

最近の裁判例から (4) – 反社勢力に関する調査説明義務 –**賃借人が反社会的勢力であるかどうかを媒介業者が調査すべき特段の事情はなかったと判断された事例**

(東京高判 令6・10・23 2024WLJPCA10236009)

投資目的でマンション1棟を購入した買主が媒介業者に対して、入居中の賃借人が反社会的勢力であるかどうかを調査・説明すべき義務を怠ったとして損害賠償請求した事案において、当該居室に関する捜査関係事項照会書が送付されたという事実だけでは当該居室の賃借人が反社会的勢力であるかどうかを調査すべき特段の事情があったとは認められないとして棄却した事例

1 事案の概要

買主X（法人）は、平成29年11月28日、宅建業者Yの媒介により、売主A（訴外・宅建業者）との間で、収益物件として8階建てマンション一棟（以下、「本件不動産」という。）を3億6500万円で購入する売買契約を締結し、平成30年1月末に引渡しを受けた。

Aは、本件不動産を売却するに先立ち、Yに、①平成27年10月、本件不動産の603号室に係る賃貸借契約書の写しの提出を要請する旨の捜査関係事項照会書を警察署から受けたが、その後2年間、警察から連絡等はないこと、②603号室の賃借人Bが近隣とトラブルを起こしたことはないこと、③本件賃借人の入居時、家賃の保証会社や保険会社の審査を経て、それぞれと契約できていることを告知した。しかし、Yは、Xに捜査関係事項照会書の件を重要事項として説明しなかった。

その後、Xから委託を受けて本件不動産を管理していたYは、平成30年5月、前所有者のAより、「603号室の賃借人Bと火災保険契

約を締結していた保険会社から、Bが反社会的勢力に該当する疑いがあることを理由に同人との火災保険契約を解除したと連絡があった」旨の報告を受けた。

これを機に、Yは、賃借人Bが指定暴力団K会の構成員で、平成16年2月に盗品等有償譲受容疑で逮捕されたとする新聞記事を入手したため、所属団体や行政庁に本件賃借人への対応を相談したところ、既に反社会的勢力が入居している状態で不動産を引き受けた場合には、現状で特段の問題がない場合は様子見すべきとの助言を受けたことから、Xにも報告しなかった。

令和4年4月、Xは、本件不動産を売却しようとして商談を進めていた買受け候補者から、本件不動産に反社会的勢力の人物が居住していることが判明したと告げられ、この商談は破談となった。XがYに説明を求めたところ、Yは、本件捜査関係事項照会書の存在は認識していたものの、Aの説明を受けて問題ないと判断した旨をXに回答した。

Xは、このままでは本物件を売却できないと考え、弁護士に依頼してBと退去交渉を行い、Bは令和5年8月、本件居室を退去した。

Xは、本件不動産の媒介業者かつ管理業者であったYに対して、媒介業務上及び管理業務上の調査・報告義務違反があったとして、本件不動産の逸失転売利益やBの退去に要した弁護士費用等、4億円余りの損害賠償請求訴訟を提起した。

原審（東京地判令和6年1月31日）は、Y

の媒介業務において、本件捜査関係事項照会書の存在を買主に報告しなかったことについて媒介業務上の義務違反を認定し、因果関係のある損害として、Bを退去させるための費用等376万円を限度にXの請求を認容した。

この一部認容判決を不服として、Xが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のように判示して、原審のXの勝訴部分を取消し、Xの請求を全て棄却した。

本件捜査関係事項照会書は、照会の根拠として刑事訴訟法197条2項を挙げるとともに、照会事項として、本件不動産の603号室に係る賃貸借契約書の写しの交付を依頼する内容が記載されているにとどまり、本件賃借人の氏名が記載されているわけでもなく、上記603号室の賃借人が何らかの犯罪行為に関わったことをうかがわせる内容や、同賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる内容が記載されているわけでもなかった。

このような事情を考慮すれば、本件売買契約の時点において、本件捜査関係事項照会書の存在は、本件賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる具体的証拠とはいえず、これをもってXに不利益をもたらすおそれがあり、Xによる本件売買契約締結の是非の判断に影響を及ぼすことが予想される事項であったとは認めることはできないというべきであり、その後、本件賃借人が反社会的勢力であることが判明したとしても、そのことから遡って、上記時点における本件捜査関係事項照会書の位置づけを判断すべきものではない。

また、東京都内で300～500件程度の物件を管理しているYに、警察から捜査関係事項照会書が送付されることは珍しいことではなく

(平成28年の1年間では9件)、同照会書の対象物件の賃借人ないし居住者が当然に犯罪者であったり反社会的勢力であったりするものではないことが認められる。

したがって、Yには、本件売買契約の時点において、本件捜査関係事項照会書について、本件賃借人が反社会的勢力であるか否かの調査や説明をする義務があったとは認められないことはもとより、その存在をXに報告する義務があったとも認めることもできない。

3 まとめ

本事案は、収益物件における特定の居室の賃貸借契約書の提出を要請する捜査関係事項照会書の存在を媒介業者が買主に説明せず、後に当該入居者が反社会的勢力の構成員だったことが判明したというケースにおいて、警察から捜査関係事項照会書が送付されることは珍しいことではなく、それがただちに当該賃借人が反社会的勢力であることをうかがわせる具体的証拠にはならず、結果論で判断すべきものでもないとして買主の請求が棄却されたものである。

もっとも、原審と控訴審で判断が分かれたように個別状況によっては判断が悩ましい場合もあると思われる。媒介業者としては、売買対象物件に入居中の賃借人が反社会的勢力ではないかとの情報やそれを疑うべき情報に接した場合には、具体的な状況を弁護士に相談したうえで対応方針を策定する方がよいであろう。