

理由：（1）房产公司A具有房东代理人的资格，故原告通过与房东代理人签署的合同应视为原告与房东之间的合同成立。即使A社为无权代理，但房东明知并且默认了A社收取定金及一个月的租金，所以，应当视为追认了代理行为的表现代理（民法109条）。再者，即使有权代理和表现代理都不成立，但房东因为种族歧视而拒绝与B订立合同，是滥用契约自由的行为，违反信用原则。对于认为合同成立的B而言，房东应当负有订立合同的义务。所以应视合同有效。

（2）由于房东及A公司等人在租赁合同中设置了"原则上入住者为日本人"的种族歧视条款，又在必要证明中规定了必须是日本人才有的住民票，而且，房东和A公司拒绝B入住的理由是因为B为在日韩国人。房东和A公司并事实了这种入住歧视的差别待遇，而是原告遭受了明显的精神痛苦，故理应对原告进行损害赔偿。

而大阪府知事在本案中，没能根据"法律之下人人平等"（宪法14条）及相关的国际人权条约，宅建法的规定，对建筑业者进行监督，对业者以外的房东进行适当的指导。大阪府知事的这种怠慢行为，致使原告受到损害。故大阪府知事的不作为，是违法的。

被告主张：

（1）房东的主张

房东将房屋一揽子租赁与原告经营的有限公司，承租人应为有限公司而非原告个人。故与原告个人间不存在合同关系。即使作为合同当事人，本事件中，房产商A社也只是中介结构，而并没有赋予A社代理权。A社所做的一切入居相关手续，房东皆不知情。

又因为，在意思自治的原则下，"把房屋出租于何人是房东的自由"，故并不负有必须对要约作出承诺的义务。

关于"原则上只让日本人入住"的入住条件及提供住民票等，与种族歧视没有关系。而是体现房东对入住者及入住条件的选择自由。而房东拒绝B入住的行为是履行不安抗辩的行为，即是一种对B是否具有履行合同的能力表示不安的行为，而非关系到种族歧视问题。

（2）A社的主张

A社只是单纯的房屋中介，并没有代理权。任何关于A社与房东一起设置入居条件和拒绝B入居的共谋事实不存在。

（3）大阪府的主张

宪法和国际公约中没有大阪府对此事件必须有直接作为的规定。《宅建法》第一条中"公平交易"的目的是维持和确保经济上的公平，而不包括由于"种族歧视而拒绝交易"的内容。所以，大阪府不具有对A社在此问题上的监督指导权。即使如果作为行政指导，也是任意性的，协助性的，而非大阪府的法定责任。

法院判决

- 1、判决被告房东（父子）对B的侵权行为成立，连带赔偿26万7000日元及B已支付价款的相应利息。
- 2、原告B与被告房东之间，租赁合同成立。
- 3、被告A社及被告大阪府的侵权行为不成立。

点评

本案虽然最后判决金额并不大，但是对于在日本一般市民社会中，利用"契约自由"原则作为理由，以拒绝其他国籍人入住的情况来说，在本次判决中认定了此种行为是违法行为，其意义重大。

本案判决原告胜诉的理由如下：

1、房东没有积极直接和B进行交涉，故可以认为，中介人A社为房东的准代理人，履行缔结合同的行为。

2、原告B和准代理人A社就合同的缔结进行了相当程度的交涉，故原告B有理由认为合同成立。

3、没有证据支持被告房东的不履行行为是一种不安抗辩行为。根据房东看到原告B的入住申请书后而拒绝履行合同来判断，可以认为其是因原告B是在日韩国人而拒绝履行合同。不能提出合理的不履行合同义务的理由，则是违反了信用原则，而原告B因被告房东的违约行为遭受的损失，应由房东进行赔偿。

对于此判决，笔者认为，在解释"公平交易"时回避了应当包涵的不得有种族歧视的立法本意，并且从1979年5月发生了类似事件后，大阪地方设置并实施了相关的听证度角度来看，所以，本案中A公司及大阪府对此事件没有责任的判决，不得不说是一种有缺陷的判决。而且，回避以宪法及国际人权公约来进行司法活动，是不利于保护宪法及基本人权的。但在本案的审理中，在私法领域内，首次认定了因国籍差别而拒绝履行租赁合同的行为是一种违法行为，毕竟足以可以说是废除种族差别待遇战斗的一种胜利。同时，也可以证明了，针对目前对于假借契约自由之名行种族歧视之实的行为无法有效进行规制的状况，所以有必要进行包括禁止入住差别待遇在内的一切种族差别待遇的立法活动

。

居住权作为一项基本人权，是"实现多民族共生社会"的不可欠缺的前提。期待通过这次的判决暴露出的入居差别待遇问题，在日外国人和日本人一起以此为共同课题，努力创造出"共生型社会"

。