

最近の判例から (7)－仲介業者の説明義務－

賃貸借物件の耐震性や衛生上の問題について、その存在は認められないことから、仲介業者には説明する義務はないとされた事例

(東京地判 平27・10・15 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

学生寮としての使用を目的とする賃貸借契約を締結、引渡しを受け外国人留学生を住まわした借主が、本件建物の耐震機能や衛生上の問題について、仲介業者は説明する義務を負っていたのにこれを怠ったために損害を被ったとして、債務不履行に基づく損害賠償請求として52万円余の支払いと、当該業者の債務不履行を理由として仲介契約を解除したとして不当利得に基づき仲介報酬として支払った20万円の支払いを仲介業者に求めた事案において、借主主張の問題は本件建物には存在するとは認められないとし、借主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成27年10月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年9月頃、借主X（原告・外国人向け教育等を目的とする会社）は、外国人留学生用の寮を探していたところ、仲介業者Y（被告・宅建業者）の広告を見て、本件建物を内覧した。Xは、同月9日、Yに対し、本件建物につき貸主との間で賃貸借契約を締結するための仲介を依頼し、仲介契約を締結した。

Xは、同月10日、Yの仲介により、貸主との間で賃貸借契約を締結、Yに対し、仲介契約に基づき、仲介手数料として20万円を支払った。

後日Xは、「本件建物には下記の①耐震上及び②衛生上の点につき瑕疵があったので、入居した学生たちが契約の途中で退出してしまい、得られたはずの平成26年1月分から同

年3月分までの賃料合計52万円余を得られなかった。Yが仲介契約上の債務を履行して、きちんと説明をしていれば、Xは、他の適切な物件を見つけて契約ができ、予定通り賃料収入を確保できていた。Xの損害52万円余とYの債務不履行は相当因果関係がある。」等と主張し、本件を提訴。

① Xが主張する耐震上の瑕疵

本件建物について、Xの行った外部からの調査の結果、平成24年3月施工の耐震フルリノベーション済とされる工事では、外壁を取り除き、大胆な耐震リノベーションが行われたとは到底考えにくく、新たな外壁を一部貼ったのみの工事であり、それも程度の高い工事ではないとの所見が報告されている。従って、本件建物には、耐震構造上の問題があった。

② Xが主張する衛生上の瑕疵

本件建物においては、平成25年11月初旬、203号室の居住者から連絡を受けた管理人が、同室内において多数のゴキブリを発見し、殺虫剤で10匹以上を殺し、同月中旬、2階の居住者から連絡を受けた管理人が、同居住者の居室内の台所で6匹以上のゴキブリを殺虫剤で殺し、同月下旬、102号室の居住者から連絡を受けた管理人が、同室において多数のゴキブリを発見し、10匹以上を殺虫剤で殺すなどの、衛生上の問題があった。

なお、Xは、平成27年2月26日の本件口頭

弁論期日において、本件仲介契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、本件建物には、YがXに説明すべきであったとする耐震構造の不備、ゴキブリの異常発生の問題が存在しないのであるから、そもそもYには説明義務が生じない、等主張し争った。

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 耐震性の問題について

建築士による住宅耐震改修証明が行われ、平成24年3月30日付け補強提案書にて、本件建物が「一応倒壊しない」ことの診断がされたことが認められる。本認定事実によれば、本件建物は耐震改修工事が施工され、一応倒壊しないと診断されているから、本件建物に耐震構造上の問題が存在するとは認めることができない。他に本件建物に耐震構造上の問題が存在するとの事実を認めるに足る証拠はない。

② 衛生上の問題について

認定事実から、本件建物では、平成25年10月12日の201号室にネズミとゴキブリが発見され、同年11月に203号室、201号室、102号室でゴキブリが大量に発見されたことが認められる。もっとも、Xへの引渡前に本件建物のルームクリーニングが行われていること、平成25年10月12日の時点でネズミとゴキブリが発見されたのは、本件建物の6部屋のうち1部屋にすぎないことから、引渡時点では本件建物の衛生上の問題が存在したとは認められない。そして、同年11月にゴキブリが大量に発見されたことについても、引渡時点で本件建物の衛生上の問題が存在したとは認められないことから、クリーニングの不備によるものとも認められない。

③ 結論

上記のとおり、本件建物には耐震性の問題及び衛生上の問題が存在するとは認められないから、X主張におけるYの説明義務の前提を欠き、YがXに対し耐震性の問題及び衛生上の問題についての説明義務を負うとは認められない。さらに、Yが説明義務を負うとは認められないことから、そもそもYに債務不履行があるとは認められず、Xに本件仲介契約の解除権が発生したとは認められない。

よって、その余の点につき判断するまでもなく、Xの本訴請求には理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本件は、借主の主張する、本件建物に関する耐震上の問題と衛生上の問題については、証拠不十分等により、その存在が認められず、従って仲介業者には説明義務はないとされた事例である。

ネズミやゴキブリといった、動き回る害獣・害虫の存在は、“巣”が発見され定着しているとの事実等がないと、その存在を証明することは困難と思われる。

害獣・害虫に関する裁判例としては、①購入した中古雑居ビルにネズミやゴキブリが存在する等とした買主からの契約解除並びに損害賠償請求が棄却された事例（東京地判 平26・2・20 RETIO101-104）や②購入した中古住宅にコウモリが棲息していたとして、売主の瑕疵担保責任が認められた事例（神戸地裁 平11・7・30 RETIO44-56）、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）