

最近の裁判例から (9) – 媒介業者の説明義務 –

未完成賃貸物件における居室の位置・構造の不実告知を理由とした借主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令 4・1・18 2022WLJPCA01188030)

不動産賃貸契約において、借主は宅建業者から「1階の角部屋」との説明を受けたが、実際には床面が平均地上面より低い位置にある居室であり、角部屋でもなかったことについて、消費者契約法に基づく契約取消し及び説明義務違反による損害賠償を求めたが棄却された事例

1 事案の概要

借主X（原告個人）は、令和2年3月中旬、A（法人）を賃貸人、Xを借借人として建物の一室（「本件居室」）に関する賃貸借契約（以下「本件契約」）を、Aの代理人であるY1（被告宅地建物取引業者）との間で締結した。契約期間は令和2年3月28日から令和4年3月27日まで、賃料等は月額12万4000円であった。

本件契約の媒介を行ったのは、Y2（被告、宅地建物取引業者）であり、同社の担当者Y3がXに対して物件の紹介及び重要事項説明を行った。Xは、契約締結時点で本件建物が未完成であったため、募集図面と現況に相違があった場合は現況を優先することを承諾する旨の「未内見承諾書」に署名押印し、内見を行わずに賃貸借契約を締結し、本件居室の引渡しを受けて転居した。

契約時にXは、本件居室が「1階の角部屋」との説明を受けたが、実際には居室の床面が平均地上面より67cm低い位置にあり、隣が駐輪場であり角部屋でもなかった。また、車両による騒音や下水の悪臭などに悩まされることになった。

Xは、契約締結前にY1及びY2から「1階の角部屋である」との説明を受けており、これが消費者契約法4条1項1号に定める「不実の告知」に該当するとして、契約の取消しを主張した。また、Y1及びY2には本件居室の構造的特徴（平均地上面より低い位置に床面があること等）を説明する義務があったにもかかわらず、これを怠ったとして、説明義務違反による不法行為責任も主張し訴訟を提起した。

これに対し、Y1及びY2は、本件居室は構造上「1階」に位置し、隣接する居室がない「角部屋」であると反論した。また、契約締結前にXに対して、未完成物件であること、現況優先であることを説明しており、事実と異なるとはいえないと主張した。

なお、Xは契約後、賃料の支払いを1年以上停止し、Aから契約解除と居室明渡しを求める訴訟を提起され、敗訴した。Xはその後、本件居室を明け渡し、別の物件に転居した。

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。

本件居室は、平均地上面から67cm低いレベルに床面が位置しているとはいえ、構造上、地下1階ではなく1階に位置していることが認められる。Y1及びY2の担当者Y3がXに対して1階である旨の説明を行ったとしても、事実と異なる告知に当たると認めることは困難である。

本件居室が角部屋であるという説明が直ちに事実と異なるものとは認め難く、Y1及びY2の担当者Y3が、Xに対して『角部屋である』との説明を行ったとしても、事実と異なる告知に当たると認めることは困難である。

Y1及びY2は、本件契約を締結するに当たり、Xに対し信義則上の義務として、本件居室の床面が平均地上面から相応に低いレベルに位置している事実を説明すべき義務を負っていたと認めるのが相当である。

しかしながら、Y1及びY2には説明義務違反が認められるものの、相当因果関係のある損害があったとは認められないから、Xの請求は理由がないことに帰する。

3 まとめ

本件は、消費者契約法に基づく契約取消し及び説明義務違反による損害賠償請求に関する事案であるが、裁判所は不実告知の成立を否定し、本件居室の床面が平均地上面から相応に低いレベルに位置しているという事実の説明義務違反については認定したものの、損害との因果関係を認めず、請求を棄却した。

本件では、契約時に借主が内見を行っていなかったこと、契約書類に「角部屋」や「地上階」との明示的な記載がなかったこと、そして借主が契約後に賃料支払いを停止し、別訴訟で敗訴していた経緯などが、裁判所の判断に影響を与えたと考えられる。

賃貸仲介を行う事業者にあっては、建物内見ができない場合でも、建物の外観を案内することが必要と考えられる。また、契約前の説明義務の重要性を再認識させるものであり、内見により容易に確認できるような構造的特徴等がある場合には、借主に十分な情報提供を行うことが望まれる。

なお、類似の裁判例として、「借主が内見せずに賃貸マンションを契約後、隣室がゴミ

屋敷と判明し入居せず解約。媒介業者が現地調査を怠ったことに不法行為責任があるとされ、契約費用等の損害賠償請求が認められた事例」(東京地裁 令4・2・1 RETIO128-154)もあるので参考とされたい。