

## 最近の判例から (9)－契約発生後に行った重要事項説明の責任－

# 賃貸借発生後に締結した賃貸借契約時に行われた重説は、借主の賃貸借決定の判断には影響していないとした事例

(東京地判 平25・6・25 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

店舗の賃貸借契約を締結した賃借人が、業者が行った重要事項の説明の誤りにより多大な金銭的、精神的損害を被ったとして損害賠償を求めた事案において、重要事項説明書の内容に不備ないし誤りがあると認められるものの、賃借することを決断したことに重要事項説明書等は何ら関与していないから、重要事項説明書の不備等と賃借との間に因果関係はなく、賃借人が仲介業者の欺罔行為により賃貸借契約を締結させられたとはいえないなどとして、仲介業者の債務不履行ないし不法行為を否定し、請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年6月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

AとB（いずれも訴外・貸主）が共有する借地上のビル（以下「本件ビル」という。）には、根抵当権設定登記がなされている他、A持分に税務署の差押え登記がされていた。

平成23年4月、X（原告）は、従前にAの依頼業務を行った内装業者C（訴外）からAを紹介され、同年6月から、本件ビル1階の一部（以下「本件店舗」という。）を仮店舗として物品販売を開始し、同年10月に融資が実行されることとなったため本格営業の開始を決定した。

同年11月6日、AとXは、本件店舗について、宅建業者Y（被告）の立会いの下で、賃料月額7万円、保証金56万円、賃貸借期間を平成24年1月1日から2年間とする店舗賃貸

借契約を締結した。

契約に先立ち、宅地建物取引主任者であるYの従業者は、Xに対し、重要事項説明書（以下「重説」という。）を読み上げたくて交付したが、重説には、「本件ビルの名義人をA」、「所有権以外の権利は無」、「敷地は借地の場合に該当しない」と記載される等、いくつかの不備・誤りがあった。

また、契約書は、YがAの依頼により作成（契約書作成料7万円）したもので、Yは、契約書に仲介業者として記名押印していなかった。

同年9月、地代を滞納していたAは、敷地所有者から、12月25日までに引き渡すこと等を条件として本件ビルと借地権を2,560万円余で買い受ける旨の申し出を受けたため、Xに対し、立退料70万円の支払いを条件に、12月15日までの立ち退きを申し入れ、また、Yは、立退きに関する合意書を作成してXに提示したが合意には至らなかった。

その後、Yは、Aと相談のうえ、Xに対し、立退料を134万円に増額すること提示したが、Xが最低でも350万円であるとの要求をしたため、合意には至らず、同年11月初旬、立ち退き請求は撤回された。

平成25年1月、Xは、このような問題物件であれば契約することはなく、Yの欺罔行為によって締結させられたので、Yは、Xに対し、債務不履行ないし不法行為に基づき、Xが被った損害を賠償する義務があり、また、本件店舗が重説に記載物件とは全く異なっていた

事実が、Xに多大な精神的動揺、将来への不安を与え、精神的苦痛には耐えがたいものがあるとして、礼金・借入金・仕入用自動車購入費・営業補償金等の722万円余の損害と慰謝料150万円の合計872万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対し、Yは、「重説は、店舗を居住用として使用することを禁止するために急ごしらえで便宜上作成したものにはすぎない。」と主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を棄却した。

(1) 重説に不備ないし誤りはあるが、Xは、重説の約5か月前から本件店舗を飯店舗として物品販売を開始し、同年10月中に金融機関からの融資実行が決まったことから本格営業を開始することを決断し、同年11月に店舗賃貸借契約書を取り交わすに至ったものであり、Xの決断に、Yの作成した契約書や重説は何ら関与していないから、重説に不備ないし誤りがあることとXが本件店舗を賃借したこととの間に因果関係は認められず、XがYの欺罔行為によって本件店舗の賃貸借契約を締結させられたということとはできない。

(2) Xは、平成23年4月当時、Aが経済的に厳しい状況であることを知っていたというのであるから、本件ビルに抵当権等が設定されている可能性を当初から知っていたことができ、重説にその旨記載がされていたとしても、既に飯店舗での営業を行い、事業資金の融資を受けていたXが店舗営業取消の決断をしたとは考えにくい。また、敷地が借地であることが重説に明記されていたとしても、Aが地代を滞納しているかどうかまで重説に記載されるものではないから、借地であることが記載されていたとしても、Xが店舗

営業取消の決断をしたと認めるのは困難である。

(3) Xが、立ち退き請求がなされるなどした結果、精神的動揺や将来への不安等を被ったとしても、それは、Xが本件店舗を賃借する以前の時点において、Aが既に経済的に厳しい状況にあったことによるものと考えられ、同年11月以降に本件に関与することになったYに債務不履行ないし不法行為責任を認めるのは困難で、Xとしても、本件店舗において本格営業を開始することを決断した同年10月までに、本件店舗において本格営業することに問題がないかどうかを自ら調査しておくべきであったといわざるを得ない。

(4) XのYに対する債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償請求は理由がない。

## 3 まとめ

本件では、誤った重説内容と借主が被ったとする損害の間に因果関係がないとして損害賠償請求は棄却されたが、業者が宅地建物取引業法に準拠した方法・形式で重説を行ったことは、業法で定める「貸借の媒介を業として行う」行為とされる可能性が極めて高く、この場合には、業者は、業法35条（重要事項の説明等）や37条（書面の交付）等の違反が指摘されることになる。

既に契約が成立している事案において、依頼により宅建業者が媒介業務を行う場合に、業務を簡略的に行うことができるものではなく、またその責任が軽減されるものではないことに留意されたい。