

最近の裁判例から (12)－外壁改修工事の説明－

賃借したマンションにおいて、重要事項説明書記載の外壁改修工事の説明がなかったとした借主の賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年10月31日 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

マンションの1室を賃借した借主が、当該マンションにおいて外壁改修工事が行われていたことの調査説明を、媒介業者が怠ったとして、既払の家賃等の損害賠償を求めた事案において、媒介業者は重要事項説明書に記載し、実際に説明をしていたとして、その訴えを棄却した事例（東京地裁 令和元年10月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告・法人）は、Y（被告・媒介業者）の仲介により、平成30年11月9日、マンションの1室（本件物件）について、月額賃料45万円、敷金180万円、月額駐車場利用料4万円余、賃貸借期間平成30年11月15日から令和2年11月30日まで、Xの社員の居住を使用目的とする賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

しかし、Xは、翌月14日に本件物件より退去し、その後、Yに対し同マンションで外壁改修工事（本改修工事）が実施されていることについて調査説明する義務を怠ったことから損害を被ったとして、既払の家賃等合計165万円余等の損害賠償請求を提訴した。

（Xの主張）

媒介業者は、借主が賃貸借契約を締結するに当たり、賃貸物件に入居者が快適な生活を送ることを損なう事由があるか否かを十分に調査確認しその事実を説明すべき媒介契約上の義務を負っている。

本改修工事は事前に入居者に対して知らさ

れていたが、YがXに、本改修工事が実施されている事実を説明することは全くなかった。

Xが本件物件を内覧した際、本改修工事がなされている外観は、存在しなかった。また、Xが11月6日にYと会って本改修工事の内容の説明を受けた記憶はないし、11月9日に重要事項説明書の内容を説明された事実もない。

Yが調査説明義務を履行していたならば、Xは本件賃貸借契約を締結することはなく、家賃等を支払うことはなかった。

（Yの主張）

重要事項説明の際、明記されている内容を読み上げて説明し、更に説明を受けたことの確認の記名押印も受けている。

したがって、Yは調査説明義務を履行し、損害額は否認する。

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。

（認定事実）

- ・ A工務店は、5月頃、本件マンションの入居者に対し、10月1日から令和元年5月31日までの期間、本改修工事を行う旨の通知をした。
- ・ Yは、11月6日外壁工事のお知らせ等の書面を貸主から入手した。Yは、その後、Xに会い、契約金の計算書や請求書を持参す

るとともに、本改修工事について、上記外壁工事のお知らせ等の書面を持参して説明した。

- ・Yは、11月9日夜、重要事項説明書をXに交付した。本件重要事項説明書には、次の記載があった。

当物件において、外壁改修工事が行われております。

工事場所 本件マンション外周（バルコニー内部を含む）

工事期間 2018年10月1日（月）～2019年5月31日（金）

工事内容 外壁タイル工事、各庇防水工事、各所塗装工事

（Yの調査説明義務の履行の有無）

Yは、11月9日の本件賃貸借契約締結の前に、重要事項説明として、本改修工事について説明したとしているが、その内容は自然であり、客観的証拠にも整合していることから信用できる。

これに対し、Xは、11月6日に会ったか記憶がない、11月9日に重要事項説明書の内容を説明してもらったこともないなどと証言する。

しかし、Xは、11月9日に本件物件のバルコニーに鉄骨のようなものが1本斜めにかかっていたが気に留めずにYに尋ねることもしなかったなどとも証言しているが、それまでに賃借物件の外壁工事をきっかけに賃貸借契約を終了し、引っ越した経験があるのにもかかわらず、それについて聞かないということは不自然であるし、そもそも、重要事項説明書には、本改修工事の工事内容について、【 】を使用して目立つ形で明記してあるとともに、それが目に入る箇所にYがXの記名押印をするのに立ち会っていることからすると、このような重要事項について説明を受けないままにXに押印させたということは、不自然

である。

また、Xが本件物件への入居日に、貸主から本改修工事についての話題を振られて特にその場でトラブルになっていないことも、Yから本改修工事について説明を受けていないことと整合しない。

よって、Xの主張は、採用することができず、YはXに対し、本件賃貸借契約に先立ち、本改修工事の内容を調査し、説明する義務を履行していたと認められる。

（結論）

その余の争点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、外壁改修工事について、媒介業者は重要事項説明書に記載し説明を行ったが、借主が、実際の説明はなかったとして媒介業者を訴えた事例である。

本件のようなトラブルを回避する観点からは、借主の判断に特に重要な影響を及ぼす事項については、重要事項説明書への記載はもちろん、口頭で読み上げる等の説明を行い、内容を理解しているか尋ねるなどして、相手方が確認した証跡を残しておくことが重要と考えられる。

なお、本件のように外壁改修工事の予定の説明がなかったとしたトラブル（東京地裁H31.2.6 RETIO 118-122等）がよく見られることから、宅建業者としては、大規模修繕工事については、売買、賃貸借を問わず、しっかりと調査説明をしておくことが望ましいと考えられる。

（調査研究部調査役）