
最近の判例から (16) – 借賃以外に授受される金銭 –

各戸に均等割りされた水道・電気の基本料金負担に関する説明義務違反に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・7・15 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

建物賃貸借契約を締結した賃借人が、当アパートでは水道・電気料金が、賃貸人が一括して各供給事業者に支払った後に、各賃借人に対し使用量に基づく実費と基本料金を各戸割りした金額を請求するようになっていたことについて説明がなかったとして、調査説明義務違反を理由に、媒介業者に対し損害賠償を請求した原審で請求が棄却されたため控訴した事案において、賃借人の控訴請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年7月15日判決 棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人X（控訴人 個人）は媒介業者Y（被控訴人）の媒介で複数住戸からなる賃貸アパートa荘の一戸（以下「本件建物」という。）を対象に、物置として使用する目的で賃貸借契約を締結した。契約締結に先立ち、XはYに対し、物置として使うため、水道や電気は必要ない旨伝えていた。

a荘の水道と電気は、各住戸が各供給事業者と個別に供給契約するのではなく、賃貸人が各供給事業者との間で供給契約を結び、建物1棟分の料金を一旦支払い、各賃借人に対して各戸の使用量に基づく実費と基本料金を各戸割りした金額を請求する形態であったが、YはXに対し、物件紹介時にも重要事項説明時にもこれを伝えていなかった。賃貸借開始後4ヵ月目にXが初めて賃料を滞納したため、賃貸人の依頼によりYが未払賃料を請求することとなったが、その際それまで請求

をしていなかった水道・電気の基本料金を各戸割した金額（以下「本件負担金」という。）についても合わせて支払を求めたところ、Xより本件負担金に関する異議が述べられたため、Yは、その日のうちに賃貸人の了解を得て、本件負担金を免除する旨Xに連絡した。

契約締結から約1年経過後、延滞を重ねたXに対し賃貸人が建物明渡訴訟を提起し、結果的に未払賃料の免除と引換えに建物明渡しに応じることで和解が成立、Xは退去した。

Xは、①水道・電気について各戸ごとに契約ができないことを説明していないことは宅建業法35条1項4号に違反する、②本件負担金は実質的に共益費であり、Yによる共益費0円との説明は同法同条1項7号に違反すると主張し、Yに対して、入居時の引越費用、本件建物の退去料相当額、前訴に要した費用、慰謝料を請求した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの控訴を棄却した。

(1) a荘の水道・電気料金の徴収に関する事実は、飲用水、電気の供給施設の整備の状況（宅建業法35条1項4号）に関する事実とはいえ、また、水道・電気料金は、各供給事業者から供給される水道・電気の使用の対価であり、各賃借人の支払う水道・電気料金は、主として専用部分における水道・電気の使用の対価となるものであって、いわゆる共益費とは性質を異にするものと考えられる。しか

し、本件負担金はa荘の共用部分における水道・電気の使用の対価を含むものと認められ、賃借人が、a荘に居住せず、水道・電気を使用しないにもかかわらずその基本料金に相当する本件負担金の支払が必要であるとすれば、それは借賃以外に授受される金銭（同項7号）に該当し、又はこれに準ずるものと見る余地がある。その場合、Xが、本件賃貸借契約に先立ち、本件物件に居住しないとYに告げていたのであるから、Yとしては、同号の規定の趣旨に照らし、その負担（授受）の有無について確認し、Xに対し適切に説明すべき義務があったというべきである。

(2) もっとも、Xは、賃料を延滞するまで本件負担金の請求を受けたことがなく、延滞した賃料と合わせて本件賃貸借契約の始期から同月分までの本件負担金の請求を受けたものの、その日のうちに、賃貸人からこれまでの本件負担金は請求せず、今後発生する本件負担金も請求しないことを告げられ、その後も賃貸人又はYから本件負担金の請求を受けていない。このような本件負担金を請求されるまでの経緯、請求されて以降の経過からすると、本件負担金は、一度はXに対し請求されたものの、水道・電気を使用しない入居者にも必ず負担を求めるといようなものではなかったことがうかがわれるのであり、Xとの関係においても請求されたその日のうちに請求しないことが賃貸借契約の当事者間の合意内容になったものであって、本件賃貸借契約上Xに支払義務があったものと認めることはできず、本件賃貸借契約締結に当たって本件負担金について説明しなかったことが、Xに対する説明義務違反として債務不履行を構成することはないというべきである。

※なお、Xの主張する損害に関しては、いずれもYの本件負担金に関し説明がなかったことと相当因果関係があると言う事はでき

ないと判断されている。

3. まとめ

本件のような電気水道ガス等の料金請求方法は決して珍しいものではなく、年代の古い賃貸住宅や高圧で電気を引込んでいる賃貸ビル等ではよく見られる。

借賃以外に授受される金銭に該当するかの判断において、本判決ではまず、実際に電気等を使用していないにもかかわらず負担が発生するのであれば、それは宅建業法35条1項7号の借賃以外に授受される金銭に該当する可能性があるとした上で、本事案においては過去の経緯や請求後の対応を勘案し、必ずしもXに一律本件負担金の支払義務が発生するものとは言えないと判断し、これを説明しなかったことが説明義務違反を構成するとは言えないとした。

賃貸借契約の仲介を行う際、水光熱費の請求方法によっては、その一部が借賃以外に授受される金銭に該当する可能性まで想定して活動されている方はそう多くはないものと思われる。そもそも、水道、電気等を全く利用しない賃借人自体が稀なケースであり、本件の様な事案が頻発するとは思えないが、レアケースゆえにそういった事案に直面した場合、見落してしまう可能性は高いのではないだろうか。本件を一つの知識として認識いただくと共に、トラブル回避の観点からも、平素より水光熱費の請求方法にまで関心を持ち、賃借人に情報提供するよう心掛けておくことをお勧めする。