

最近の判例から (7)－賃貸物件入居後のトラブルと損害賠償請求－

賃借した建物に瑕疵があったとした、借主の紹介者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平27・7・16 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

紹介者（非宅建業者）から斡旋された建物につき賃貸借契約を締結した借主が、紹介者に対し、建物の悪質な居住条件等につき説明することなく賃貸借契約を締結させたことは不法行為に当たるとして損害賠償を請求した事案において、本件建物が居住環境の劣悪な家屋でないことは明らかとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年7月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（一般法人）は、知人Y（個人・非宅建業者A社の代表取締役であり、宅建業者B社不動産部長の地位も有する）に、代表者家族の居住を目的とする借家の斡旋を依頼し、平成26年3月初旬Yは本件建物をXに紹介した。

同月中旬、Xは、本件建物の内覧をした上で、本件建物所有者Cとの間で月額賃料19万円余とする本件賃貸借契約を締結し、A社に月額賃料と同額の業務委託費用を支払った。

平成26年4月上旬、Xは鍵の交付を受け本件建物に入居した。しかし同月中旬、Xは本件建物の不具合等を理由に本件賃貸借契約を解約・退去する旨の文書をA社宛てにFAX送信した。

その後本件建物より退去したXは、本件建物には「①引込電力が不足しており空調機を設置できない、②天井に居住に不安を感じる大きな亀裂がある、③床下収納や風呂場が清掃されておらず汚れたままであった、④下見の時に設置されていた空調機が取り外されて

いた、⑤洗濯機用防水パンが設置されていない」等、居住条件が悪質であったにもかかわらず、YはこれらをXに伝えることなく、条件の良い住まいである、丁寧に清掃しておくなどと嘘を言ってXを誤信させ、本件賃貸借契約を締結させたため、Xはやむなく他の物件を探して転居せざるを得なくなり、多額の損害を被った。また、Yは、宅地建物取引業の免許受けていないのに正規の不動産業者のように装い悪質な居住条件等につき説明することなく賃貸借契約を締結させたことは不法行為に当たるとして、転居費用、業務委託料等の89万円余及び慰謝料100万円、計189万円余の損害金を求め本件訴訟を提起した。

これに対しYは、「本件仲介はB社が行う予定であったところ、家賃保証会社の審査でXへの与信が否決された等の事情から、仲介会社を介さずにCと直接契約をすることになったものである。Yの行為が建物の賃貸の媒介に当たるとしても、このような特殊事情に基づく一回限りのことで反復継続性を欠くから、Yの行為は宅建業法に違反しない。本件建物は、平成22年8月に建築され、以降Xへ引き渡されるまでの3年半以上の間、Cが居住していたもので居住に問題はない。」などとしてこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張を棄却した。

Xは、Yが正規の不動産業者であるかのよ

うに装い、到底居住することができないような居住条件の劣悪な物件をX代表者に紹介したYの行為が不法行為に当たり、Xは転居を余儀なくされ損害を被ったと主張する。

しかしながら、本件建物は平成22年8月に新築され、その後、本件賃貸借契約が締結されXが入居するまでCが居住していたのであるから、居住できないほど電力が不足しているということとはできない。また、契約アンペアを変更することで使用可能な電氣量を容易に増やすことができるのであるから、その点をもって居住が困難ということとはできない。

天井については、クロスにひび割れは認められるものの、大きな亀裂があるとする的確な証拠はない。また、Cは、Xへの明渡し前に、台所や風呂場を含む本件建物の室内全体を清掃業者に依頼してクリーニングしており、X主張の汚れたままの状態で居住が困難な状況であったとする的確な証拠はない。

仮に、Xが主張するように、内覧をした際に設置されていたエアコンが入居時に取り外されていたとしても、新たにエアコンを購入し設置することも容易にできたのであるから、当該エアコンが取り外されていたことをもって居住環境が劣悪な家屋であるとはいえない。

さらに、洗濯機用の防水パンは生活をする上で必ず必要なものということとはできず、これがないからといって居住が困難な事情ということとはできない。

以上に加え、Xは本件建物を内覧し状況を確認した上で本件賃貸借契約を締結したことも考慮すると、本件建物が居住することができないような居住環境の劣悪な家屋でないことは明らかであり、仮にYが正規の不動産業者のように装ったことが認められるとしてもX主張の不法行為が成立するということができず、よってXの請求には理由がない。

3 まとめ

「賃貸住宅を借りたが、清掃不足・設備機器の使用できない・電力量不足等があり困っている。仲介業者の説明不足（あるいは嘘をつかれた）を理由に責任を追及できないか。」などとした借主からの苦情相談は少なくない。

賃貸借の媒介業者は、建物内覧において借主と一緒に確認してもらうとともに、入居時には、契約時に約束されたクリーニング等が行われているかどうか、設備について実際に稼働するかを確認しておく必要がある。

ところで、本件では、A社の宅建業法違反について判断をしていないが、これは、無免許営業者との仲介契約による報酬請求権は自然債務であると解され、無免許業者は依頼者に対して報酬請求権の行使はできない（東京地判 平10・7・16 判例タイムズ1009-245）が、既に支払った報酬については依頼者は返還請求できない（横浜地判 昭50・3・25 判例タイムズ326-253）ことから、無免許営業が認められても、XのYに対する損害賠償請求に影響を及ぼさないと判断したからではないかと思われる。

これが仮にA社の宅建業法違反が問われる刑事裁判であれば、事業法人であるA社が賃料1ヶ月分の実質仲介手数料を収受していること等から、無免許営業が認められた可能性があるのではと思われる。無免許営業に該当するような行為は行うべきではない。

（調査研究部調査役）