

最近の裁判例から (7) - 媒介取引 -

買主代理人が過去取引のトラブルが理由で媒介を辞退した売主側媒介業者に慰謝料を求めたが棄却された事例

(東京地判 令 3・9・17 ウェストロー・ジャパン) 和田 秀之

売主側媒介業者が、買主側代理人と過去トラブルになったことがあったため、売主に対して媒介業務を行うことは難しいと伝え、媒介を辞退したところ、これを知った買主側代理人が媒介業者に対し、精神的苦痛をうけた、従業員に個人情報を開示しないよう指導する義務を怠ったとして、慰謝料の支払いを求めたが棄却された事例（東京地裁 令和3年9月17日判決 ウェストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

Yは、不動産の売買及び媒介等を目的する株式会社であり、平成31年以前に、S市所在の土地建物（S不動産）の売買（以下「別件取引」という）をYのS営業センターが媒介し、従業員A（宅地建物取引士）がその担当をした。

X（個人）は、その当時、S不動産の建物に居住していたが、別件取引後に立ち退きを求められ、退去した。

YのT営業センターは、平成31年3月30日まで、T市所在の土地建物（以下「本件不動産」という）の売買について、売主（個人）と媒介契約を締結し、媒介業務を行っていた。当時のT営業センターの所長はAであった。

本件不動産について、買主（個人）が購入の申込を行い、売主、買主、売主側媒介業者YのA、買主側の代理人X、買主側の媒介業者が、平成31年3月30日、本件不動産の売買契約を締結するために、T営業センターに集まった。

Xは、買主の代理人として、本件取引の交渉に関与していたが、引渡し条件等が合意せず、契約まで至らなかった。

Aは、同日、売主に対し、以前の取引においてXとトラブルになったことがあるため、本件媒介業務を行うことは難しい旨説明し、その後、売主との媒介契約を解消した。

これを知ったXは、①名誉及び人格を毀損されて精神的苦痛を受けた、②Yには、従業員がそのような個人情報をみだりに開示しないよう指導する義務があるにもかかわらずそれを怠ったため、Xが上記被害を受けたなどと主張して、Yに対して、不法行為（民法715条又は709条）に基づき、慰謝料100万円の支払いを求め提訴し、一審では棄却され、これを不服としたXが控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Xの控訴請求も棄却した。

本件の争点は、Y又はAの不法行為の成否であり、それに関する当事者の主張は、次のとおりである。

(Xの主張について)

不動産取引を行うに当たって、取引の相手方の信用は重要である。したがって、Yは、不動産売買を取り扱う会社として、売買当事者と以前トラブルがあったとしても、それとは異なる取引の当事者にその情報を開示すべきではないが、Aは、平成31年3月30日、本件取引の売主に対し、以前の取引においてX

とトラブルになったことがあるため媒介業務を行うことは難しいと伝えた。

仮にAがトラブルの具体的内容を伝えていなくても、媒介業務ができないと伝えられれば、大変なトラブルが起こったと推測すると考えられ、Aの上記発言は、Xを信用できない要注意人物との印象を与えるものであるから、Xの名誉及び人格を毀損する。

また、Yは、従業員が個人情報のみだりに開示しないよう指導する義務があるのにこれを怠った。したがって、Y及びAには不法行為が成立する。

(Yの主張について)

否認ないし争う。Aが、売主に対し、以前の取引においてXとトラブルになったことがあると話したことはない。仮に、これに類する発言をしたとしても、Yが売主との間の媒介契約を解消した後、売主と買主との間で本件不動産の売買契約が締結されたのであるから、YやAの行為は、同売買契約の成否に何の影響も与えていない。したがって、YやAの行為がXの名誉等に悪影響を及ぼしたとはいえないから、YやAがXの権利利益を違法に侵害し、Xに損害を与えたとはいえない。

また、不動産売買を媒介する者が売買契約の条件や売買の相手方当事者の信用など様々な事情を考慮することは、当然に許されることである。したがって、Y及びAに不法行為は成立しない。

(裁判所の判断について)

Xは、本件不動産の売買について、買主の代理人として行動していたこと、売主は、Yとの媒介契約が解消された後、買主側の媒介業者に本件不動産の購入意思があることが確認されたため、Yでない別の媒介業者と媒介契約を締結した上、買主との間で本件不動産の売買契約を締結したことが認められる。

Xは、Aが売主に対し、以前の取引にてX

とトラブルになったことがあるため媒介業務を行うことは難しいと伝えたことにより、Xの名誉及び人格を毀損されたと主張する。

しかしながら、仮にAにより上記発言がされたとしても、上記発言には、トラブルの内容についての具体的な事実の摘示がなく、そのトラブルの原因がXにあったとの印象まで与えるものとは認められないから、Xの主張を前提としても、Aの発言が、Xの社会的評価を低下させるものとは認められず、Xの名誉又は何らかの人格的利益を侵害したとは認められない。

また、売主は、Xが本件不動産の売買について買主の代理人として行動している状況において、Yとの間の媒介契約が解消された後に買主との間で売買契約を締結しており、この事実からしても、Aの発言がXの社会的評価に影響していないと考えられる。したがって、その余の点について判断するまでもなく、Y及びAについてXに対する不法行為が成立するとは認められない。

よって、Xの請求を棄却した原判決は相当であって、本件控訴を棄却する。

3. まとめ

媒介業者が媒介契約を断ることは、自由である（契約自由の原則（民法521条））が、断る理由を述べる場合には、宅建業法45条の秘密を守る義務（正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない）に抵触しないよう留意する必要がある。

媒介契約を断るにあたっては、外国人借主に貸主側媒介業者が「A国人には媒介しない」と差別的発言が人格権の侵害とされ慰謝料請求の一部が認められた事例（東京地判 令1.10.9 RETIO 119-144）がある。

(調査研究部調査役)