

外国人の賃貸住宅への入居拒否事件(大阪地裁平 5.6.18 判決)判例時報 1468号 122頁

判決のポイント (詳細は配布資料参照のこと)

本件の争点

- (1) (原告)と Y2(家主北浦)との間で賃貸借契約が有効に成立したか
- (2) Y2 及び Y1(キンキホーム)、Y3、Y4 らの不法行為責任の有無
(講義では、この争点、特に、Y2 の責任について見る)
- (3) 大阪府の損害賠償責任の有無

[判旨]

- (1) ・ が A に支払ったのは「手付金」名目の五万円だけであり、右五万円の「預り・領収書」は Y1 の名義
 - ・ 「預り領収書」には「家主確認後手付金とする」旨が書き込まれていた
 - Y1 は仲介人として と交渉、貸主 Y2 との賃貸借契約が後になされることを前提に行動していたというべきであり、X もそのような事情を認識
 - Y1 が、X を代理して Y2 と契約を成立させたとはいえない
 - ・ 契約自由の原則 - 私法領域を支配する基本原則
 - ・ 契約交渉者をめぐる信義則は、右信義則上の義務に違反した場合の損害賠償責任の根拠となりうるものであるが、契約自由の原則が存する以上、契約成立の擬制や契約上の義務発生の根拠とはなりえない
- (2) ・ 本件物件の賃貸借契約締結交渉が、契約書の作成と物件の引渡し、保証金等の支払いを残すだけという段階で、Y2 は、 が韓国籍であることを主たる理由として契約締結を拒んだと認定
 - ・ は、Y2 の入居拒否は憲法及び国際人権規約に違反する旨主張

憲法の基本的人権の保障規定

- 対公権力関係の規範
- 私人間の法律関係に直接適用されない
- 人権規定の趣旨は、個別的な実体私法の各条項を通じて実現
(国際人権規約の各規定も同様とする)

- ・ 信義誠実の原則 - 契約締結に至る準備段階においても妥当

|
契約締結の準備が進展し、契約成立が確実なものと期待するに至った場合、相手方の右期待を侵害しないように誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の義務

契約締結の中止を正当視すべき特段の事情のない限り、右締結を一方的に無条件で中止することは許されず、あえて中止することによって損害を被らせた場合には、不法行為責任(民法 709 条)を負う

X と直接交渉したのは Y1 だが、Y1 は仲介業者として Y2 の履行補助者とされる

Y1 と の間で、契約交渉が相当程度進行し、 が契約の成立を確実なものと期待するに至った以上、Y2 が、合理的理由なく契約締結を拒絶することは許されない

Y2 は、 が在日韓国人であることを主たる理由として、契約の締結を拒否したものと認められ、右締結の拒否には何ら合理的な理由が存しない

- (3) 憲法及び国際人権規約は規制監督権限の根拠規定にはならない

宅建業法の立法趣旨及び内容から、国籍を理由とする取引拒否について、知事は宅建業法上の各種権限を行使することはできない

本判決に関する法的論点

- (1) 契約自由の原則

契約自由の原則 - 当事者の自由な意思にしたがい契約関係を形成できること

- (a) 締約の自由

- (b) 相手方選択の自由

- (c) 内容決定の自由

- (d) 方式の自由

(2) 憲法の人権規定の私人間効力

(外国人の人権享有主体性

- 人権の全国的性質、自然権思想、憲法の国際協調主義(前文、98条2項)から、日本国民を対象としていると解される人権は除き人権が保障される)

私人間で人権侵害が行われた場合に、憲法を適用して、当該人権を救済していくべきか

人権規定 - 国家からの自由 - 対国家的性質

私人間 - 私的自治の原則 契約自由の原則

|

上記二つの観点を考慮 - 間接適用説

憲法の人権規定は直接には適用されないが、特に、民法90条、709条のような私法の一般条項に憲法の人権規定の趣旨を取り込んで解釈し、間接的に私人間の行為を規律すべき

民法第90条 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

民法第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う

契約準備段階における信義則上の義務違反

「契約準備段階における過失」 - 契約準備段階に問題があったとして争われる場合
このケース - 交渉破棄型

契約自由の原則 契約締結に至っていない以上、契約の交渉を打ち切るのも自由

しかし、取引を開始し、契約準備段階に入った者は一般市民間の関係とは異なり、信義則(民法1条2項)の支配する緊密な関係に立つ

後に契約が締結されたか否かを問わず、相互に相手方の人格・財産権を害しない信義則上の義務を負う

類似事件の判例

在日朝鮮人であることを隠すために氏名、本籍を詐称して採用内定を受けた者を会社がその詐称を理由に解雇した事件（横浜地裁昭 49.6.19 判決 判例時報 744 号）

「本件における解約権留保の趣旨、目的、及びその解約権行使の要件は、単に形式上身上調書等の書類に虚偽の事実を記載し或は真実を秘匿した事実があるだけでなく、その結果労働力の資質、能力を客観的合理的にみて誤認し、企業の秩序維持に支障をきたすおそれがあるものとされたとき、又は企業の運営にあたり、円滑な人間関係、相互信頼関係を維持できる性格を欠いていて企業内に留めておくことができないほどの不信義性が認められる場合に、解約権を行使できるものと解すべきである。」

「一般に、私企業者には契約締結の自由があるから、立法、行政による措置や民法九〇条の解釈による制約がない限り労働者の国籍によってその採用を拒否することも、必ずしも違法とはいえないのである。」

「しかし、被告は表面上、又本件訴訟における主張としても、原告が在日朝鮮人であることを採用拒否の理由とはしていない(しかし、被告の真意は在日朝鮮人であることを理由としていると認定した)ほどであるから、原告が前記のように「氏名」、「本籍」を詐称したとしても(その結果、被告が在日朝鮮人であることを知ることができなかつたとしても)これをもって被告会社の企業内に留めておくことができないほどの不信義性があり、とすることはできないものといわねばならない。」

帰化した在日元韓国人がゴルフクラブに加入しようとしたところ、帰化後相当年限を経過しない者は会員としない旨のクラブの細則を理由に加入を断られた事件（東京地裁昭 56.9.9 判決 判例時報 1043 号）

「およそある者が、本件カントリークラブのような私的団体への加入を希望する場合、右団体としてその者の加入を認めるか否かは、私的自治の原則が最も妥当する領域の問題として、その自由な自主的裁量的判断によってこれを決すべきものと解するのを相当とする。そしてその決定が、他面、個人の基本的な自由や平等に対する侵害となるような場合であったとしても、それがその態様、程度からして社会的に許容しうる限度を超えない限り、公序良俗違反とはならないものと解さなければならない。」

「(当該)カントリークラブそのものは、被告の株主を会員とするゴルフ愛好家の会員相互間の親睦と信頼関係を基礎にした閉鎖的な私的社交団体としての性格を極めて濃厚に有するものであると認めることができる...中略...(当該)カントリークラブにおいては、右の目的のために必然的ともいえる団体の閉鎖的性格と会員の質的均一性を、入会に際しての理事会の承認及び細則における一定の欠格事由の規定を厳格に適用することによって担保することとしているものとみられるが、外国人は、一般的に、生活様式、行動様式、風俗習慣、思考方法、情緒等人間の精神活動の面において日本人と異質なものを有していることが多いほか、特に言語上の障碍のために日本人との意思の疎通をはかることが難しく、お互いに信頼関係を形成するのが困

難であることが少なくないため、外国人を一律に入会不適格者と定めることも、右のような訴外カントリークラブの目的・性格からして、種々の議論が予想されることは免れず、決して是認できないわけではない。また、右事情は、現在外国人である者のみならず、日本国に帰化してからあまり年月の経過していない者にとっても同様にあてはまると考えられることからすると、外国人及び帰化して相当年限を経していない者を一律に入会不適格者とする本件細則の規定をもって、私的自治の原則を逸脱した不合理な規定であるとすることはできず、右規定をもって公序良俗に違反するものといえないことも明らかである。」

在日韓国人が、ゴルフクラブ法人会員権契約に関して、プレー権に制約のあるプレーイング・メンバーから、このような制約のない登録者への変更申請をしたところ、日本国籍を有しないことを理由に認められなかった事件（東京地裁平 7.3.23 判決判例時報 1531 号）

「そもそも、ゴルフクラブは、娯楽施設としてのゴルフ場の利用を通じて、会員の余暇活動の充実や会員相互の親睦を目的とする私的かつ任意の団体であるから、その内部関係については、私的自治の原則が広く適用される場面であるということが出来る。しかし、他方、今日ゴルフが特定の愛好家の間でのみ嗜まれる特殊な遊技であることを離れ、多くの国民が愛好する一般的なレジャーの一つとなっていることを背景として、会員権が市場に流通し、会員募集等にも公的規制がなされていることなどからみれば、ゴルフクラブは、一定の社会性をもった団体であることもまた否定できない。そうすると、ゴルフクラブは、自らの運営について相当広範な裁量権を有するものではあるが、いかなる者を会員にするかという点について、完全に自由な裁量を有するとまでいうことはできず、その裁量には一定の限界が存すると解すべきであり、その裁量を逸脱した場合には違法との評価を免れないというべきである。」

「憲法の法の下での平等の規定（一四条）は、専ら国又は公共団体と個人との関係を規律するものであり、私人間の法律関係に直接適用されるものではないと解すべきである。そして、私人間における権利の調整は、原則として私的自治にゆだねられるが、個人の基本的な自由や平等が侵害され、その侵害の態様、程度が右憲法の規定の趣旨に照らして社会的に許容し得る限界を超えるときは、民法一条、九〇条や不法行為に関する諸規定等によって適切な調整が図られるべきである。」

「この観点から本件をみるに、本件ゴルフクラブの会員及び法人会員の登録者の資格条件として日本国籍者であることを課すことについては、ゴルフクラブの前記特質を前提にしても、今日の社会通念の下では合理的理由を見出し難く、いわゆる在日韓国人である原告の生い立ちと境遇に思いを至すとき、日本国籍を有しないことを理由に原告を登録者とする変更申請を承認しなかったことは、憲法一四条の規定の趣旨に照らし、社会的に許容しうる限界を超えるものとして、違法との評価を免れないというべきである。

以上、要するに、本件の登録者の変更を認めなかった被告の判断には、裁量を逸脱した違法があると断せざるを得ない。」