

判決 平成14年7月4日 神戸地方裁判所 平成13年(ワ)第1176号 損害賠償請求事件

- 主 文
- 1 原告の請求を棄却する。
 - 2 訴訟費用は原告の負担とする。
- 事実 及び 理由

第1 請求

被告は、原告に対し、金118万0068円及びこれに対する平成12年7月25日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

第2 事実関係

1 事案の概要

本件は、原告が、被告との間で締結した不動産賃貸借契約の媒介契約について、被告に媒介契約上の債務不履行があったとして、原告が被告に対し、この債務不履行により生じた損害の賠償を求めた事案である。

2 前提事実

次の事実は、当事者間に争いがない。

(一) 原告は、兵庫勤労市民センターでカラオケ教室の講師をしている者である。

(二) 被告は、宅地建物取引業を営む株式会社である。

(三) 原告は、平成12年7月25日、原告が委託した被告の媒介により、甲との間で、神戸市a区b通c丁目d番e号所在の本件居室について、賃貸人を甲、賃借人を原告、賃料月額5万5000円、期間同日から平成13年7月24日までの1年間との約定で、賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

(四) 本件居室は、上記乙ハイツの最上階（4階）に位置し、両側に隣接する居室はなく、いわゆるフローア貸しである。

3 争点

(一) 被告に媒介契約上の債務不履行があったか否か。

(二) 仮に被告に媒介契約上の債務不履行がある場合、原告の損害の有無及び金額

4 原告の主張

(一) 争点(一)（媒介契約上の債務不履行の存否）について

(1) 原告は、被告に対し、発声練習の可能な賃貸物件の媒介を依頼し、被告は、原告のこの依頼を受けて、原告に対して本件居室を紹介し、原告は甲との間で本件賃貸借契約を締結した。被告は、原告に対して本件居室を紹介する際、発声練習をすることについて甲の承諾を得ている旨説明したが、実際には、被告は甲からそのような承諾を取り付けていなかった。

(2) 被告は、原告が発声練習の可能な賃貸物件の媒介を依頼している以上、発声練習について賃貸人の明確な承諾を取り付けた賃貸物件を紹介すべき媒介契約上の債務があったにもかかわらず、被告はこれに違反した。

(3) また、仮に発声練習について賃貸人の明確な承諾を取り付けた賃貸物件を紹介することが媒介契約上の債務の内容になっていなかったとしても、本件居室は発声練習について原告の希望する条件を満たすものではなく、被告は、原告に対し、本件居室を紹介するにあたり、甲が単に共同住宅として構造上許されるであろう常識の範囲内の発声練習を承諾しているにすぎないことを説明すべき媒介契約上の債務があった（これは、原告の発声練習に対する関心度からして、本件居室で発声練習ができるかどうかは宅地建物取引業法47条1号にいう重要事項にあたることから明らかである。）にもかかわらず、被告はこれに違反した。しかも、被告は、本件賃貸借契約の媒介にあたり、甲に対して一度も発声練習の承諾を求めていなかったにもかかわらず、原告に対し、甲が原告の発声練習について承諾している旨虚偽の事実を説明している。

これらは、被告の媒介契約上の説明義務違反にあたる。

(二) 争点(二)（原告の損害の有無及び金額）

原告は、本件居室を発声練習場として使用できると信じたからこそ、本件賃貸借契約を締結したのであり、もし賃貸人が特に発声練習場に使用することを承諾しているものではなく、単に共同住宅として構造上許されるであろう常識の範囲内の発声練習を承諾しているにすぎないことを知っていれば、本件賃貸借契約を締結することはなかった。別紙損害一覧表記載の金額は、原告が発声練習場として

使用できると信じて本件賃貸借契約を締結しなければ支出しなかった費用であるから、これらは、被告の前記(一)の債務不履行によって生じた損害である。

5 被告の主張

(一) 争点(一) (媒介契約上の債務不履行の存否) について

(1) 被告は、本件賃貸借契約の媒介にあたり、原告から、ボイストレーナーの職業に就いており、カラオケレッスンの講師をしているので、帰宅時に近隣に迷惑をかけないような一般常識の範囲内の声量で原告個人の発声練習のできる物件を希望するとの説明を受けたが、生徒とともにマイク、スピーカー、アンプ等を用いて大きな声量での発声を伴う発声練習の可能な物件を探してほしいとの依頼は受けていない。原告は、被告に対し、本件居室のような狭い部屋に上記のような音響機器を設置して発声練習をすることを予め説明すべきであった。

(2) 被告は、原告の希望にできるだけ配慮し、最上階で隣接者のいないフロアー貸しの物件である本件居室を紹介した。そして、被告は、原告が本件居室において発声練習をすることにつき、甲から事前に明示の承諾を得ていなかったが、被告と甲との間には不動産賃貸借の仲介を通じて信頼関係があり、原告の説明した発声練習の程度であれば、甲の推定的承諾の範囲内の事柄であると考えて、本件居室の賃貸借契約の媒介を進めたものであり、本件賃貸借契約締結時から現在に至るまで、甲もこれを了承していることである。

(3) 原告は、本件賃貸借契約締結以降、平成12年9月11日に本件居室で雨漏りの問題が発生するまでの間に、本件居室において音響機器を使用して発声練習を行っているが、甲や近隣から苦情等はなかった。

(二) 争点(二) (原告の損害の有無及び金額) について

被告には媒介契約上の債務不履行はないのであるから、原告には、これに基づく損害は生じていない。

第3 当裁判所の判断

1 甲第20号証ないし第25号証の各1, 2, 第26号証, 乙第2号証ないし第5号証, 原告本人尋問及び被告代表者尋問の各結果並びに弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(一) 原告は、講師をするカラオケ教室の生徒から、生徒が集まったり発声練習をしたりする場所が欲しいという要望の出されたことを受けて、発声練習の可能な賃貸物件を探していた。

(二) 原告は、平成12年7月10日すぎころ、被告に対して電話で物件の紹介を依頼すると、被告の営業所まで来訪して欲しいと告げられたため、原告は被告のA店を訪れた。

原告は、対応にあたった被告従業員丙に対し、原告がカラオケ個人レッスンの講師をしていることを告げ、生徒とともに発声練習(ボイストレーニング)をすることのできる物件を探していること、発声練習の具体的内容は、生徒一人ずつの個人レッスンで、発声はピアノの伴奏付きであり、歌の練習はマイク及びカラオケ機器を使用すること等を説明し、そのような発声練習ができる賃貸物件の紹介を依頼した。

丙は、原告に対し、原告の希望する条件を満たす賃貸物件を探してみる旨告げた。

(三) 平成12年7月17日ころ、丙は、原告に対し、原告の希望する条件を満たす物件が2件あったことを電話で伝えた。

原告は、被告A店を訪れ、丙の案内で、各物件の現地案内を受けた結果、本件居室を賃借することを決めた。その現地案内の際、丙は、原告に対し、本件居室について、「大家さんから発声のオーケーを直接もらっておりますので、発声していただいても結構です。最上階で両サイドは部屋がないので、多少大きな声を出してもかまいません。」などと説明した。

(四) しかし、実際には、被告は、本件賃貸借契約の締結にあたり、甲に対し、賃借人となる原告の氏名・住所・カラオケ講師の職業にあること等の事項を伝えたものの、この段階では、原告が本件居室において発声練習をすることを希望していること及びその発声練習の内容を具体的に甲に伝えてその明示の承諾を特に得ることをせず、そのため、甲も、被告が原告に対して前記(三)のような内容の説明をしていることを知らなかった。

(五) 原告は、平成12年7月25日、本件賃貸借契約を締結し、その後、同年9月11日までの間に、本件居室において発声練習をしたことがあったが、他者から発声練習に対する苦情等が寄せられたことはなかった。

(六) 平成12年9月11日ころ、本件居室で雨漏りが発生した。原告は、この雨漏りの件で甲と交渉する過程で、甲が被告から原告の発声練習の件を伝え聞いておらず、丙の前記(三)の説明にかかると承諾もしていないことを知った。

(七) 原告は、前記雨漏り事故が原因で原告所有の物品が毀損したとして、甲を相手に、神戸簡易裁判所に対し、損害金65万円余りの賠償を求める調停事件を提起し、同裁判所は、平成13年5月8日、甲が原告に対して解決金40万円を支払うこと等を内容とする、調停に代わる決定をなした。

(八) 原告は、平成13年7月24日の本件賃貸借契約の期間満了時、これを更新した。原告は、現在、本件居室を住居として使用している。

(九) 甲は、本訴の提起された後である平成13年11月12日付で、「賃貸人である私は原告と本件建物賃貸借契約を締結するに当たって、原告の発声練習に付き、共同住宅として構造上許される、周囲に迷惑をかけない常識の範囲内で、被告を通して承諾した事に相違ありません。」との文面の陳述書と題する書面(乙第2号証)を作成し、上記範囲内という条件で本件居室における原告の発声練習を賃貸人として承諾している旨の意思を表明した。

2 上記1に認定の事実及び前記第2の2に認定の前提事実に基づき、原告の本訴請求の当否について判断する。

(一) 原告は、被告の債務不履行の内容について、①原告が発声練習の可能な賃貸物件の媒介を希望し、これを依頼している以上、被告が発声練習について賃貸人の明示の承諾を取り付けた賃貸物件を紹介すべき媒介契約上の債務を負っているにもかかわらず、被告はこれに違反した旨、及び②被告は原告に対して本件居室を紹介するにあたり、賃貸人が原告の希望する内容の発声練習をすることまでは承諾しておらず、単に共同住宅として構造上許されるであろう常識の範囲内での発声練習を承諾しているにすぎないことを説明すべき媒介契約上の義務があるにもかかわらず、被告はこれに違反した旨各主張する。

(二) 前記1(九)に認定のとおり、甲は、平成13年11月12日付で、「賃貸人である私は原告と本件建物賃貸借契約を締結するにあたって、原告の発声練習に付き、共同住宅として構造上許される、周囲に迷惑をかけない常識の範囲内で、被告を通して承諾した事に相違ありません。」との文面の書面を作成し、上記範囲内という条件で本件居室における原告の発声練習を承諾しているところ、発声練習について原告の希望する条件は、その内容がピアノやカラオケ機器などそれ自体は特殊な音響機器とまではいえない装置等を利用したものであることや生徒1人ずつの発声練習であること、最上階に位置しその両隣には他の居室がないという本件居室の客観的状況、本件賃貸借契約の締結後に原告が実際に行った発声練習に対して他者から苦情等は寄せられていないこと等の前記1に認定した事実に加え、被告代表者がその代表者尋問において本件居室で原告の希望する条件で発声練習をするとは問題ないと供述していることを併せ考慮すれば、原告において発声練習の時間帯や節度のある音量等に配慮する限り、甲の上記承諾にかかると条件の範囲を超えるものではないと認めることができる。そして、本件居室が本来居住用の共同住宅であることに照らせば、賃貸人である甲の承諾にかかわらず、原告においても、発声練習にあたり上記程度の配慮をすることは当然の前提として理解していたといふべきである(なお、原告自身も、その本人尋問において、歌の練習の際に使用するマイクはその音量を絞り込む旨供述している。)

(三) ところで、一般に、賃貸物件の使用収益の方法に関する条件に対する賃貸人の承諾は、明示のものに限定されず、黙示のものでも足りるのであって、前記(二)に認定説示の事実にも徴すれば、本件において原告の希望する条件の内容が賃貸人の明示の承諾でなければその目的を達成できない特段の事情があるとも認められないから、本件において、発声練習に対する賃貸人の明示の承諾を取り付けた賃貸物件を紹介すべきことが被告の媒介契約上の債務の内容になっているとは認められない。

したがって、本件賃貸借契約の締結にあたり、被告が発声練習について甲の明示の承諾を取り付けなかったことの一事をもって、被告に本件賃貸借契約の媒介契約上の債務不履行があると認めることはできず、原告の前記(一)①の主張は理由がない。

(四) また、前記(二)に認定説示のとおり、発声練習について、原告の希望する条件は甲の承諾する条件の範囲を超えるものではないから、甲が原告の希望する条件での発声練習をすることまでは承諾していないことを前提とする原告の前記(一)②の主張は、その前提を欠くことになる。

(五) もっとも、前記1(四)に認定のとおり、被告は、本件賃貸借契約の締結前に、甲に対し、原告が本件居室において発声練習をすることを希望していること及びその発声練習の内容を具体的に伝え、その明示の承諾を特に得ていたものではないから、被告が本件居室の賃貸借契約を媒介するにあたって、原告に対し、予め甲の承諾を得ているとの趣旨の説明をしたことの適否については、別途検討されなければならない。

この点、被告は、原告の希望する発声練習は、その具体的内容に照らし、被告と信頼関係のある甲の推定的承諾の範囲内の事柄であると判断したと主張し、被告代表者尋問の結果及び乙第5号証中には同主張に副う部分がある。しかし、前記1(三)に認定のような説明を受ければ、原告の希望する発声練習のために甲の明示の承諾が特に存在すると受け止めるのが素直であり、原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、本件賃貸借契約締結当時、原告もそのように考えたことが認められるところ、仲介業者が賃貸物件の使用収益の方法に関する一定の事項について賃貸人の承諾を得られるであろう範囲内の事柄であると独自に判断しても、当該事項について賃貸人がその決定しないし処理の権限を仲介業者に予め付与しているなどの特段の事情のない限り、賃貸人は仲介業者の判断に必ずしも拘束されるものではなく、賃貸人が仲介業者の判断と異なる意思を表明すれば、賃貸人の明示の承諾の存在することを前提として賃貸借契約を締結した賃借人が、使用収益の方法について、予想外の制限を受け、あるいは賃貸人との間で紛議を生じるなど、賃借人が将来不測の損害を被るおそれがある。そして、本件居室における発声練習の諾否については甲から被告に対してその決定しないし処理の権限が予め付与されていたこととは認められない(被告代表者尋問の結果及び乙第2号証中には、甲に対する関係で、本件居室について原告の希望する条件の程度の発声練習であれば、被告にその諾否の権限があったとの趣旨の供述ないし陳述部分があるが、甲第22号証ないし第24号証の各1, 2によれば原告からの電話で発声練習の件を聞いた甲が初めて聞いた話であるなどとして当初要領を得ない回答をし、あるいは原告の発声練習を承諾したことを否定する発言をしていることが認められることに照らし、被告代表者の上記尋問結果はそのままには採用しがたく、また、乙第2号証も、甲が事後的に被告の判断を追認したものであるというべきであり、これらの証拠から被告に上記のような権限が予め付与されていたとまでは認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。)から、被告が発声練習について予め甲の承諾を得ていると原告に説明して本件賃貸借契約を媒介したことは、仲介業者である被告に課せられている仲介契約上の善管注意義務ないし説明義務の尽くし方として疑問が残るところである。

(六) しかしながら、前記(二)に認定のとおり、結果的には甲が原告の希望する発声練習の条件に対して承諾していると認められる本件の事実関係の下では、原告は甲に対する関係で本件居室においてその希望する条件に従って発声練習をすることができるのであるから、仮に被告に前記(五)説示のような、媒介契約上の善管注意義務ないし説明義務に違反する点が存するとしても、この義務違反と本訴において原告の請求する財産的損害との間には相当因果関係が認められないというべきである。

(七) したがって、原告の本訴請求は、その余の点を判断するまでもなく理由がないことになる。

3 よって、原告の本訴請求を棄却することとし、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所第5民事部

裁判官 寺 本 明 広