
最近の判例から (7)－仲介業者の誠実交渉義務－

賃借できると信じて支出した開店準備資金は、仲介業者が誤信させたためだとした損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・12・16 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

店舗の賃貸借契約ができなかった賃借希望者が、交渉過程において、仲介業者が、確実に賃借できると誤信させたために、賃借できると信じて開店準備費用を支出し、あるいは開店準備を取りやめる機会を逸したとして、業者に対して不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、訴えには理由がないとして請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年12月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年3月、A（訴外・貸主）は、建て替える前提で、各階の床面積が各303.45㎡の鉄骨造の4階建ビル（以下「本件ビル」という。）を購入した。

5月30日、AとB（訴外・1階借主）は、本件ビル1階（以下、各階とも階数のみを表示する。）を、使用目的を飲食店とし、賃料月額136万5000円、賃貸期間を6月1日からの2年間とする定期賃貸借契約を締結した。なお、契約締結の際、Bの代表者は、Y（被告・仲介業者）に対し、4階の賃借希望者がいるとしてBの実質的経営者である甲を紹介し、Yは甲に対し、賃借条件等を書面で提出を求めた。

甲は、4階でダンスホールを経営すれば、利用者が1階店舗を利用する相乗効果が期待できるとして、6月14日には、甲を代表取締役、乙を取締役としてX（原告・賃借申込人）を設立した。

6月21日、Aは、2階及び3階について、

C（訴外）との間で、使用目的を飲食店とし、賃貸期間を2年間とする定期賃貸借の契約を締結した。

同日、乙を代表者とする法人は、4階の賃借について、賃料月額40万円等との条件で、また、6月27日には、Xは、賃料月額45万円等との条件で、Yに対して賃借希望を書面で申し入れ、Yは、Aに対し、その旨を伝えたが、Aは、他からも話しが来ているとして明確な返事をしなかった。

7月10日頃、Yは、甲から、共同出資者に示すため、賃料月額50万円として賃借した場合の契約条件を明示した書面がほしいと言われ、7月12日に、日付を空欄とし、Yの社印を押印した「契約締結のご案内」を模した書面を甲に交付した。

7月13日、Xは、内装業者に椅子を発注し、代金のうち前金として50万円を支払った。

7月15日ないし16日、Yは、Aから賃料月額60万円の申込者D（訴外）がいると聞き、Aに賃料月額60万円であればXに賃貸することにより確認し、7月16日ないし17日、Xに面談し、同額以上の賃料を提示しないと同一テーブルには載らないと伝えたが、Xは、賃料額が当初の金額から増額したことが納得できないとした。

Yは、Aに対し、Xの回答を伝えたところ、Aは、Dとの賃貸借成立の準備をするよう指示した。

7月29日、Xは、Aの銀行口座に25万円を送金した。

8月1日、AとDは、4階について、使用目的をリラクゼーションマッサージ店舗とし、賃貸期間を2年間とする定期賃貸借の契約を締結した。

平成25年8月、Xは、仲介業者であるYは、交渉過程において他の候補者と交渉していることを秘して（他の候補者がXより高額賃料の申出をしていることを告げず）、賃料額を競わせ、結果的に賃借できなかったのに、賃借できると保証し、また、開店準備を始めてよいと述べて確実に賃借できると誤信させ、賃借できると信じて開店準備をして費用を支出し、あるいは開店準備を取りやめる機会を逸してしまったとして、不法行為に基づく損害賠償として860万円余を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Yは、仲介業者として、賃借の申込を賃貸人に取り次ぐ立場であったにすぎず、本件状況にあって、Xが賃料50万円で4階を賃借できる見通しが立っていたということは到底できず、仲介をしていたにすぎないYにおいて、貸主の了承もなく、貸主の意向も不明の状況で、Xに対して、賃貸借成立を保証することはできないし、仮に、賃貸借の見通しがないうまま貸主に無断で賃貸借の成立を保証しても、Yにとって何ら利益となることはないばかりか、後で紛争となることは明らかであるから、Yが敢えてそのような行動をとることは到底考えられない。
- (2) 賃貸借契約が成立していないにもかかわらず、7月10日頃にYから甲に書面が作成・交付された経緯は、Xが、共同経営者等に示すたに作成されたものと考えるのが自然であり、当該書類により賃貸借の成立が保証されたというXの主張は理由がない。

(3) YがXに対して賃貸借を保証したと認めることはできないし、開店準備を始めてもらってよいと述べたことを認めるに足りる証拠はなく、賃貸借の成否にかかわらず勇み足で発注をしてしまった可能性がうかがわれる。

(4) Yは、Xよりも好条件の賃借の申入れを知っていたにもかかわらず、故意にXに伝えなかったという事実を認めることはできず、Xが不法行為の前提として主張する事実があったことを認めることはできない。

(5) よって、その余の点について判断するまでもなく、本件請求は、理由がないのでこれを棄却する。

3 まとめ

本事例では、仲介業者が、借主希望者からの依頼に基づいて、社印を押印した賃貸借条件等を記した書類を提出して、少なくとも共同出資者を誤認させようとした事実があったものの、原告の主張の根拠となる事実を認定せず、更には、原告の勇み足である可能性を示唆して請求を棄却した。

交渉過程で、取引の関係者間で書類が交付されることがあるが、不動産取引の専門家でない者の中には、書類の交付・提出をもって契約が成立すると誤認して準備作業に移行する者もあるので、業者には、その効果等に誤認が生じないように説明する信義則上の義務があると考えらるべきであろう。

賃貸借契約の折衝がされたが、賃借人予定者が契約をしないとした事案において、賃貸人が契約締結について強い期待を抱いたには相当の理由があるとして、賃借予定者の契約締結上の過失を認めて、貸主の損害賠償請求を認容した事例（東京高判平20・1・31 RETIO 73-190）もあるので参照されたい。

（調査研究部調査役）