

最近の判例から (14)

建て貸しの媒介業者に信義則上の 説明義務違反があるとされた事例

(福岡地裁 平19・4・26 判タ1256-120) 松木 美鳥

建物賃貸の契約に際し、貸主である依頼者がその契約内容を認識して締結したとは認められるが、建て貸しというやや特殊な賃貸事例であったため、媒介業者に信義則上特別な説明義務が要求されるとし、かつ、その違反を認めた事例（福岡地裁 平成19年4月26日判決 一部認容・確定 判例タイムズ1256号120頁）

1 事案の概要

Xがその所有建物をZの要望に従って増改築した上でZに賃貸する契約（建て貸し）の媒介を、媒介業者Yに依頼し、X・Z間に期間を9年間とする建物賃貸借契約が成立したが、中途解約を制限する条項が盛り込まれていなかった。その結果、Zから中途解約されて損害を被ったとして、XがYに対し、媒介契約の債務不履行による損害賠償を求めた事案である。

Xが主張するYの債務不履行の内容は、本件建物賃貸借契約は、いわゆる建て貸し（土地の所有者がその土地の上に建物（テナント側の希望した設計による）を建設し土地と建物を併せて賃貸借する方式で、テナントの望む建物を建て、テナントから保証金や敷金、家賃などを払ってもらい、賃貸経営を成り立たせるもの）であるから、増改築に要した投下資本（3360万円）を回収するためには一定期間賃料収入を確保する必要があり、借主が中途解約をした場合には、残余期間の賃料を

保証する条項（中途解約制限条項）を盛り込む必要があったのに、Yはこれを怠ったというものである。

これに対し、Yは、本件賃貸借契約書案（中途解約制限条項が盛り込まれていないもの）をXに示してその内容を説明し、Xは内容を理解した上で契約を締結したものであるから、Yに債務不履行はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

(1) Yの債務不履行責任について

Yは、Xとの間で、本件建物をZに賃貸する契約を締結する媒介契約を締結したものであるから、本件賃貸借契約の重要事項について書面を交付して説明すべき義務がある（宅地建物取引業法35条）。

認定事実によれば、YがXに対し、契約の解除に関する事項も記載した契約書案を交付し、重要事項についても説明しており、Xが本件賃貸借契約の内容を理解して契約を締結したことが認められる。

しかしながら、本件のようないわゆる建て貸しにおける中途解約制限条項の重要性にかんがみれば、Yは、信義則上、Zから示された契約書案に含まれていた中途解約制限条項をあえて本件賃貸借契約においては外したことについて具体的に説明してその承諾を得べき義務があったというべきであり、この具

体的な説明義務を果たしたことが認められない本件においては、Yに信義則上の説明義務違反があったというべきである。

そして、Zは本件建物を借りるに当たって、中途解約制限条項を入れることに異存はなかったことがうかがわれるから（Zから被告Yに示された契約書案には同条項が含まれていた）、Yが中途解約制限条項を入れなかったことを具体的に説明すれば、Xにおいて同条項を入れるよう求めて同条項が入った契約になった可能性が高いといえることができる。そうすると、Yには同条項を入れなかったことについて具体的な説明をしなかったことによってXがこうむった損害を賠償すべき責任があるというべきである。

(2) 過失相殺について

以上認定の事実によれば、Yに仲介業者として信義則上の説明義務違反が認められるが、他方で、Yは本件賃貸借契約の仲介をしたにすぎず、Xの代理人として賃貸内容を決定する立場にあったものではないこと、Xは、建て貸しの経験を含め不動産の賃貸により相当の収入を得ている者であり、また、相当の社会的地位、経験も有していること、Xは本件賃貸借契約の契約内容を理解した上で本件賃貸借契約を締結したものであることなど、本件に顕れた一切の事情を考慮すると、Xに4割の過失相殺をするのが相当である。

そうすると、Yが賠償すべき額は、損害合計612万5000円の6割である367万5000円となる。

3 まとめ

本件は、原告側に建て貸しの経験があったことから過失相殺が認められ、被告が賠償すべき額は6割に減額された。

ただし、本件建物の月額賃料は62万5000円であるから、仲介手数料と比較してかなり高

額な損害賠償額となっている。媒介業者の説明義務の責任の重さを改めて示されたものともいえよう。媒介業者が十分な説明を心がけるよう注意しなければならないことを示した点で、実務上参考となる事例である。

(企画調整部調整第一課長)