

## 最近の判例から (3)

# 入居勧誘に際し、誤った情報を提供したとして、 不動産賃貸業者に不法行為責任を認めた事例

(札幌地判 平17・8・12 判タ1213-205) 亀田 昌彦

いわゆるメディカルビルの入居勧誘に際し、他の医療機関が同ビルに入居確実であるとの情報を提供し、それにより入居希望者が内装工事費等を負担した事案において、不動産賃貸業者が誤った情報を提供したとして、不法行為責任を認めた事例(札幌地裁 平成17年8月12日判決 一部認容 控訴 判例タイムズ1213号205頁)

## 1 事案の概要

Xは小児科を開業している医師である。Yは大手ドラッグストアの関連会社で不動産賃貸等を行っている株式会社である。Aは大手ドラッグストアの社員である。平成13年3月ころ、YはS市内に土地を購入し、メディカルビル(以下「本件メディカルビル」という。)の事業計画を立てた。メディカルビルとは、1つのビル内に複数の医療機関や薬局が入居するビルで、開業コストの低減、患者を集める上での相乗効果、診察上の連携が図れるなどのメリットがある。平成14年6月ころ、XはAと本件メディカルビルへの入居について協議を始めた。AはXに対し、他に医療機関3件が入居確約済みであると説明したが、平成15年2月にXが入居予定の医師の1人に確認したところ入居の予定はないという回答であったので、Xは本件メディカルビルに入居しないことにした。その後Xは、本件メディカルビルの建設業者から内装工事代金950万円の支払を求められ、訴訟の結果830万円を

支払って和解した。

Xは、Yの担当者であるAはXに対し、本件メディカルビルには他の医療機関が確実に入居すると虚偽の説明を行い、Xを信じさせた。またAはXが入居せざるを得ないように建設業者に対し内装工事の着工を指示し、Xが入居をためらうと恫喝するなどした。これらのAの行為は詐欺による不法行為を構成し、Yは民法715条(使用者の責任)の責任を負う。またXは、本件メディカルビルに入居するか否かの意思決定にあたっては、本件メディカルビルに他の医療機関が入居することを当然の前提にしていた。しかしYは故意又は過失により虚偽の情報提供等を行っており、Xの自由な意思決定を妨げているというべきで、いわゆる契約締結上の故意又は過失により、不法行為責任を負う。と主張し、上記工事代金830万円、旧診療所賃貸借契約を期間内解約したため返還されなかった敷金216万円、慰謝料300万円の合計1346万円を請求した。

## 2 判決の要旨

地方裁判所は以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) まず、証拠および弁論の全趣旨によれば、AはXに対し、本件メディカルビルの入居の意思を固めさせるために、本件メディカルビルへの他科医療機関が入居する確実性がないにもかかわらず、確実であるがごと

き虚偽の説明を繰り返し行ったこと、及びXが本件メディカルビルへ他科医療機関が入居することは確実であると誤認したことが認められる。

- (2) しかし、認定事実によれば、Xは本件メディカルビルへ他の医療機関が入居することは確実であるとの具体的な説明を受ける以前で、すでに本件メディカルビルへの入居を積極的に希望し、内装工事のための打ち合わせ及び旧診療所の賃貸借契約の解約交渉を行っていること、Aは他の医療機関との入居交渉を現実に行っていたこと、本件メディカルビルへ他の医療機関が入居しなかったのはYの予測が甘かったことに原因があるが、Yは他の医療機関が入居するよう努力はしていたことが認められる。そうすると、Aの虚偽説明をもって、真実は本件メディカルビルへ他の医療機関が入居することはないのに、入居するかのように告げて、Xを積極的に誤認させ入居させようとしたとまではいえず、詐欺的不法行為であるとはいえない。
- (3) 認定事実によれば、本件メディカルビルはその性質上他の医療機関が入居することが前提になっていること、Xは本件メディカルビルに入居するか否かの意思決定にあたっては、本件メディカルビルに他の医療機関が入居することを重要な要素としていたことが認められる。そうすると、AはXが本件メディカルビルへの入居の意思決定をするにあたり、重要な情報について虚偽の情報提供をするなどしてXの自由な意思決定を妨げたといえる。したがってAを担当者としていたYは、契約当事者として、重要な情報を正確に説明する義務を怠ったというべきであり、信義誠実の原則に違反していることから、いわゆる契約締結上の故意又は過失により、不法行為を負う。

- (4) 最後にXの損害について検討する。Xは本件メディカルビルへの入居については当初から積極的であり、Aの勧誘行為とは別に自己の判断で内装工事の発注や旧賃貸借契約の解約を行ったことが認められる。しかしながら、Xは入居の合意書に調印しながらも、内装工事を中断したり、合意書記載の手付金を支払っておらず、入居について慎重な姿勢をとっていたところへ、Aが虚偽情報を提供したといえる。以上からすれば、YはXが受けた損害を賠償すべきものといえるが、Xが最終的に自己の判断で内装工事の発注や旧賃貸借契約の解約を行ったことを斟酌すべきであり、損害について5割を減ずるべきである。なおXは慰謝料を請求するが、財産的損害が填補されることによりXの損害は回復されるので別途慰謝料を求めることはできない。
- (5) 以上の通り、Xの請求は内装工事代金830万円、旧診療所賃貸借契約を期間内解約したため返還されなかった敷金216万円の合計1046万円の5割である523万円を求める限度で理由があるのでこれを認容し、その余は理由がないので棄却することとする。

### 3 まとめ

本件は、契約は成立していないものの、いわゆる契約締結上の過失の理論にしたがってYの説明義務違反を認めたものである。また過失相殺を適用した和解的な判決である点も注目される。Yは宅建業法の規制を受けないが、媒介業者が関わる賃貸借契約の勧誘の場面においても参考になる事例である。