

マンションの賃貸借につき、借主が外国人(在日韓国人)であることを理由に入居を拒否したことが、契約準備段階における信義則上の義務に違反し、損害賠償義務を免れないとされた事例(大阪地裁平5.6.18判決) 判例時報1468号122頁(配布済み)

[事実の概要]

(原告)は、協定永住の在留資格をもつ在日韓国人であるが、不動産仲介業者との間で賃貸マンションの入居について合意したにもかかわらず、家主から入居を拒否されたとして、家主に対し賃借権確認及び建物引渡を求め、かつ、右入居拒否は、が在日韓国人であることによる民族差別であり、家主及び不動産業者等による差別的な入居条件の作成及び入居拒否は不法行為に当たるとしてこれらの者に対して損害賠償を求めるとともに、大阪府に対して、宅地建物取引業法等に基づく監督義務違反による損害賠償を求めた。

は平成元年1月頃、転居を計画し、不動産仲介業者キンキホーム(YI)発行の不動産賃貸等に関する情報誌を見て、本件賃貸マンションを現地で見学しようと考え、YIにその旨を連絡した。は同月16日、YIの担当職員Aの案内で本件マンションを見学した。その際、はAに対して、自分は外国人であるが、入居は可能かどうか確認したところ、Aは「このマンションには中国人も入居しているので問題ありません。明日からでも入居できます。」と答え、に対し、入居申込案内と題する書面及び入居申込書を交付した。が右案内に記載された申込条件に、原則として日本国籍であることとされ、かつ、住民票の提出を要するとされていることについて、再度確認し、住民票は取れないが、外国人登録済証で代替できるものかを尋ねたところ、Aはこれにも「いいです」と答えた。そこで、は本件マンションへの入居を決意し、同日所定の入居申込用紙に必要事項を記入してAに交付し、さらに、Aが金額はいくらでもよいから手付金を入れて欲しい旨を述べたので、はAに五万円を交付した。これに続いて、Aは、に対し、重要事項説明書と記載された書面を示した。右書面には、借主欄・保証人欄・末尾の作成日及び氏名欄が空白になっているほかは既に記入されていたので、は右空欄に所定事項を記入のうえ押印した。その際、Aからは、日割家賃として、翌17日以降の同年一月分の5万4500円を支払ってもらいたい旨の申し入れがなされた。さらに、Aは、に対し、既に記載済の「入居までに必要な書類と金額」と題する書面を交付し、同月20日までに、右書面に記載された保証金、仲介手数料、火災保険料、消毒費用等の諸費用の残金として111万9500円及び必要書類を準備しておくよう指示し、かつ、前記日割家賃も同時に送金するよう求めた。以上の手続きが終了した後、Aは、に対し、B引越センターの紹介パンフを交付し、YIの名をいえば引越費用の割引が受けられる旨を述べるとともに、「契約をしてもらった人に粗品を渡している。」と述べて、コーヒーカップ三個を交付した。そこで、は、帰宅後へ直ちに転居準備にとりか

かるとともに、前記 B 引越センターに対し、引越運送契約を申込み、予約金を支払ったほか、他店でテレビ、エアコン、書棚等の購入契約をも締結した。

ところが、同月 17 日、A から に対して、「マンションへの入居に関して、家主 Y2(北浦)は承諾しましたが、管理会社の近藤建設 (Y3) が、あなたが日本国籍ではないから入居できないといっている」との連絡があったので、 が、A に抗議したところ、A は、Y3 と再度交渉する旨述べたが、翌 18 日には、「今度は Y2 があなたの入居はできないといっている。」と述べた。そこで は Y3 に連絡して、担当者 C に対して説明を求めたところ、C は、マンションの入居条件は、Y2 と Y3、Y1、宝不動産 (Y4) の四者で作成したものである旨を説明し、 の入居については再協議して連絡する旨述べた。

その後、A から、他の物件を紹介するから、本件マンションへの入居は断念して欲しい旨の要請がなされたが、 はこれを拒絶した。翌 19 日、Y1 の所長から「九分九厘入居していただくことになりました。明日の朝再度連絡します。」との連絡がなされたので、 は右所長との間で、翌 20 日が前記残金の決済期限であること、 において残金 111 万 9500 円と必要書類を準備のうえ、待機することを確認した。ところが、翌 20 日午後 3 時前になっても Y1 から へ連絡がなかったので、 は Y1 に対し、右残金を振込送金した。その後、Y1 から、入居は無理でしたので手付金 5 万円を返しに行くとの連絡があり、A が 方を訪ね、「Y2 は入居を承諾したが、今度は Y2 の息子が承諾しないので入居できなくなった。手付金の 5 万円を受け取って下さい」と申し入れたが、 はこれを拒絶した。

本件の争点

- (1) と Y2 との間で賃貸借契約が有効に成立したか
- (2) Y2 及び Y1、Y3、Y4 らの不法行為責任の有無
- (3) 大阪府の損害賠償責任の有無

[判旨]

- (1) 契約は成立したとはいえない
- (2) Y2 及び Y1、Y3、Y4 らの不法行為責任について
講義では、この争点、特に、Y2 の責任について見る
二 争点 2 1,2 (判例時報 1468 号 128 頁 2 段目～129 頁 4 段目)を読んでおくこと
- (3) 賠償責任認めず