

最近の判例から (8)

アスベスト処理を賃借人の負担で行う合意があったとして、賃貸人、仲介業者の責任を否定した事例

(東京地判 平21・4・30 ウェストロージャパン) 周藤 利一

店舗の賃貸借契約において事前の交渉経過等からアスベスト処理を賃借人の負担で行う合意があったとし、賃貸人の説明義務違反による債務不履行ないし不法行為、使用収益させる義務あるいは修繕義務を怠った債務不履行による責任を否定するとともに、仲介業者の調査義務、説明義務違反を否定した事例(東京地裁 平成21年4月30日判決 一部認容 ウェストロージャパン)

1 事案の概要

X(原告、賃借人)は不動産賃貸借・売買・交換の仲介・斡旋等を目的とする会社、Y1(被告、賃貸人)は不動産管理等を目的とする会社、Y2(被告、仲介業者)は不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介等を目的とする会社である。

Xは、平成17年10月21日、Y1との間で、本件賃貸借契約を締結し、本件建物を借り受けた。賃貸借契約締結前、Y1の代理人であった弁護士DはXに対し本件建物にはアスベストが使用されておりその除去費用として200万円を要することを伝えた。XとY1との間では、アスベストの除去を巡って交渉がもたれ、その際に、Y1から、除去費用として50万円を負担するとの提案がなされたことがあった。Xは、Xは、石綿障害予防規則10条1項に基づき事業者としてアスベストの除去、封じ込め、囲い込み等の措置(アスベスト防止措置)を講ずる義務を負うが、除去業

者からアスベスト防止措置には200万円以上、6ヶ月以上要すると伝えられたので、予定の時期に使用開始できないとして、平成18年3月30日付で本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、本件建物を明け渡した。

Y1は、第5準備書面(平成21年2月12日)をもって、本件賃貸借契約書所定の期間内解約による効力発生時までの6ヶ月分の賃料合計252万円の支払請求権を自働債権として、Xの本件保証金返還請求権を受働債権として対当額で相殺の意思表示をした。

Xは、①Y1に説明義務違反による債務不履行ないし不法行為があったとして、その損害賠償請求権に基づき支払った賃料224万円及び礼金42万円の合計266万円の支払いを求め、②Y1には、本件建物をXに使用収益させる義務(民法601条)あるいは修繕義務(民法606条)を怠った債務不履行があるとしてその損害賠償請求権に基づき、①掲記の金員の支払いを求め、③Y2には①掲記の金員の支払いをY1と連帯して求め、④Y2に仲介手数料の支払を求めて提訴した(他の請求は略)。

2 判決の要旨

裁判所は、誤振込による不当利得返還請求は認めたが、他の請求については以下のように判示して棄却した。

(1) 賃貸人の信義則上の説明義務

建物賃貸借契約締結に当たり、対象建物に

アスベストが用いられている場合、アスベストが人の健康に重大な影響を及ぼす可能性のあることが社会常識となっている昨今、貸主としては、アスベストの存在や調査等により知り得た情報があるのであれば、それを事前に借主に情報提供すべき信義則上の義務を有するというべきであり、かかる義務は、本件賃貸借契約締結時点でも同様であったと認めるのが相当である。しかし、一方で、貸主としては、アスベストの存在及び認識していた事実を借主に伝えれば、借主において、アスベストに関する工事の選択肢(完全除去工事、封じ込め等)や工事費用、工事期間等を事前に調べて、賃貸借契約を締結すべきか否かを判断する機会を十分に与えられたことになると思われるので、貸主が現状で認識していない事実についてまでもさらに調査をして、借主に対して情報提供をする義務までは負担していないと解するべきである。本件で認定された事情からすれば、Y1は信義則上の情報提供義務を尽くしたと認めるのが相当である。

(2) 賃貸人の債務不履行

Y1の代理人であったD弁護士は、Xに対し、事前に、本件建物にはアスベストがあるが、Y1はアスベスト除去工事費用を負担しないことを口頭や本件ファックス書面で伝えていること、本件賃貸借契約当日にもX担当者の面前でその旨を伝えて契約締結に至っていること、Xからは特段の異議はなく本件賃貸借契約が締結されたこと、その後XはY1から本件建物の引渡しを受けた上で、自らアスベスト除去工事を行うべく、除去工事を受注できる業者を捜していたこと等の事実が認められるところ、これらの事実経過からすれば、本件賃貸借契約締結に当たり、XとY1との間では、アスベストに関する工事は、Xの負担において行う旨の合意が成立していたと認めるのが相当である。

(3) 仲介業者の説明義務違反

本件賃貸借契約締結当時、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2では、アスベストに関する事柄は重要事項説明書の記載内容として定められておらず、これが重要事項説明書の記載すべきとされたのは翌年になってからのことであり、しかも記載すべき事項とされるに至った内容は、「当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容」であること、本件でY2がアスベストの除去工事を行うのに6ヶ月を要することを事前に知っていたのであればY2としてはその旨を原告に説明する信義則上の義務があるということもできると思われるが、本件ではY2が事前にかかる情報を知っていた事情は全く窺えないこと、仲介業者がかかる除去工事に必要な期間がにつき、事前に調査する信義則上の義務があるとはいえないことからすると(原告がY2に対して事前に大量出店計画や平成18年1月までに開店の予定である旨を告げていたとしても、Y2に調査義務が生じるとはいえない。)、原告の主張は採用しがたい。

3 まとめ

本件は、宅建業法施行規則改正前の事案ではあるが、アスベストについて契約締結前に賃貸人側から十分な説明が尽くされたと認定されたことが、賃貸人、仲介業者の責任を否定した大きな要因であり、この点は現在でも変わらない。アスベストに関する判例はいくつか見られるが、不動産賃貸借をめぐる事案は珍しいので紹介するものである。

なお、工場又は事務所の賃貸人は、建物の共用部分についてアスベスト対策を講じる(石綿予防対策10条3項)等、労働安全衛生法34条に基づく責任があるので、留意する必要がある。