

最近の判例から (9)

入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒絶したことの不法行為責任が認められた事例

(京都地判 平19・10・2 ホームページ下級裁主要判決情報) 村川 隆生

賃貸借契約の借主となる会社が、日本国籍のない従業員を入居予定者とする賃貸借契約書及び必要書類を提出したが、最終審査の段階において、賃貸人が賃貸借契約の締結を拒絶した事案において、合理的な理由がないにもかかわらず契約の締結を拒んだものとして賃貸人の損害賠償責任の一部を認容した事例(京都地裁 平成19年10月2日 ホームページ下級裁主要判決情報)

1 事案の概要

株式会社X1は、X1の従業員であるX2を入居予定者として、Yの所有する新築賃貸マンションの一室(以下、「本件物件」という。)を借り受けるために、宅建業者Zに媒介を依頼した。X2は、平成17年1月、所定の入居申込カード兼入居者カードの契約者欄にX1、入居者欄にX2、入居希望日を同年4月9日と記載してZに提出した。

同年3月30日、X2はZの求めに応じて敷金、礼金、管理費、インターネット利用料金、火災保険料、仲介手数料の合計47万円余を支払った。Zの担当者は、同年4月8日、賃貸借契約書及び必要書類(Aの外国人登録原票記載事項証明書等)をZの支店窓口を持参したが、Yの意向を確認したうえで本件契約書等を受取るといわれ、賃貸人Yの押印をもらえないまま、いったん持ち帰った。その後、Zは支店から、YはX1に本件物件を賃貸しない旨を告げられ、同日X2にこれを通知し

た。その後、Yは別の賃借人との間で本件物件の賃貸借契約を締結し、新賃借人は本件物件に入居した。

X1およびX2は、敷金等を支払った3月30日の時点でX1とY間での賃貸借契約が成立しているため、Yは債務不履行責任を負う。仮に、本件賃貸借契約が成立していないとしても、Yは、X2が韓国籍であるという正当でない理由で本件賃貸借契約の締結を拒絶したのであるから、信義則上の義務違反に基づく損害賠償義務を免れないなどと主張して提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原告X2の請求の一部を認容した。

(1) 賃貸借契約の成立について

本物件の賃貸借契約の借主となる原告X1が仲介業者である被告Zを通じて貸主となる被告Yに対して本件契約書と本件必要書類を提出したが、最終審査段階で、被告Yが本件物件を原告X1に賃貸しないこととして本件契約書の賃貸人Yの名下に押印しなかったため本件契約書が完成していないのであるから、本件賃貸借契約が成立していないことは明らかである。

原告らは、敷金等を受取っていることを指摘するけれども、賃貸借契約が成立する前にこのような金員の授受が行われ、契約が成立しなかった場合に全額返金されることは、世

情まま見受けられることであるから、原告らの指摘の事実は、上記認定・判断を左右しない。

(2) 賃貸人が賃貸を拒絶した理由

被告Yは、原告X2が日本国籍ではなかったことを理由に、本物件を原告X1に賃貸しなかったものと認められる。なお、被告Yは、原告らが被告Zと共謀のうえ原告X2の国籍を秘匿していたと主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。

(3) 賃貸人の責任原因

被告Yは、被告Yの了解を得て延期した4月8日（入居予定日の前日）、本件契約書を完成させて本件賃貸借契約を締結する段階に至って、原告X1に対して十分な説明を行うことなく、一方的に本件賃貸借契約の締結を拒み、しかも、本件賃貸借契約の締結を拒むについて何らの合理的な理由がなかったのであるから、被告Yは、本件賃貸借契約の成立に向けての準備を行ってきた原告X1に対し、本件賃貸借契約の成立についての強い信頼を与え、客観的に見て、本件賃貸借契約の成立が合理的に期待される段階まで両者の準備が進んでいたにもかかわらず、しかも、合理的な理由がないにもかかわらず、本件賃貸借契約の締結を一方的に拒んだものであって、信義則上、原告X1が被った損害を賠償する責任を負うものと解するのが相当である。

さらに、認定の事実関係によれば、本件賃貸借契約は、原告X2が日本国籍でないことを理由に、被告Yが本物件を原告X1に賃貸しないこととしたのであるから、被告Yは、原告X2に対し、不法行為に基づき、原告X2の損害を賠償する責任を負うものというべきである。

(4) 仲介業者の責任原因

原告らは、被告Zが仲介業者として、賃貸

人が国籍を理由に入居を拒む意思を有しているか事前に確認すべき注意義務を負っていたと主張するけれども、当事者（原告X1と被告Z）が特約を設けた場合は格別、そうでない限り、仲介業者である被告Zは、そのような注意義務を負わないと解するのが相当である。賃貸マンションの所有者が、もっぱら入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒むことは、およそ許されないからである。

3 まとめ

賃貸物件の借受予定者が高齢者であったり、日本国籍を有しないなどの理由で、賃貸人から契約を拒否されることは少なからず存在するのが現状である。

本判決は、入居予定者が外国籍であることを理由に契約を拒絶する差別的な行為は許されないことを改めて示したものである。

なお、本判決では、原告X1の主張した損害金の請求は棄却され、入居予定者であった原告X2の賃貸人Yに対する損害金の請求のうち慰謝料100万円と弁護士費用の一部10万円の110万円が認容された。