yらには改修に多額の費用を要すること等の説明義務違反、がそれぞれあったとして、Yらに既払い賃料・賃借に要した費用等・逸失利益（1644万円余）の支払いと、Y1に対してはこれに加えて保証金（320万円）の返還を求める通知を行ったものの、Yらはともにこれを拒絶したことから、同年3月、XはYらにそれらの支払いを求めて提訴した。

令和3年3月、その請求を全て棄却する判決が言い渡されたことから、これを不服とするXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(Y2の義務違反の有無について)

媒介の対象物件について、賃借人の使用目的に合致するものであるか否かについては、その営業形態・設備改修の可能性等複合的な要因に大きく影響されることから、特段の事情がない限り、媒介業者において、賃借人の使用目的に合致する物件を紹介すべき義務を負うとは解せない。

「①Xは、本物件を内覧し、排気ダクトについても目視し、電気・ガス等の各設備の容量をY2に照会し、回答を得ていること、②Xは、Y2から各種設備について内装工事業者に確認を求められていたこと、③Xの内覧から本契約締結まで10日以上あったこと、④Xは前賃借人から排気ダクトを含む内装・什器等を現状有姿で譲り受けていること、⑤Xは、他所で飲食店の経営を行っていること」等からすれば、Xは、排気ダクトの容量が、自らの目的とする用途に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあった一方、Y2に対し、明確に排気容量の要望を伝えたとは認められず、Y2において、本物件がXの計画する営業形態に適したものであるか否かの判断を行うべき状況にあったとも認められない。

そうすると、Y2はXに対して、Xの使用目的に合致する物件を紹介すべき義務や説明義務の違反があったとは認められない

(Y1の義務違反について)

Xは、Y1が自らの使用目的に合致する建物を引渡さなかったことは、Y1の義務違反にあたりと主張するが、Y1は本契約締結後速やかに本物件をXに引渡しており、排気ダクトについて一定の性能を保証したような事

情も窺われないことに加え、前記の通り、Xは、排気ダクトの容量が、自らの計画する営業形態に適したものであるか否かについての検討を容易に行い得る立場にあったことからすれば、Y1に本契約上の義務違反があったとも認められない。

3 まとめ

本件は、賃借した建物が自らの使用目的に合致しなかった賃借人が、賃貸人と媒介業者に対して、賃借に要した費用や逸失利益等の支払いを求め、棄却された事例である。

裁判記録によれば賃借人は、他の店舗を賃借した際に媒介を依頼した宅建業者は、自らの使用目的に合致する設備等を備えた物件だけを紹介してくれたとも主張していたが、媒介業者や賃貸人は、賃借人が予定している具体的使用内容まで把握していないことが多いうえ、そもそも建物や設備の専門家ではないことから、これらについては、賃借人の責任で専門家に調査・確認を依頼する必要がある。

事業用建物の賃貸借において、賃借した建物が構造や設備の問題から、賃借人が目的とした使用ができなかったことから、賃借人が賃貸人や媒介業者に賠償を求め棄却された事例は、東京地判平30・7・14 (RETIO119-146)、同令元・7・4 (RETIO119-150)、同令3・9・15 (RETIO124-166) と少なからず見られることから、トラブル回避の観点からは、賃貸人や媒介業者は、構造・設備については賃借人側で十分確認するよう助言することも必要であると思われる。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (10) – 媒介業者の調査説明義務 –**建物調査を行わず媒介を行い隣室がゴミ屋敷状態である説明をしなかった媒介業者に不法行為責任が認められた事例**

(東京地判 令4・2・1 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

内見をせずに分譲マンション一室の賃貸借契約を締結した借主が、隣室がゴミ屋敷状態であったことなどから入居することなく契約を解約し、媒介業者に対して契約に要した費用等の損害賠償を求めた事案において、現地調査を行うことなく媒介を行った媒介業者に不法行為責任があるとして、その請求を認めた事例（東京地裁 令和4年2月1日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和3年1月31日、借主X（原告）は、媒介業者Y（被告）より、分譲マンションの一室である本物件（間取り1K）の紹介・説明を受け、賃貸借契約の申込みを行った。

この申込みにおいて、XはYの求めにより、「① 実際の賃借物件が賃貸募集図面と相違するある場合は現況優先となる事。② ①の事由やイメージとの相違を起因とする賃貸借契約の無効又は取消しを主張しない。」等を承諾する旨の本件承諾書を差し入れた。

その後、YはXに対し、本物件居室のフローリングの色や状態について、本物件管理会社からの、本物件と同タイプとされる部屋の写真に基づきラインで説明した。

同年2月7日、XはYの媒介により、貸主との間で、入居日を同年3月1日とする本物件の賃貸借契約（本件契約）を締結し、同年3月分の賃料、敷金、礼金、媒介手数料、火災保険料等の初期費用を支払った。

XはYより、同年2月25日に本物件の鍵を

受け取り、同年3月1日に本物件に立ち入ったところ、Yの説明に反し、室内がフローリングではなくカーペット敷で、IHコンロがなく、また、隣室がゴミ屋敷状態になっていたことから、同月7日に本件契約を解約した。

その後、Yは受領した媒介手数料をXに返金したが、XはYに対し、Yの「本物件が内見可能なのに修繕中で内見ができない旨の虚偽の説明をした。設備について虚偽の説明を行った。隣室がゴミ屋敷状態である告知をしなかった。」ことにより、全く居住することなく本件契約の解約を余儀なくされたとして、本物件の入退去に伴い支払った賃料等27万円余、慰謝料10万円、弁護士費用8万円、計45万円余の賠償を求める訴訟を提起した。

これに対してYは、「内見できないと説明した事実はない。フローリングであるとの説明は、管理会社への確認に基づくものであるからYに責任はない。隣室の状況は知らないが、本物件は分譲マンションであり、管理会社も隣室を管理していないため、介入はできない。Xは、実際の物件が賃貸募集図面と相違がある場合に現況優先となることに同意した上で、本件契約の申込みをしたから、本物件の現況に不満があり、本件契約を解約したからとあって、これをYの責任とすることはできない。」等と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 内見できない説明をしたかについて

本件当時、客観的には内見が可能な状態であったところ、XはYが修繕中を理由に内見できない旨を述べたと主張するが、本件全証拠によっても、Yが内見できないとする嘘についてまで内見を避ける動機があったとは認められないことなどから、Xが内見を希望したにもかかわらず、Yが虚偽の説明をしてこれを妨げたと認めることはできない。

(2) 調査・説明義務の有無について

Xが主張する問題点のうち「IHコンロがなかったこと」については、Yがあると説明していた事実は認められない。

次に、「カーペット敷きの誤った説明、隣室の状況に関する説明について」であるが、これらの事項は、宅地建物取引業法35条所定の「設備」の整備状況、あるいは同法47条所定の建物の「環境」に関する事項で、いずれも住環境を左右するもので、購入者等の判断に重要な影響を及ぼす事項である。

メインルームは日常生活において常に使用するものであるから、その素材・状態は、当該建物において生活する上で常時問題となるものであり、隣室がごみ屋敷であるという事情は、悪臭や害虫の発生といった衛生上の問題を生じさせ、また、火災等を生じる危険や災害時の避難経路を確保できない危険といった防災・防犯上の危険も増加し、生活環境を水準以下に低下させる事情である。

そして、これらの事項は、Yにおいて現況を調査しさえすれば容易に判明することであり、契約上の調査・説明義務を十分に履行せず、誤った情報を前提に、住環境を大きく左右する事項を看過したまま媒介業務を行ったYには、Xに対する不法行為が成立する。

Yは、カーペット敷きに関する説明は、管理会社の誤った報告提供によるものと主張するが、これを鵜呑みにすることをもって当然

にYの責任が免責されるわけではない。

また、Yは、募集図面と現況が異なっていた場合、現況優先であることをXは承諾していたとも主張するが、本件承諾書にいう「現況優先」は、募集図面の正確性に限界があることを前提として、枝葉末節にわたるような同図面との食い違いを問題としないことを約する趣旨のものであると解されることから、Yの主張は採用できない。

(3) 損害について

Yの不法行為により、Xは本件賃貸借契約の解約を余儀なくされたという相当因果関係が認められることから、Xが支出した、賃料、礼金等、火災保険料、鍵交換代、保証料、消毒作業費、退去時クリーニング代、冷蔵庫返品代の27万円余、弁護士費用2万円余、計30万円余を限度にXの請求を認容する。

3 まとめ

賃貸住宅の媒介において、借主が内見を行わずに取引をしたときにトラブルが起きやすいことは、媒介業者の間ではよく知られているところであり、そのトラブル回避の観点から、媒介業者は、建物が内見可能な場合は内見を、内見ができない場合でも建物の外観や周辺環境の確認をしてから取引を行うよう、借主にアドバイスを行う必要がある。本件事案も、借主の内見さえ行われていれば、回避ができたトラブルと思われる。

なお、内見が可能なのに媒介業者が建物の内見調査を行わなかったことは、宅建業者が通常行うべき調査を行わなかったということであり、本件事案において、管理会社の報告や本件承諾書の授受を理由に媒介業者は責任を免れないとし、借主の請求を一部認めた本件裁判所の判断は当然の帰結であるように思われる。

(調査研究部 首席研究員)

最近の裁判例から (11)－ハウスクリーニング特約－

ハウスクリーニング特約は有効と認められ、また、貸主は借主に実施した報告をする義務はないとした事例

(東京地判 令3・11・1 ウエストロー・ジャパン) 吉川 文章

賃貸マンションの転借人が、敷金からハウスクリーニング費用を控除する特約は無効であり、また転貸人がハウスクリーニング実施状況を報告する義務があるとして、転貸人に対して、敷金返還及び損害賠償請求をした事案において、転借人の請求には理由がないとして棄却された事例（東京地裁 令和3年11月1日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年6月、転借人X（原審原告・控訴人・個人）は、転貸人Y（原審被告・被控訴人・宅建業者）と賃貸マンション（専有面積81㎡）の転貸借契約を締結し、引渡を受けた。

【売買契約等の概要】

(1) 敷金返還に関する合意

建物明渡完了した時、XのYに対する債務充当分及びXの損傷査定負担額を敷金から差し引き、速やかにXに返還する。

(2) ハウスクリーニングに関する特約

退去時にXはハウスクリーニング費用（8万9100円＋消費税）を負担する。

Xは、本件転貸借契約締結に際し、Yに対して敷金25万円を差し入れた。

Xは、令和2年6月、本件転貸借契約終了しYに建物を明け渡した。

Yは、令和2年11月、敷金25万円から10万円余（ハウスクリーニング費用及び襖の貼替費用の合計金額）を控除し、その残額である14万円余をXに返還したが、Xはこれを不満として、敷金のうち未返還金10万円余及び遅

延損害金の支払を求めると共に、敷金から控除された費用の内容等に関して報告をYに求めたにもかかわらず不誠実な対応であったことが違法であると主張し、不法行為に基づく損害賠償請求として31万円余及び遅延損害金の支払を求める訴訟を提起した。

原判決は、襖の貼替費用についてはXが負担すべき特別損耗に係る原状回復費用とは認められないとして、同額及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度でXの請求を認容し、その余の請求は理由がないとしていずれも棄却をした。

これに対し、Xは敗訴部分を不服として41万円余（上記請求金額より襖費用を控除した額）及び遅延損害金支払の控訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

（ハウスクリーニング特約の有効性）

賃借人は、賃貸借契約が終了した際に、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借契約の本質上当然に予定されているものであるから、賃借人は、特約のない限り、通常損耗についての原状回復義務を負わない。

しかしながら、本件特約において、ハウスクリーニング費用は本件契約書に明示されており、Xは、敷金から控除されることによって自身が契約終了時に負担する額についても明確に認識した上で契約を締結し合意してい

る。そのような場合、ハウスクリーニングによって回復される通常損耗については、補修費用を賃料の中に含ませて支払を受けることによって費用の回収が行われるものではなく、賃料に含まれないものとして賃料の額が合意されているとみるのが相当であって、本件特約によって賃借人が通常損耗に係る原状回復費用を二重に負担することになるとはいえない。また、本件特約のハウスクリーニング費用は、建物専有面積等に照らしても、高額に過ぎるものとは認め難い。

本件特約が、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるとは認められず、消費者契約法10条により無効となるものではないことから、Xの主張は理由がない。
(ハウスクリーニング実施立証の必要性)

本件特約においては、Xが負担すべきハウスクリーニング費用は固定額であることが合意されており、本件契約書等をもみても、Yにおいて記載された作業内容の全てを実施することが控除条件であったり、控除額が実施された作業内容に応じて変動し得るものであることを伺わせるような記載は存在しない。

ハウスクリーニングの作業内容が列挙された趣旨は、本件特約において賃借人たるXが負担することとなる費用額の明示と相まって、Xが補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を明確にするためであって、本件特約におけるXの費用負担につき、Yが損耗や汚損のない部分についてまでクリーニングを実施する必要があることはもとより、列挙された作業内容のすべてを行わなければならないものではないと解するのが相当である。

(ハウスクリーニング実施報告義務)

ハウスクリーニング実施状況の問い合わせ等に関しては、本件契約書上その実施状況をXに報告すべきことを定めた条項は存在しておらず、Yにおいて当然に当該報告義務を負

うものではなく、また、Xは本件特約を明確に合意している上に、Xの退去後に本件建物のハウスクリーニングが実施されているのであるから、Yは、本件特約において合意したハウスクリーニング費用を敷金から控除することができ、Xに対しハウスクリーニング実施結果を報告することや改めてXとの間でハウスクリーニング費用の負担やその額を合意することが必要となるものではない。

Yの行ったハウスクリーニング実施状況に関する対応や敷金からの同費用の控除は、賃借人としての権利、法律上保護される利益を違法に侵害するものではなく、不法行為は成立しないことから、Xの主張は理由がない。

3 まとめ

当機構の電話相談においても、ハウスクリーニング特約が無効ではないか、ハウスクリーニングを実施した場合、借主に報告する義務があるのではないかという相談を借主から受けるが、本件では、ハウスクリーニング特約は有効と認め、また、貸主は借主にハウスクリーニング実施報告するまでの義務はないと判断された。

本件と同様の本例として、「ハウスクリーニング特約を有効とした例」として、(東京地判 令2・9・23 RETIO123-118)があり、参考にされたい。

(調査研究部調査役)