

## 最近の判例から (8)－仲介業者の信義誠実義務－

# 賃貸借物件の申込みに関し、仲介業者から虚偽の説明をされたとする賃借申込者の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・7・12 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

賃貸借物件に関し、賃借申込みを行った法人が、仲介業者から虚偽の説明を受け、その結果、計画をしていた物販店の開店が間に合わず損害等3億円余が発生したとし、仲介業者の不法行為に基づき、当該損害金の一部200万円の支払いを仲介業者に求めた事案において、賃借申込者が主張する虚偽説明は認めるに足る証拠はないとし、賃借申込者の請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年7月12日 判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

本件物件の仲介業者であるY2（被告）は、本件物件（所有者A社、マンション1階、床面積1180.06㎡）について、賃料月額260万円で賃借人を募集していた。なお、本件物件には、Y2の他にも、仲介業者が存在した。

X（原告）は、本件物件において免税店を営む目的で、平成27年6月29日、仲介業者Y1（被告）を介して、Y2に対して、本件物件の賃貸借契約を申込んだ。Y2は、平成27年7月上旬、民間信用調査会社に正式な調査を依頼し、同月17日ころ、調査結果が提出された。

Y2は、平成27年7月21日Y1に対し、本件物件の賃貸借契約には応じられない旨回答した。Y1は、同月15日ころXより、他の不動産業者に申込みをしたとの連絡を受けていたことから、Xには連絡していなかったものの、その後、Xからの問い合わせにより、本件賃貸借契約には応じられないと回答した。

Xとの共同事業者であるB社は、本件物件において免税店を営む目的で、平成27年7月17日ころ、本件物件の他の仲介業者であるC社及びD社を介して、賃借を申込んだ。

平成27年7月末ころ、仲介業者であるC社から、B社に対し、契約金精算書が渡されたが、結局、A社とB社との間で、賃貸借契約は締結されなかった。

（Xの主張）

Xは、Y2に対し、本件物件の賃貸借契約を申し込んだ際、Y2及びY1は、本件物件が事務所で物販店としては使用できないにもかかわらず、使用できるとの虚偽の説明をして、本件物件の賃貸借契約を申込ませた（不法行為①）。

また、A社が原告に関する信用調査をすることを求めているにもかかわらず、Y2は、Y1を通じて、「A社の求めがあるから」と虚偽の事実を告げて、民間信用調査会社による信用調査に応じるようXに求めた。本件調査は、A社の名を使った不当な調査である（不法行為②）。

さらに、Xが本件賃貸借契約の申込みをしてから約1か月が経ってから、Y2は、Y1を通じて、A社が本件賃貸借契約を断ったとの虚偽の事実を原告に告げた（不法行為③）。

上記により、予定していた物販店の開店に間に合わず、Xの計画は頓挫した。

Y1・Y2の不法行為①③によって、少なくとも3億円の損害がXに生じた。また、Y2の不法行為②によって、Xには名誉毀損

に基づく慰謝料1000万円が生じている。そこで、Xは、不法行為に基づき、Y2については3億1000万円の一部として、Y1については3億円の一部として、それぞれ100万円の損害賠償を請求する本件を提訴。

(Y1・Y2の主張)

本件物件において、物販店で使用できずと断言していない。(不法行為①)

Y2は、A社から賃借人の募集のみならず、賃貸借契約申込時に申込書を審査する権限も付与されていたところ、本件物件は高額の物件であったこともあり、全ての申込人について調査を実施していた。Y2において民間信用調査会社に正式な調査を依頼したが、民間の会社である同社において、対象企業に調査を強制できるものではないのであって、Y2がA社からの受託業務のために同社に調査を依頼したことが、Xに対する違法な権利侵害行為になるものではない。(不法行為②)

Y2は、所有者からの正式かつ適正な授権に基づき、Xからの申込みについても、他の申込みと同様に適正に審査し、断りの回答をただけであって、何ら虚偽の説明等はおらず、Xに対する権利侵害行為は存在しない。Y1は、平成27年7月15日、Xより、他の不動産業者へ本件物件の賃借の申込みをしたとの連絡があったため、「Y2がXへの本件賃貸借契約を断った」との連絡をしなかった。(不法行為③)

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

不法行為①については、本件物件が物販店として使用できないことを認めるに足りる証拠はない。B社に対してC社から契約金精算書が渡されていることに照らすと、物販店としての使用自体が禁じられているものではな

いと推認される。

不法行為②については、Y2がY1を通じて、A社の求めがあるとの事実を述べたことを認めるに足りる証拠はない。また賃借人側において、賃借人の資力を重視することは通常であり、高額物件であることに照らせば賃借人の信用調査を行うことに違法性は認められない。すると本件物件の賃貸借契約締結において一定の審査権限があったと推認されるY2が、Xの信用調査を行ったことが、Xとの関係で不法行為になるとは認められない。

不法行為③については、A社が本件賃貸借契約を断ったことが虚偽であると認めるに足りる証拠はない。Y2は、本件物件を含めたA社の所有物件について、賃貸借の仲介等を任されていたこと、本件物件が高額の物件であることに照らすと、Y2において、賃借の申込みについて一定の審査権限があったものと推認される。したがって、Y2が、Xからの賃借の申込みについて、A社に伝えていなかったとしても不自然なものとはいえない。

## 3 まとめ

本件は、賃借申込者の主張する虚偽説明について、証拠不十分として認められず、従って仲介業者には不法行為はないとされた事例である。賃借申込者のいわば「言いがかり」ともとれる事案と思われる。仲介業者としては、トラブルを避けるためにも、取引の関係者に対し常に信義を旨とし誠実に業務を遂行し、営業記録も適確に残しておく必要があることを再度認識していただきたい。

なお、本件は賃借申込者の信用調査についても争われたが、貸主に係る信用状況の説明について仲介業者の説明義務が問われた事例(東京地判 平19・6・5 RETIO 75-82)もあるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)

---

 最近の判例から (9)－賃料と消費税－
 

---

## 有料老人ホームを営む賃借人による賃料額の確認と消費税相当額の返還請求が認められた事例

(東京地判 平28・6・8 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

---

建物を有料老人ホームとして使用していた賃借人が、賃貸人に対し、賃貸借契約は「住宅の貸付」にあたり消費税は非課税であったとして、賃料額の確認と過払いの金員の返還を求めた事案において、賃料のうち消費税額を除いた部分が有効と認められ、賃貸人が消費税額として受領したことについては不当利得が成立するとして、その返還請求が認められた事例（東京地裁 平成28年6月8日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

介護施設及び有料老人ホームの経営などを業とするX株式会社（原告）は、平成22年10月1日、住宅の建設、販売、賃貸などを業とするY株式会社（被告）とXが有料老人ホーム事業を行うことを目的として、本件建物につき賃貸借契約を締結した（以下「本件賃貸借契約」という）。賃料は平成22年11月1日から発生するものとし、その額については「月額700,000円（内消費税等含む）」、敷金については「2,100,000円（賃料3か月）」と合意された。

Xは、Yに対し、敷金として210万円（＝70万円×3か月分）及び平成22年11月分賃料から平成26年2月分賃料まで毎月70万円を支払ってきた。

Xは、「賃料についての「月額700,000円（内消費税等含む）」という合意は、賃料本体額66万6667円、消費税額3万3333円という内訳で賃料を授受する旨の合意と解すべきである。本件賃貸借契約は「住宅の貸付」にあ

り、賃料につき消費税は非課税であったが、それを課税されると誤信していたのであり、賃料の合意のうち消費税額3万3333円分の授受を約した部分は、意思表示が法律行為の要素の錯誤に基づくものであるから、民法95条に基づき無効である。」などと主張して、本件賃貸借契約の賃料が66万6667円になることの確認、並びにYに対し、過払いした賃料累計133万3320円と敷金のうち9万9999円の合計143万3319円の返還及びYが過払いの金員を最後に受け取った平成26年1月31日の翌日から支払い済みまでの年6分の割合による利息の支払いを求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 「月額700,000円（内消費税等含む）」という文言自体からして70万円の中には当時の税率5%の消費税が内税で含まれているという趣旨と解するのが相当であり、消費税が内税でいくら含まれているのかという点については、賃料本体額66万6667円と消費税額3万3333円とで70万円になるという趣旨と解するのが相当である。

Yが、消費税の8%への増税の際に、平成26年2月5日付け書面により同年4月分以降の賃料につき消費税額が5万3333円になるとして月額賃料を72万円（消費税8%含む）に増額する旨をXに通知してきたこと、また、XYとも70万円の授受を消費税額3万3333円を含んだ課税取引として経理していたこと

も、上記の解釈に符合する。

以上によれば、本件賃貸借契約の賃料についての「月額700,000円（内消費税等含む）」という合意は、賃料本体額66万6667円、消費税額3万3333円という内訳で70万円の賃料を授受する旨の合意と解するのが相当である。

(2) 消費税法6条1項、同法別表第一の13は「住宅の貸付」については消費税が非課税である旨定めているところ、本件賃貸借契約の当初から本件建物はXの有料老人ホームとして使用されていることが認められるから、本件賃貸借契約は「住宅の貸付」にあたるものと考えられる。税務当局を埒外においた民事の本件訴訟では、税法の観点からの課税部分の有無などを最終的に決定できるものではないが、XY間で授受する賃料の協議、合意をするにあたっては、本件賃貸借契約の締結時点から、賃料に消費税は非課税であることを前提とすべき状態が客観的に存在していたと認めるのが相当である。

賃料の合意をした当時のXYの主観的認識については、XYのいずれも本件賃貸借契約の賃料には消費税が課税されるという認識であったものと認められる。そうすると、上記のとおり本件賃貸借契約の賃料は消費税が非課税であることを前提とすべき状態が存在していたと認められるから、消費税が課税されるという認識であった点においてXYには共通の錯誤があったものと認められ、上記の錯誤は民法95条にいう意思表示の要素に関する錯誤にあたりと判断される。

(3) 前記のとおり賃料の合意のうち消費税額3万3333円の授受を約した部分は無効であるところ、XとYは、上記の無効部分を除いたとしても、賃料本体額66万6667円を授受する旨の合意をしたであろうと考えられ、賃料の合意のうち賃料本体額66万6667円の授受を約した部分は有効と認められるから、それを確

認することになる。

(4) Yが平成22年11月から平成26年2月分賃料まで消費税額として3万3333円ずつ合計133万3320円を受領したこと及び敷金受領額のうち9万9999円を受領したことについては法律上の原因はなく、不当利得が成立すると判断することになる。不当利得の悪意の利息については、消費税額の過払いを指摘した書面をYが受領したと認定できる日から付すべきものと認められ、悪意の利息は5分の限度で認めるのが相当である。

よって、XはYに143万3319円及び平成26年3月5日から支払済みまで年5分の割合による利息を支払うものとする。

### 3 まとめ

本件では、賃貸人は、消費税額として受領してきた金員を税務当局に納税しており利得はないなどと主張したが、賃貸人が賃借人から消費税額を受け取った時点で同額の財産状態の増加すなわち利得を認めることができ、賃貸人からは税務当局に消費税の更正請求をしたにもかかわらず非課税と認められなかったなどの事実の立証もないなどとして採用されなかった。

税金の取扱いについては難解な点が多く、税務署や税理士等の専門家に相談・確認を求めることが大事であるところ、本件は民事事件ではあるが、消費税が非課税とされた事例として参考にされたい。

実務では、不動産取得税や譲渡所得税等の税額について、買主等から依頼を受けて概算額として安易に算出し、実際の税額と差異が生じてトラブルになることもある。

税金に関する質問については、税務の専門家に確認してもらうように助言・案内するよう取扱いには留意されたい。

(調査研究部次長)