

駐車場賃貸借契約における説明義務

当社は社用車を駐車するため、昨年、仲介業者 A をとおして B と自社近くの地下駐車場の賃貸借契約を結び利用していましたが、先般の集中豪雨によりその駐車場が浸水し、駐車していた社用車は水没により廃車処分となりました。浸水があった後に、近隣住民からこの駐車場は以前に何回も豪雨による浸水被害があったことを知らされましたが、契約時に A、B いずれからも豪雨による浸水があったことの説明はありませんでした。当社は A、B に対して損害賠償を求めることができないでしょうか。

1. 契約に伴う説明義務

不動産の売買、賃貸借の場面において、買主、借主となろうとする者は売主、貸主側に比して不動産の経歴、性状等について情報を持たないのが一般的であり、契約当事者の不均衡を解消するために情報を持つ者から情報を持たない者への説明義務が重要になります。

宅地建物取引業法 35 条は、宅地建物取引業者に宅地建物取引士をして取引当事者に対して書面により契約上重要な事項を説明させる義務を課しており、説明を要する事項を同条に列挙しています。列挙されている事項として、不動産に登記されている権利、不動産所有者、法令による利用制限の有無及び内容、ライフラインの整備状況など物件の情報や、代金や賃料以外に授受される金銭の額及びその目的、契約解除について、損害賠償額の予定又は違約金についてなど契約条件の情報があります。また、宅地建物取引業者は、同条に列挙されている事項とともに、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用制限、環境、交通等の利便、代金、借地等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならないとされています（同法 47 条 1 号）。

重要事項であっても、説明を受けるべき側の契約当事者が、重要事項について容易に認識することができるような特段の事情が認められれば、説明義務を免れる余地があります。

また、宅地建物取引業者でなくとも消費者契約法にいう事業者に当たる者は、消費者契約となる土地売買契約や土地賃貸借契約の締結について勧誘するに際しては、消費者の理解を深めるために、消費者の権利義務その他消費者契約の内容について必要な情報を提供するよう努めることが求められます（消費者契約法 3 条 1 項）。

さらに、特別法による規定がなくとも契約当事者は、契約を締結するかどうかについて相手方の判断に影響を及ぼすような重要な情報については信義則上相互に説明する義務を負うものと解されます。

駐車場の賃貸借契約において、過去に何回も浸水被害があったことを仲介人にも賃借人にも説明していなかった賃貸人に説明義務違反があったとし、駐車場に駐車していた車を水没させ廃車処分することになった賃借人の損害につき、賃借人は過去に本件駐車場が現に浸水して車両の被害が発生した事実を認識していれば、本件賃貸借契約自体を締結しなかった可能性が高いとして説明義務違反と損害の因果関係を認め、賃借人の損害賠償請求を認容した裁判例があります（名古屋地裁平成 28 年 1 月 21 日判決）。

2. 説明義務違反に基づく損害賠償

最高裁平成 23 年 4 月 22 日判決は、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務の不履行による賠償責任を負うことはないというべきであると判示しました。その理由として、一方当事者が信義則上の説明義務に違反したために、相手方が本来であれば締結しなかったはずの契約を締結するに至り損害を被った場合には、締結された契約は上記説明義務の違反によって生じた結果と位置付けられるのであって、上記説明義務をもって上記契約に基づいて生じた義務であるということは一種の背理と言わざるを得ないことを挙げています。

このように、契約締結の際の説明義務違反については不法行為に基づく損害賠償請求となり、損害及び加害者を知った時から 3 年という短期の消滅時効にかかりますので注意が必要です。

3. 本件の場合

地下駐車場はその構造上浸水被害にあう可能性があることは一般的に認識できますが、集中豪雨などによる当該駐車場の浸水、冠水の状況や、過去の浸水被害の発生状況について、賃借人は容易に情報を得られません。これらの情報は、駐車場賃貸借契約をするかどうかの判断に影響を及ぼす重大な情報として、賃貸人側の説明義務の対象となるものと解されます。

A、B のいずれからも過去の浸水被害について説明をしていなかったのですから、A には宅地建物取引業法上の説明義務違反、B には信義則上の説明義務違反が認められ、当社は A、B いずれにも不法行為に基づく損害賠償を請求することができます。ただし、B が A に対し特認浸水被害の発生の説明をせず、A が通常の注意をもって調査をしても浸水被害発生の事実を知り得なかったとの事情が認められるような場合には、A については説明義務違反は認められないことになります。

損害賠償請求の対象となる損害としては、水没により廃車処分となった社用車の時価額だけでなく、社用車が水没し使用できなくなったことにより当社の営業に支障が生じたような場合にはその営業損害も含まれると考えられます。