

最近の判例から (8)－仲介業者・貸主の調査・説明義務－

賃貸借物件の騒音に関し、借主より確認を要請されていないのに、仲介業者・貸主から、進んで調査説明する義務はないとされた事例

(東京地判 平25・7・22 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

事務所ビルの賃貸借契約の契約・引渡し後、同ビル地下1階のライブハウスからの騒音に気付いた借主が、賃借目的である試験会場としての使用に支障があるとして、賃貸借契約を解約し、仲介業者（借主側・貸主側）・貸主に対して、説明義務違反に基づく損害賠償として203万円余の支払を求めた事案において、借主より確認、調査要請がないのに、仲介業者・貸主らには進んで確認、調査を行いその結果を説明すべき注意義務はないとして、借主の請求が棄却された事例（東京地裁平成25年7月22日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年3月9日、借主X（原告・情報技術、音楽及び語学に関わる教育事業等を目的とする会社）は、借主側仲介会社Y3（被告）と本件貸室を内見、同日貸主側仲介会社Y2（被告）に対し、賃貸借契約の締結を申し込んだ。その数日後、X単独で同ビルを訪問し、ライブハウスの看板を認識。また、Xは3月14日にも、本件貸室を内見。3月22日、Y2、Y3はXに対し、重要事項説明を行い、3月26日、貸主Y1（被告）とXは賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結、Y1はXに対し物件を引渡した。Xは、本件契約の締結まで、ライブハウスからの騒音について特段の確認作業を行わなかった。

4月6日、Xは、本件貸室にコンピュータを搬入し設定作業を行った際、冷暖房用ダク

トを通じライブハウスからの演奏の音や歌声が、うるさいと感じる程度の音量で聞こえることを認識。4月10日、XはY1及びY2に対し、本件契約は無効であり解約するとの意思表示し、5月1日、Y1に本件貸室を引渡し、敷金全額の返還を受けた。

Xは、本件契約の締結に際し、「Y1は、Xに対し知り又は知り得た本件騒音問題を説明する義務がある。Y2及びY3は、本件契約を仲介した宅地建物取引業者として、本件貸室について騒音問題があるか否かについて情報収集・調査を行い、委託者であるXに対し提供する義務があるところ、重要事項説明において昼間にもライブハウスの演奏があり、本件貸室について騒音問題があることを説明しなかった説明義務違反がある」として、203万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

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。

Xが試験会場として使用するために本件貸室を賃借したこと、本件貸室がある建物にライブハウスがあること、Xが本件賃貸借契約を解約する意思表示をしたことは、事実であるが、本件騒音問題が本件貸室を試験会場として使用するのに支障を生じる程度のものであり、そのためXが前記解約を余儀なくされたと認めるに足りる的確な証拠はない。

本件貸室がある建物は、幹線道路であり昼

間も相当の交通量がある都道○号線に面しているというのであるから、本件貸室では上記道路を通行する車両等から発生する音も聞こえるものと認められ、そうすると、ライブハウス内における演奏による音があることにより、本件貸室を試験会場として使用するのに支障を生じるとは直ちには認められない。

仮にこれをおくとしても、Yらが、本件貸室についてこれを試験会場として使用するのに支障を生じる程度の騒音問題があることを知り又は特別な調査を行わなくとも、知り得たことを窺わせる的確な証拠はない。

一方Xは、内見においてライブハウスがあることを認識しており、本件契約締結に先立ち、本件貸室を試験会場として使用するのにライブハウスにおける演奏の音が支障とならないかを検討する機会があったと認められる。Xは、本件を提起した後になって各種試験を主催する業者に対し、試験会場の選定・運営についてのルールの内容を照会して、BGMや音楽が聞こえることは試験会場としての使用に耐えない等の回答を得たというのであるが、Xが、本件契約の締結に先立ち、これら業者と同様の知見を有していたのであれば、本件貸室を試験会場として使用するのにライブハウスにおける演奏の音が支障とならないかを検討したはずである。しかしながら、Xは、前記検討の機会があったのに、支障の有無を確認しないまま、本件契約を締結したというのであり、また、平成24年3月14日の内見や同月22日の重要事項説明の際に、被告らに対し、単に本件貸室を試験会場として使用する目的だけでなく、各種試験を主催する業者として有し又は少なくとも有すべき前記の知見を告げた形跡はない。

以上によれば、本件契約の締結ないし重要事項説明に先立ち、本件貸室及び同貸室がある建物を見分して本件ライブハウスの存在を

認識し、情報技術、音楽及び語学に関わる教育事業等を目的とする会社で本件貸室において試験を実施しようとする業者として有し又は少なくとも有すべき知見を活かす機会があったXから、本件貸室内においてライブハウスからの演奏が聞こえるか否かの確認・調査を求められてもいないのに、Yらにおいて、進んで同確認・調査を行いその結果を説明すべき注意義務を原告に対して負っているとは認められない。

よって、Xの請求には理由がない。

3 まとめ

不動産仲介業者は、賃貸借の媒介に当たり、契約が支障なく履行され借主がその契約の目的を達し得るよう配慮して、媒介業務を処理すべき注意義務があるが、借主の使用方法が本件のように特殊な場合、借主が賃借目的を達するかどうかについて、借主の特別な意向を、仲介業者は把握し確認することは困難な場合が多い。

本件のようなトラブルを避ける観点から、契約前の内覧においては、借主により賃貸借部分だけではなく、共用部分や他のテナントの状況についても、十分な確認を行ってもらうことが必要と思われる。また、建築基準法等の規制により、借主が目的に合った使用をできなかった場合もあるので、建築士への確認を行うようアドバイスする場面もあろうかと思われる。

借主の使用目的を認識しながら、目的物が適合しないことを知っていた仲介業者の告知義務を認めた裁判例として東京地判 平20・3・13 RETIO 75-84があるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)