

最近の裁判例から (8) – 借主要望の不伝達 –

賃貸借契約の前提条件となる借主の要望を貸主に伝えなかった媒介業者に不法行為責任が認められた事例

(東京地判 令3・12・22 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

賃貸借契約の前提となる要望事項を明示していたにも拘らず、これを媒介業者が貸主に正確に伝えなかったために、貸主の意向との齟齬が判明して入居を断念した借主が、貸主に対して初期費用の返還と、媒介業者に対して損害賠償を求めた事案において、借主の動機の錯誤による契約無効と、媒介業者の不法行為責任を認めた事例（東京地裁 令和3年12月22日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和元年12月1日、税理士法人X（原告）は、テナントビル貸主Y1（被告）との間で本件ビル4階について賃貸借契約（以下、「本件契約」という。）を締結し、敷金・礼金・家賃等の初期費用として181万円余を支払った。

本件ビル6階には各テナント共用の貸会議室があり、その管理規約では、1日3時間以内とすることや17時以降はY1の関係者が宿泊する場合があることなどが記載されていた。

Xは、この6階会議室を顧客との面談スペースとして利用できることを本件契約の前提として重視しており、本件契約に先立ち、Y1宛での「入居に関する要望書」（以下、「本件要望書」という。）をY1側の媒介業者Y2（被告）に交付していた。

本件要望書の1枚目には、想定される使用頻度や1日4時間程度利用したい旨等が具体的に記載され、2枚目には、「利用頻度は上記程度になるとは思いますが、今後は分からないので、規約やルール上、利用頻度・回数を

制限されてしまうのであれば入居はできません。オンライン予約が空いている場合については無制限というのはいけませんでしょうか。条件等でお互いに無理をしているのであれば、取りやめた方がいいのではないかと思います。」と記載されていた。

しかし、Y2は、本件会議室の利用条件を巡ってこじれることを恐れて、本件要望書の1枚目のみをY1に交付したうえで、Xに対して、「Y1の了解が取れたので、予約が空いていれば好きにお使いください。」との旨を回答した。

本件契約締結後、6階会議室の利用条件（以下、「本件利用条件」という。）を巡ってXとY1が対立した。

Xは、見越し予約（仮予約）や予約キャンセルについても制限なく利用できることが必須であると主張し、Y1は、他のテナントとの公平性の観点から無制限の見越し予約やキャンセルは認められないとした。

この結果、Xは、Y1・Y2に対し、本件物件に入居しないことを伝えた。

Xは、Y1に対して、本件契約の錯誤無効により支払済の初期費用の不当利得返還請求を、Y2に対しては、Xの要望をY1に伝えなかったために損害を被ったとして不法行為責任による504万円余の損害賠償請求を提起した。

Y1は、Xに解約違約金を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求につき、Y1に対する請求を全額認容し、Y2に対する請求は一部認容した（Y1の反訴は棄却）。

[本件契約の錯誤無効・不当利得返還請求]

X主張の本件利用条件は、6階会議室につき、①量的無制限（先約がない限り、利用時間・回数に制限がないこと）及び②質的無制限（見越し予約及び予約キャンセルについて制限がないこと）の双方の意味を含むものと解される。

この点、Xが提出した本件要望書2枚目では、見越し予約やキャンセルなどの質的無制限についての要望は読み取れないが、少なくとも量的無制限については明示されている。

本件要望書がY1宛の書面であること、Y2がY1側の仲介業者であり、通常はその書面がそのままY1に交付される関係にあったといえることから、Xは、本件要望書をY2に交付することによって、Y1に対する上記動機の表示をしたと評価でき、本件契約に係るXの意思表示につき、錯誤（動機の錯誤）があったといえる。

本件物件の利用目的が税理士事務所である点を考慮すれば、面談スペースの確保ができない場合には、Xにおいて本件契約を締結することは通常はないであろうから、上記錯誤は、要素の錯誤に当たり、本件契約に係るXの意思表示は錯誤により無効である。

よって、本件契約は無効であり、XはY1に対して初期費用181万円余の不当利得返還請求ができる。

[XのY2に対する不法行為請求]

Y2が本件要望書2枚目をY1に対し交付・説明しなかったことにより、Y1は、Xが量的無制限を要望していることを認識する

ことがなかったと認められる。

そして、Y2は、Y1に本件要望書2枚目を見せていないことをX側に伝えないうまま、Y1から特段の異議はなかった趣旨の回答を行っており、Xに対し、本件契約を締結するか否かを定めるに当たって重要な事項について、誤った情報を提供したといえるから、そのような情報伝達行為は、Xに対する少なくとも過失による不法行為に該当する。

これにより、Xは、X側媒介業者に対する媒介手数料や保証会社への保証委託料、Y1に対する礼金等131万円等の支出をすることとなったものであり、これらがY2の不法行為と相当因果関係のある損害となる

もっとも、Xの要望である質的無制限については、もともと本件要望書から読み取ることができるとは言い切れないものである（見越し予約や予約キャンセルが頻繁であるのならば、その点を明確に説明する必要があった。そして、そのような説明を受ければ、会議室の利用料の徴収を考えるオーナーから異議が出されることはほぼ間違いない）から、Xは、自らの落ち度によって、本件契約の締結を思いとどまる機会を逸したといえる。

よって、Xの過失割合を5割とし、Y2の不法行為による損害を65万円余と認める。

3 まとめ

本事案は、借主が賃貸借契約を締結するかどうかの前提となる重要な条件について書面をもって提出したにも拘らず、これをありのままに貸主に伝えなかったことが媒介業者の過失による不法行為であるとした事例であり、媒介業務上の教訓となろう。

(調査研究部上席調整役)