

# 賃貸アパートの入居に際し 不動産仲介業者の説明義務は？

## 相談者の気持ち

越してきたばかりですが、隣の部屋の人から、ドアを閉める音や話し声がうるさいと毎日のように苦情を言われ、引っ越そうかと考えています。隣人のせいでこの部屋は入れ替わりが激しいそうです。それが分かっていたら入居しなかったのですが、不動産業者に責任はないのでしょうか？



不動産業者(宅地建物取引業者)は、相談者に対し損害賠償責任を負う可能性があります。本件については、参考になる裁判例(大阪高裁平成16年12月2日判決)\*があります。同裁判例は、以前から隣人との間でトラブルが生じていたにもかかわらず、不動産業者が買主に隣人とのトラブルのことを説明しなかった事案において、次のように判示しました。不動産業者は、宅地建物取引業法(以下、法)35条1項に基づき、同条所定の事項について説明義務を負うのみならず、「購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負う(法47条1項1号<原文ママ>参照)」。本件のように「居住用不動産の売買の仲介を行おうとする宅地建物取引業者は、当該不動産の隣人について迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、購入者が当該建物において居住するのに支障を来すおそれがあるような事情について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について説明する義務を負う」。

前記裁判例は売買の事案であり、相談者が賃借をしている本件とは事案が異なります。しかし、不動産業者は、「賃借」の場合にも売買の場合と同様の説明義務を負うため(法35条1項、同47条1号参照)、前記裁判例の考え方は本件にも及ぶと考えられます。

本件では、賃貸アパートの隣の部屋の住人が、些細な音に異常に反応し、毎日のように苦情を言うなど、賃借人が当該アパートにおいて居住するのに支障を来すおそれがあるような事情があり、不動産業者がその事情を認識していた場合には、相談者に対し、当該事情を説明する義務を負います。そして、不動産業者が相談者に対し、当該事情を契約締結前に説明していなかったのであれば、上記説明義務に違反していますので、債務不履行または不法行為に基づき、損害賠償責任を負うこととなります。

相談者が損害賠償請求をした場合、①相談者が現在支払っている賃料と、隣人について適切に説明がなされた場合に想定される賃料の差額、②相談者が他のアパート等に引っ越しをせざるを得なかった場合には、その引っ越し費用などが、損害として認められるでしょう。

\* 国民生活センターホームページ「消費者問題の判例集」<http://www.kokusen.go.jp/hanrei/data/200609.html>