

最近の判例から (6)－貸主に対する調査説明義務－

賃貸借開始後の条件変更は仲介業者の調査説明義務違反が原因だとした貸主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平27・5・28 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

賃貸借開始後に、賃借人からの建物の耐震補強工事及び賃貸借条件変更要望を受けざるをえなかったのは、仲介業者の賃貸人に対する調査説明義務違反によるものとして、貸主が工事期間及び交渉期間に得られなかった賃料等の損害賠償を求めた事案において、仲介業者には調査説明義務違反はないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平27年5月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産の賃貸及び管理等を業とするX（原告）は、平成24年6月ころ、現行の建築基準法を満たしていない昭和33年築の本件建物の賃貸借契約の媒介を宅建業者Y（被告）に依頼する仲介契約を締結した。

平成25年5月24日、Xは、Yの媒介により、借主A（訴外）との間で、本件建物を製造家具その他小物などの販売及び軽飲食（一般的に、簡単な調理器具や普通の給排水設備があれば運営できる飲食業を指す。）の店舗として使用することを目的として、月額賃料30万円、賃貸借期間を同年5月25日から3年間（フリーレント期間1.5カ月）等とする本件賃貸借契約を締結した。

平成25年6月ころ、Xは、Aから、本件建物の柱の一部が欠損しているなどの構造上の問題を指摘されるとともに、本件建物を所定の目的に従って安全に使用できることを保証するよう求められたため、本件建物の耐震補強工事を施した。しかし、Xは、同工事完了

（翌26年2月末）までの間、Aから賃料を受領することができず、また、XとAの交渉は、同年7月8日まで続けられ、その間の賃料の支払も拒絶された。

同年7月31日、XとAは、フリーレント期間を同年8月21日まで延長すること、Aの深夜営業をXが承諾することのほか、改装工事の内容や原状回復の範囲等について合意した。

Xは、次のように主張し、Yに対し、387万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

- (1) Yは、Xに対して善管注意義務を負っており、Xが本件賃貸借契約の締結を判断する上で重要な事項について、事前に調査し、Xに説明する義務を負っていた。
- (2) 飲食店の面積が100㎡を超えると確認済証の交付を受けなければならないが、本件建物は、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていないため確認済証を受けることは不可能で、飲食店として使用する箇所が100㎡を超えるか否かは極めて重要な事項である。加えて、Aが飲食物を提供することが明らかになった場合には、重飲食に該当するかを検討するために、飲食物の内容に関する情報が提供されねばならない。したがってXには「①1階及び2階の使用用途、②改造の予定内容、③軽飲食として使用する箇所、④予定飲食物の内容」を調査・確認し説明する義務があり、これら注意義務が果たされていれば、Xは遅くとも平成25年7月末までに耐震補強工事を完了さ

せ、その後1か月半のフリーレント期間を設けても、平成25年9月16日からは賃料を取得することができた。

- (3) Xは、Aから本件建物の安全の保証を求められたが、Aが予定する飲食店の内容を前提とした場合に安全性を保証することは到底不可能なため耐震補強工事を実施することとなったが、工事完了時までの間、賃料を受領することができなかった。また、同工事後も、本件建物の改造、原状回復及び深夜営業についての交渉を行わざるを得ず、交渉期間の賃料の支払いは拒絶され、さらに、Aからは営業損害の填補を求められた結果、平成26年8月21日までの賃料を免除することになった。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) 一般に建物賃貸借の媒介の委託を受けた宅建業者としては、当該建物に関する情報を持たない賃借人との関係では、その情報不足が原因で賃借人が不測の損害を被らないよう、不動産取引の専門家として、賃借人の使用目的に照らして問題となり得る法令上の規制や物理的瑕疵等が存在するかどうかを調査する義務があると解されるが、当該建物を管理又は所有する賃貸人との関係では、そうした建物に関する情報提供をする必要がなく、その賃貸目的の達成と不測の損害発生防止は、賃貸人の意向を反映した賃貸条件（使用目的の制限や一定の行為の禁止・制限等）を設定し、賃借人に対してそれらを説明しその了承を得ることによって尽くされるから、こうした賃貸条件の確認を超えて、使用態様や改装予定の詳細まで聴取する必要は、原則としてないというべきである。

- (2) Yは、Aに対して、本件建物における重

飲食の提供は不可であることを説明して了解を取り、使用目的を契約書に明記するとともに、他の目的に使用することを禁じ、使用態様に関する禁止・制限行為を列挙し、改装工事は賃貸人の承諾が必要である等の諸条件についてAの了承を得ることにより、Xの賃貸目的の達成と不測の損害発生防止を図っているのであるから、Yの一般的注意義務は果たされているというべきである。

- (3) 建物の構造や耐震性評価に関して専門的知見を有しない宅建業者が、賃借人の使用目的等によっては建物の安全上問題が生じることを認識・予見して詳細を調査する義務を負うなどということは通常考えられず、Yが考慮し得た事情は、既存不適格の建物であるという程度であるから、認識・予見及び調査を義務付けることは、宅建業者が配慮すべき領域を超えているといわざるを得ず、Yに対して積極的な調査確認を義務付ける根拠はない。

3 まとめ

本件事案における、「業者の賃貸人に対する注意義務の内容・範囲は、賃借人に対するものと異なり、賃貸人の賃貸目的の達成と不測の損害発生防止は、賃貸人の意向を反映した賃貸条件を設定し、賃借人にそれらを説明して了承を得ることによって尽くされる」とされた判示は実務上参考になるといえる。

また、本件と同様に仲介業者の貸主に対する義務に関する裁判例としては「仲介業者は貸主に対し重要事項の説明義務はない」（東京地判 平25・3・27 RETIO92-126）があるので、あわせてご参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）