

## 最近の判例から

### (10) - 無免許営業・名義貸し -

# 学生アパートの所有者らを構成員とする企業組合と宅建業者が提携して、募集勧誘と賃貸借契約の締結等を行ったことが、無免許営業や名義貸し行為にあたりとされた事例

(東京高裁 平19・2・14 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

学生アパート所有者を構成員とする企業組合の賃貸の募集勧誘行為は、宅建業法の無免許営業に当たり、また、同企業組合と提携して媒介者として賃貸借契約の締結等を行った宅建業者の行為が、宅建業法の名義貸し行為にあたりとされた事例（東京高裁 平成19年2月14日判決 破棄自判 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成4年3月、Y1は、某大学の開学に当たって敷地を提供した地元住民を組合員とし、清掃及び植栽管理業、駐車場業等を目的として設立された企業組合である。

その後、大学から学生が利用するアパート確保の依頼を受けたY1は、組合員にアパート建築を働きかけるとともに、入居者の紹介を求めてきた地元のアパート所有者を賛助会員として、大学の入学者に対し、組合員及び賛助会員のアパートの情報を提供する業務を始めた。

Y1は、宅建業の免許を有しておらず、上記業務を開始した当初は、宅建業者Aが、その従業員であったaをY1の事務所に派遣していた。そして、Aは、アパートへの入居希望者の受付、案内並びに重要事項説明書、賃貸借契約書の説明及び交付等の業務をaに行わせ、契約の成立により支払を受けた仲介手

数料から、情報提供料の名目でその3割程度をY1に支払っていた。

平成7年12月ころ、Aが倒産したため、Y1は、aをY1の従業員として雇用し、Y1固有の業務を担当させつつ、従前と同様の業務を引き続き行わせていた。一方、Y1は、その組合員が経営する宅建業者である法人Y2と他1社（以下「Y2ら」という。）を賃貸借契約に関与させるようになった。

平成12年ころ、Y1は、アパートを紹介し、その契約、入居の相談を受ける旨を記載したY1名義のパンフレット（Y2らの記載はないもの。）を作成し、これを大学を通じて入学試験合格者に送付するようになった。また、平成14年ころ、Y1は、インターネット上のホームページに学生アパートを紹介し、Y1の事務所を訪問すれば現地を案内し、その場で契約もできる旨の記事を掲載し、これを一般の閲覧に供するようになった。

これらのパンフレット又はホームページを見たアパートの入居希望者は、Y1の事務所を訪れて案内及び説明を受け、あるいは同事務所に連絡して空き部屋を確認するなどして、それぞれ入居する部屋を決定し、重要事項説明書及び賃貸借契約書の交付又は送付を受けて、契約書等の必要書類に必要事項を記入し、これをY2らに送付して契約に至っていた。Y2らは、アパートの入居希望者がY

1の事務所を訪れることから、仲介者をY2らとする重要事項説明書及び賃貸借契約書をY1の事務所に置いており、また、Y1から連絡を受けて、アパートの入居希望者にこれら書類を送付するなどしていた。

そして、Y1は、Y2らがアパートの賃貸借契約に関して受け取る仲介手数料の6割を取得していた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

宅建業法2条2号の媒介とは、当事者の一方の依頼を受け、当事者間にあって宅地建物の売買、交換、貸借の契約を成立させるためにあつせん尽力するすべての事実行為を指称するものと解され、単に当事者間に契約を成立させることにとどまらず、契約成立に向けての賃借人等の募集、勧誘行為等は当然これに含まれるものと解するのが相当である。

前記のY1の一連の行為が、当事者間の賃貸借契約を成立させるためにあつせん尽力する行為として、賃貸借契約の媒介に当たるとは明らかであるというべきである。そして、前記のとおり、アパートの入居希望者がY1のこれらの一連の行為によって入居する部屋を決定し、賃貸借契約に至っていること、Y1が、もともとAの従業員であったaを雇用して従前と同様の業務を続けさせていたこ

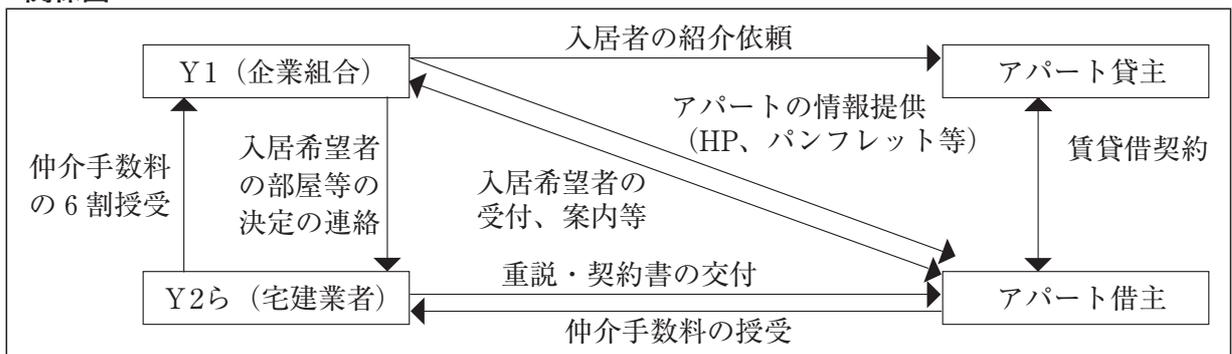
と、Y1が、賃貸借契約に関する仲介手数料の6割をY2らから取得していたことなどからすると、Y1は、無免許でありながら、賃貸借に不可欠の重要な部分を自らの事業として営んでいたものであり、Y2は上記のようなY1の無免許営業の事情を知りながら、Y1の媒介により既に賃貸借契約の締結を希望するに至っている者に対し、媒介者をY2とする重要事項説明書及び賃貸借契約書を提供するなどして、媒介者としてY2の名義を使用させていたものと認められる。

## 3 まとめ

無免許営業とは、宅建業法3条1項の免許を受けない者が、自己のために宅建業を営んでいると客観的に認められる行為をいい、名義貸しとは、免許を受けた者が、その免許名義を他人に貸与する行為である。

現在はインターネット上のホームページを利用しての募集勧誘が簡便に行える社会環境にあることから、例えば本事例のように、宅建業の免許を受けない者により、類似の行為がなされることが懸念されるところである。このため、宅建業者が依頼者のために営業するにあたっては、その相手方の無免許営業補助や、名義貸しの禁止に抵触することがないよう留意することが必要であり、参考となる事例として紹介するものである。

〈関係図〉



## 最近の判例から

### (11) - 媒介報酬 -

## 買付証明書記載の有効期限をもって媒介契約の有効期間であるとし、媒介契約に基づく報酬の支払い請求は効力を失ったとして、棄却された事例

(東京地判 平22・1・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

仲介業者の媒介成立を故意に妨げて他業者の仲介により紹介物件を購入したとして、報酬相当額を買主に求めた事案において、買付証明の有効期限経過により黙示の媒介契約は効力を失ったとしてその請求を棄却した事例

(東京地裁 平成22年1月27日判決 棄却ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

本件は、仲介業者Xと買主Yとの間に土地売買の媒介契約（後記本件契約）があったのにYがXの媒介による場合の成立を故意に妨げたので、民法130条により同契約の条件が成就したものとみなされるとして、XがYに対し、同契約に基づく相当な報酬及び遅延損害金の支払を求めた事案である。

(1) 宅地建物取引業者Xは、Yに対し、6月21日に未公開物件であるとして本件土地を紹介した。Yは、家族で見分し、購入希望をXに伝え、Xの要請により、6月30日に売主宛の不動産買付証明書をXに交付した。同証明書には、売買価格を坪305万円、購入希望不動産を115.69㎡（約35坪）とする記載等のほか、末尾に「尚、本書の有効期限は平成20年7月14日までとさせていただきます。」との記載がある。

(2) Xは、Yに対し、宅地建物取引業法34条の2第1項1号ないし7号所定の事項を記載した書面（以下「業法所定書面」という。）を交付していない。

(3) Xは、6月30日ころ売主に買付証明書の写しを交付したが、売主は、坪単価305万円では取得原価以下となるので上記坪単価による価格では売却できないとして応じなかった。

(4) Xは、その後も売主と交渉せず、Yに対し、交渉経緯等の適切な報告をしていなかった。そして、買付証明書の有効期限の7月14日までに売買の媒介をすることができなかった。なお、Xは、その後もYに複数の他物件を紹介したが、Yは、これらの購入を断った。

(5) Yは、8月10日ごろ、本物件がまだ販売されていることを知り、売主にXを介して買付証明書を提出したが回答がなかったこと及び購入意思のあることを申し入れた。

(6) Yは、8月11日、売主から直接交渉を持ちかけられ、同月12日以降、売主と売買条件を交渉し、8月23日、売主の求めに従って他の宅地建物取引業者の仲介により、本件土地35.73坪を坪単価約370万円で購入する旨の売買契約を締結した。

(7) そこで、Xは、Yとの間で買付証明書の交付の時点において、Xの媒介によってYと売主との間で本件土地の売買が成立したときはYがXに相当額の報酬を支払うことを内容とする媒介契約（諾成契約）が成立しているとして、報酬金の請求をめぐる争いになった。

### 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) 本件契約の成否について

Yは、宅地建物取引業者Xから本件土地を紹介され、Xに対し、本件土地の購入希望を伝えて媒介を依頼し、買付証明書を提出していることなどからすれば、遅くとも同証明書が授受された6月30日までは、Xの媒介によってYと売主との間でYの希望する本件土地の売買が成立したときはYがXに相当額の報酬を支払う旨の本件契約が成立したものといえる。

確かに、業法所定書面は作成されていないが、直ちに同契約の成立自体を否定することはできない。

(2) 本件契約の有効期間

有効期限を7月14日までとする記載のある買付証明書が授受されていることからすれば、本件契約は、Xの媒介によってYと売主との間でYの希望する本件土地について上記有効期限までに売買が成立したときはYがXに対して相当額の報酬を支払うこととする契約であったと推認することができる。

そして、上記認定のとおり、上記有効期限までにXの媒介による本件土地の売買はされなかったから、同契約は有効期間の経過により効力を失ったというべきである。

したがって、同契約に基づく報酬の支払を求める原告の請求は理由がない。

確かに、買付証明と媒介契約は本来同一ではなく、媒介契約の有効期間より前に有効期限が到来する買付証明書が授受されたとしても、媒介契約の有効期間が短縮されるものではない。

しかし、有償の媒介契約は、その契約に基づく売買の媒介がされたときに報酬の支払を依頼者に義務付けるものであるから、永久にその効力を有するとはできない(有効期間が業法所定書面の記載事項とされ

るのもそのことを示している)。そして、Xが本件契約の有効期間を具体的に主張せず、業法所定書面も交付していない本件においては、Xが準備した用紙に被告が必要事項を記載して作成した買付証明書記載の有効期限をもって同契約の有効期間であるとするのが当事者の合理的意思に合致し、相当である。

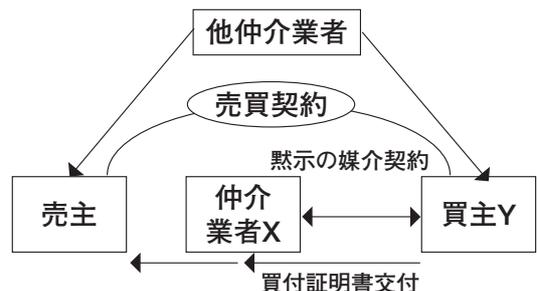
(3) よって、原告の請求は理由がないから、棄却する。

3 まとめ

仲介業者による媒介行為の成果を享受しながら、途中から仲介業者を排除して売買契約を成立させた当事者は、そのことが信義則に反するものである限り、当該仲介業者に一定の報酬を支払わなければならないとされている。

本件は、民法130条(条件が成就することによって不利益を受ける当事者が、故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、条件が成就したものとみなすことができる。)に基づき、本件契約の条件が成就したものとみなされるとして、仲介業者が買主に対し、同契約に基づく相当な報酬及び遅延損害金の支払を求めた事案である。

しかし、裁判所は、買付証明書の有効期限までに土地の売買はされなかったから、同契約は有効期間の経過により効力を失ったといえると判示し、同契約に基づく報酬の支払請求を棄却した。同種の一事例として、実務上参考になろう。



## 最近の判例から

### (12) - 保証協会の認証 -

# 保証協会の社員である宅建業者の詐欺により被った損害が、「その取引により生じた債権」にはあたらないとの理由で認証申し出の拒絶が認められた事例

(東京地判 平22・6・29 ウエストロージャパン) 古本 隆一

土地の持ち主が、宅地建物取引業法64条の2第1項の指定を受けた宅地建物取引業保証協会に対し、その社員である宅建業者の詐欺行為によって被った損害にかかる債権につき同法64条の8に基づいて認証の申し出を行ったところこれを拒否されたため、同債権の認証を求め、同協会による上記の運用は制度趣旨に反する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、社員の欺罔行為により生じた求償権又は損害賠償請求権は、同法所定の「その取引により生じた債権」にはあらず、その債権について認証申し出を拒否したことにより権利が侵害されたものでもないとして、土地の持ち主の請求を棄却した事例(東京地裁 平22年6月29日判決 請求棄却ウエストロージャパン)

## 1 事案の概要

Xの母Bは、平成13年7月頃、その所有する宅地につき、宅建業者Aに媒介を依頼した。Aは宅地建物取引業法64条の2第1項の指定を受けた宅地建物業保証協会Yの社員であった。

Aの代表者は、平成13年9月初旬頃、2億円を超える借金を抱え、その返済に追われていたため、Bが所有する土地を自己の金策に利用しようと考え、販売の目途がなかったのに、買主に見せる必要があるなどと虚偽の事

実を述べ、その旨誤信したBから、当該土地、その他の土地建物の登記済証を預かった。

平成13年9月13日、AはBに対し、買主がまだ見つからないので、Aの事業資金を借り入れる際の担保として一時的に当該土地を貸してほしい旨、自己所有地を近々売却して、必ず返済に充て、当該土地を販売するので心配は不要である旨虚偽の事実を述べ、その旨誤信したBから、当該土地を担保に供することの同意を得た上、実印と印鑑登録証を預かった。

平成13年9月17日、Aは当該土地に根抵当権を設定することとし、Bを連れて、司法書士事務所を訪問した。その際、Bは、同事務所の司法書士から、債務者をAとする当該土地に対する根抵当権設定登記の委任状を示されるなどしたが、特段、疑義を呈することなく上記委任状の委任者(義務者氏名)欄に署名をした。

当該土地は、平成15年6月6日、根抵当権者の申立てにより、競売開始決定がされ、その後競落された。

Bは、Yに対し、平成17年10月17日、認証申出書を提出して、認証の申し出を行った。

Yは、平成18年3月14日、本件認証申出に対し、「申出債権は、社員との宅地建物取引により生じた債権とは認められない。」との理由で認証を拒否した。

Bは、平成19年9月4日死亡し、Xが本件認証申出に係る一切の権利を相続した。

Xは、平成21年3月12日、本件認証申出について改めて審理を求めたが、Yは同月23日付回答書でこれを拒否した。

Xは主意的に申出債権の認証を求め、また、Yの行った認証拒否は、Yの社員が行った違法行為による被害者救済を目的とする保証制度の趣旨に反するなどとして、予備的に不法行為に基づく損害賠償として認証限度額である1000万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求め、訴えた。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

(1) BのAに対する債権は、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」に該当するか

Aは、本件媒介依頼に関連して当該土地に係る登記済証を預かった後、自己の財産状況について虚偽の事実を述べてBをその旨誤信させ、これにより、Bは、当該土地について根抵当権設定登記に係る根抵当権を設定することを承諾したものと認めるのが相当である。

そうすると、Bが当該土地についてした根抵当権の設定は、Aの欺罔行為によってされたものであるから、Bは、Aに対して、同根抵当権が実行されて当該土地が競落された結果、被った損害について、求償権又は損害賠償請求権を行使することができるものと解される。

しかしながら、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」の意義について、宅地建物取引業に関する取引（宅地若しくは建物の売買若しくは媒介（業法2条2号）をいう。以下同じ。）そのものから生じた債権及び同取引から生じた損害賠償請求権のみな

らず、同取引に関連し、付随した行為から生じた債権をも含むと解するとしても、上記の求償権又は損害賠償請求権は、Aの欺罔行為及びBの前記根抵当権の設定行為という、本件媒介依頼とは別個独立の事実を原因とするものであって、本件媒介依頼に関連し、付随した行為から生じた債権ということは出来ない。

したがって、当該土地に関する債権は、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」には該当しない。

(2) 本件認証拒否について不法行為が成立するか

本件認証申出に係る債権が業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」に該当しないことは、上記で検討したとおりであるから、Yが本件認証申出及び再度の審査要求を拒否したことによってBの権利が侵害されたものということとは出来ない。

したがって、その余の点について判断するまでもなく、Yの本件認証拒否について不法行為が成立しないことは明らかである。

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとする。

## 3 まとめ

本判決は、土地の持ち主には大変気の毒な結果となったが、妥当なものといえよう。

近年、経営状況が思わしくない宅建業者が増加しており、一般消費者には、本件のような犯罪被害に遭わないよう一層の注意が必要と思われる。

(調査研究部調査役)

## 最近の判例から

### (13) - 売却許可決定取消 -

# 死亡4か月後に腐乱状態で発見されたことは民事執行法上の損傷に当たるとされ競売物件の売却許可決定が取消された事例

(名古屋高判 平22・1・29 判時2068-82) 新井 勇次

本件は、競売物件について売却許可決定を受けた買受人が、当該物件内で腐乱死体が発見されたことから、当該物件には「心理的瑕疵」が発生しており、これは民事執行法75条1項の「損傷」に当たるとして、本件売却許可決定の取消しを申立てたところ、原決定が同申立て却下したことから、執行抗告をした事案において、本件物件の交換価値は低下したと認められ、死因が自殺、病死又は自然死のいずれかに拘らず、民事執行法75条1項の「損傷」に当たるとして、原決定を取消し、売却許可決定が取消された事例（名古屋高裁平成22年1月29日判決 決定 判例時報2068号82頁）

## 1 事案の概要

本件は、競売物件における期間入札において、原決定の不動産（以下「本件物件」という。）につき競売最高価で買受けの申出をし、平成21年8月12日に売却許可決定（以下「本件売却許可決定」という。）を受けた買受人が、その後本件物件内で腐乱死体が発見されたことから、本件物件には「心理的瑕疵」が発生しており、これは民事執行法75条1項（以下「法75条1項」という。）にいう「損傷」に該当する旨主張して、本件売却許可決定の取消しを申し立てた事案である。

原決定は、本件物件内での死亡事件は自殺

によるものであるとは認められないなどと、法75条1項にいう「損傷」に当たらないと判断して、買受人の申立てを却下したため、買受人が執行抗告をしたものである。

## 2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、売却許可決定を取消した。

一件記録によれば、基本事件における債務者兼所有者（以下「本件債務者兼所有者」という。）は、平成21年4月ころ、マンションの一室である本件物件内において死亡したこと、その遺体は、同年8月まで本件物件内に残置されており、同月21日、買受人の従業員が本件物件を訪れた際、腐乱した状態で偶然発見されたこと、その際、室内には強烈な異臭が残り、周囲にも強い異臭が立ちこめていたこと、遺体発見直後、警察官が数名駆けつけて本件物件内に立ち入り、数時間にわたり警察官が現場を見張り、隣室住人が警察官から事情聴取を受け、同じマンションの住人等がこれらの様子を窺うなどしていたこと、買受人は、本件への入札をした平成21年7月29日にはもとより、同年8月21日まで、上記死亡及び遺体残置等の事実を認識しておらず、現況調査報告書、物件明細書及び評価書のいずれにも、これらについての記載はなかったことが認められる。また、本件遺体の発見後、

本件物件内に特に手を加えられた形跡はない。

以上を踏まえて判断するに、法75条1項にいう「損傷」は、文言的には物理的な損傷を指すものと解されるが、物理的な損傷以外の理由によっても目的不動産の交換価値が著しく損なわれ、買受人が不測の損害を受ける場合があり、また、本件のように、同項が規定する「買受けの申出をした後」の損傷ではなくとも、現況調査報告書、物件明細書及び評価書等のいずれにもそのことが反映されておらず、かつ、買受人が買受申出時にこれを認識していなかった場合には、買受申出後に損傷した場合と異なるところはないから、このような場合にも、法75条1項、188条が類推適用される余地があるというべきである。

しかるところ、本件においては、上記のとおり、本件債務者兼所有者がその居住していた本件物件内において死亡し、春から真夏にかけて4か月以上もの間遺体が残置され、平成21年8月21日の遺体発見時には腐乱した状態で強烈な異臭を放っていたことが認められ、このような場合には、床や敷物の状況等にもよるが、遺体が残置されていた場所の床が変色したり、床、天井、壁等に異臭が染みついて容易には脱臭できなくなるのが通常であり、それにもかかわらず、その後本件物件内には特に手を加えられた形跡がないというのであって、腐乱死体による床の変色や異臭の床、天井、壁等への残存といった状態が現在も継続しているのであれば、相当広範囲にわたり床、天井、壁紙の貼替え等を要するところであり、それ自体が本件物件の交換価値を低下させる物理的な損傷であるということが出来る上、たとえ床の変色が当初から存在せず、現在では室内の異臭が解消しているものであるとしても、前記認定によれば、本件物件内に死因不明の前居住者の遺体が長く残

置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることがうかがわれることからすると、本件物件を取得した者が自ら使用することがためられることはもちろん、転売するについても買手を捜すのは困難であり、また、買手が現れたとしても、本件のような問題が発生したことを理由にかなり売買価格を減額せざるを得ないことは明らかであるから、本件物件の交換価値は低下したものとわづらざるを得ない。したがって、本件物件におけるこのような物理的な損傷以外の状況もまた、本件物件の交換価値を著しく損なうものであり、法75条1項にいう「損傷」に該当するということができる。

そうすると、本件売却許可決定は、法75条1項、188条の類推適用により、取り消されるべきである。

### 3 まとめ

本件は、競売物件の売却不許可の申出を規定した法75条1項の「損傷」に当たるかが争われたものである。

原審が、物理的な損傷以外の理由で目的不動産の価値が著しく損なわれる場合でも、同条項所定の「損傷」に該当する余地はあるとしたが、死因が自殺との認定は不可として、物件の価値が著しく損なわれたとは言えないとしたのに対して、本件高裁判決は、損傷の時期について、売却実施前に既に損傷があった場合にも法75条1項の損傷に当たると判断し、更に、物理的損傷に止まらず、価値的損傷にも類推適用すべきとした点注目される。

本判決は、法75条1項の適用範囲について事例的意義を有し、同種事案の参考になるものと思われる。

最近の判例から

(14) - 工作物責任 -

吹付けアスベストを使用した建物で就労していた男性が悪性胸膜中皮腫に罹患し死亡したことについて、賃貸人兼所有者に工作物責任を認めた事例

(大阪地裁 平21・8・31 判タ1311-183) 小野 勉

吹付けアスベストを使用した建物で就労していた男性が悪性胸膜中皮腫を発症し死亡したのは、建物賃貸人兼所有者が、アスベスト対策を怠ったためだとして、その遺族が損害賠償を求めた事案において、建物賃貸人兼所有者の工作物責任を認め、遺族の請求を一部認容した事例 (大阪地裁 平成21年8月31日判決 一部認容・控訴 判例タイムズ1311号183頁)

1 事案の概要

A社 (Bとその親族が取締役の、いわゆる法人成りした会社) が、昭和45年3月に甲社から賃借した鉄道高架下の建物において、文房具店の店長として就労していたBが、平成14年7月に某医科大学附属病院にて悪性胸膜中皮腫の診断を受け、平成16年4月に自殺により死亡した。このことについて、Bの相続人であるXらが、平成14年4月に吸収合併により甲社の権利義務を包括承継したY1株式会社に対しては、不法行為又は土地の工作物の設置、保存上の瑕疵に係る責任に基づき損害賠償を求め、一方、甲社から、甲社とA社との間の建物賃貸借契約に基づく賃貸人の地位を平成14年4月に承継したY2株式会社に対しては、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、Bが、本件建物に使用されていた壁面吹き付け材に含有するアスベスト繊維が飛散して発生した粉塵を吸引し、悪性胸膜中皮腫に罹患したことを認定した上で、Y1に対する請求については工作物責任を認めて、Xらに約5千万円の損害金及び遅延損害金の支払いを認めた。

一方、Y2に対する請求については、Y2が本件建物の賃貸人たる地位を承継した平成14年4月時点で吹き付けアスベストの撤去等を行っていたとしても、Bの中皮腫の発症を回避できたものと認めることは困難であったことから、仮にY2に本件建物の安全配慮義務違反があったとしても、当該義務違反とBの悪性胸膜中皮腫の発症との間に相当因果関係は認められないため、XらのY2に対する請求は理由がないとしてこれを棄却した。

(1)Y1の、本件建物の設置、保存上の瑕疵の有無について

工作物に設置、保存上の瑕疵がある場合とは、工作物が、その種類に応じて通常有すべき安全性を欠いていると解するのが相当である。そして、人が利用する建物は、その性質上これを利用する者にとって絶対安全でなければならない、人の生命、身体に害を及ぼさないことが当然前提となっているというべきところ、本件建物は、鉄道高架下の商業店舗であり、本件建物内で営業を行う者の生命、身体に害を及ぼさない安全な性状のものである

ことが予定されていたといえる。また、Bが本件建物での就労を開始した昭和45年頃は、人の生命、健康に対するアスベストの危険性、有害性について、一般的に認識されているものと評価できる。ところが、本件建物は、2階倉庫の壁面部分に、アスベストの中でも特に発がん性などの有害性が強いクロシドライトを一定量含有する吹き付け材が露出した状態で施工されており、しかも、頻繁に電車が往来する鉄道の高架下において、鉄道が通るたびに相応の振動が生じることにより、上記吹き付け材が飛散しやすい状態にあったのであるから、本件建物は、それを利用する者にとって、アスベスト吹き付け材から発生した粉塵の曝露、吸入により、生命、健康が害され得る危険性があったといえる。そうすると、本件賃貸借契約開始時である昭和45年3月時点以降本件建物には、設置、保存上の瑕疵があったものと認めるのが相当である。

## (2)本件建物の占有について

民法717条1項は、危険な工作物を支配、管理する者が、当該危険が現実化したことによる責任を負うべきであるとの考え方に基づくものであることからすれば、同項にいう「占有者」とは、被害者に対する関係で土地工作物から生ずる危険を支配、管理し、損害の発生を防止し得る地位にある者をいうと解するのが相当である。本件では、①甲社は、本件建物の所有者として、本件建物が駅高架下に存在するという鉄道施設に関連した特殊物件であるということを前提に、本件賃貸借契約を締結し、同契約においては、甲社に対し、管理上必要があるときに、本件建物に立ち入り、必要な措置を執る権限が認められていたこと、②本件賃貸借契約上、賃貸人である甲社は、本件建物の主体建築物及び基礎的施設の維持管理に必要な修繕義務を負担しているところ、2階倉庫の壁面には、アスベ

スト吹き付け材が施工されており、電車の振動及び経年劣化により、2階倉庫部分には本件粉塵が飛散し得る状態であったことからすると、2階倉庫の壁面につき修繕等の措置を執ることが許容されているのは専ら賃貸人たる甲社であって、賃借人のA社にはそのような権限がなかったこと、③賃借人であるA社はいわゆる法人成りした会社であり、A社は、被害者であるBと実質上同一であると評価できることを考慮すると、Bに対する関係で本件建物2階倉庫部分に施工されている吹き付けアスベスト材から生じる危険について、支配、管理し、損害の発生を防止し得る地位にあった者は、甲社であるというべきである。したがって、甲社が、民法717条1項にいう占有者に当たると認められるものの、結局その責任を負うべき主体は、その責めを負うべき期間（Bがアスベストに曝され始めた昭和45年3月から、悪性胸膜中皮腫を発症した平成13年11月ころまでの間）に占有者（賃貸人）兼所有者であった甲社（昭和48年3月に関連会社を吸収合併し商号変更している。）を、包括承継したY1となる。

## 3 まとめ

本件は、アスベストを使用した建物について初めて工作物責任を認めたものであるとともに、建物を直接占有している賃借人ではなく間接占有者である賃貸人が民法717条の「占有者」であるとして、工作物責任を認めている点も注目されており、実務上参考となる事例として紹介する。

なお、本事件の控訴審判決が、平成22年3月5日大阪高裁であり、裁判長は、昭和45年頃にアスベストの有害性が認識されていたとする第一審判断を踏襲する一方、賠償額については、過失割合を見直し増額変更した。

(調査研究部調査役)