

最近の判例から (9)－借地権譲渡に係る調査義務－

賃借権譲渡承諾に関する調査を怠ったため損害を被ったとして、買主が仲介業者に求めた賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・1・17 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、借地権付建物を購入するに当たり、仲介業者が、売買契約前の賃借権譲渡承諾に関する調査を怠り、また、他買主との同建物売買を仲介したという誠実義務違反によって損害を被ったとして、仲介業者に債務不履行及び不法行為に基づき、損害賠償を請求した事案において、賃借権譲渡承諾の審査は売買契約後とされていたこと、また、特約に基づく売買契約解除により、当然、媒介契約も終了したとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成29年1月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年9月18日、買主X（原告）は、仲介業者Y（被告）との間で、土地の権利が賃借権であるリゾートマンションの区分所有建物（以下「本建物」という。）につき、購入の媒介契約を締結し、同日、Yの仲介によって、本建物につき、以下のとおり、売買契約を締結した。

売買代金 7000万円

引渡日 平成26年10月24日

違約金 売買代金の10%相当

特約 ① 売主は、本建物の敷地の賃借権をXに譲渡することについて、土地所有者の賃借権譲渡承諾書を取得する。なお、承諾料は売主の負担とする。

② ①の賃借権譲渡承諾書を取得できないとき、平成26年10月24日までであれば、売主は、Xに対し書面による通知のうえ、売

買契約を解除することができる。

Yは、本建物の敷地賃借権の譲渡について土地所有者の承諾を取得するための手続を行ったが、平成26年10月21日、土地所有者は、Yに対し、売主からXへの借地権譲渡は承諾できない旨回答した。

平成26年10月23日、売主は、Xに対し、土地所有者より賃借権譲渡承諾書が取得できなかったことを理由に、特約に基づき、書面で、売買契約を解除する旨の意思表示をし、これによって、売買契約は解除された。

平成26年11月26日、売主と土地所有者のグループ会社は、Yの仲介によって、本建物につき、売買代金を7030万円とする売買契約を締結した。

平成27年3月5日、Xは、売主に対し、売主による解除は認められないとして本建物の引渡しを求め、引渡しが同月20日までにない場合には売買契約を解除し、違約金700万円の支払を求める旨の通知をし、その後、売主に700万円の支払いを求め提訴したが棄却された。そこでXは、Yに対し誠実義務違反を理由として、代替物件取得のための追加費用など合計593万円余の支払いを求める本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する請求を棄却した。

(1) 調査義務違反があるかについて

Xは、売買契約が締結される前に、Yが土

地所有者に対し、Xに関する情報を伝えるなどして、借地権譲渡の承諾が得られるための要件や期間について、何ら調査しなかったとして、Yに調査義務違反がある旨主張する。

しかし、土地所有者は、Xが売主を被告として売買契約に係る違約金の支払を求めた訴訟において、裁判所による調査嘱託に対し、「Yから、平成26年9月18日以前に、借地権譲渡の承諾の可否についての照会を受けていない。」旨回答している一方、「同年10月上旬以降、Yから、進捗状況について、電話で数回問合せを受けていた。」旨も回答しており、Yの担当者の陳述書も踏まえると、土地所有者は、売買契約が締結される前に、Yに対し、「借地権譲渡の承諾の可否については、正式な売買契約書等の提出を受けてから審査し、その判断には1週間から10日程度かかる。」旨伝えていたものと認められる。

そうすると、売買契約が締結される前に、Yが土地所有者から借地権譲渡の承諾が得られるための要件や期間について調査できる状況にあったと認めることはできず、Xの主張は採用することができない。

(2) 誠実義務違反があるかについて

Xは、Yが、仲介契約の有効期間内に、他の買主との同建物の売買契約を仲介したことから、Yに誠実義務違反がある旨も主張する。

しかし、仲介契約は、売主とXとの間の売買契約の仲介を目的とするものであるから、土地所有者が、売主からXへの借地権譲渡の承諾を拒絶し、これを受けて売買契約が解除され、売主とXとの間で本建物に係る売買契約が再び締結される可能性がなくなったと同時に、仲介契約も当然に終了したものと解すべきである。

そして、売主は、売買契約が解除された後に、土地所有者から、「土地所有者のグループ会社で本建物を買取りたい。」旨の申入

れを受け、本建物を同グループ会社に売却することにしたものと認められることから、YがX以外を買主とする同建物の売買契約を仲介したことにつき、Yに誠実義務違反があったということとはできない。

したがって、Xの主張は採用することができず、よって、Xの請求は、その余の争点につき判断するまでもなく理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

売買の仲介をしていて、「一番手に購入申込みをしたのになぜ買えないのか。」との購入申込者の対応に苦慮された経験のある宅建業者も多いものと思われるが、本件の原告もこれら購入申込者と同様、契約自由の原則が理解できていないのではと思われる。

この点、原告が売主に対しておこした別訴においても裁判所は「そもそも、承諾をするか否かは地主の完全な自由である上、承諾拒絶の理由を説明する義務が地主に課せられているわけでもない。」と判示している。

現行民法上は、契約自由の原則には、①契約を締結し又は締結しない自由、②契約の相手方を選択する自由等が含まれ、法令の規定による制限は受けるものの、原則としてこれらの自由が認められることについては争いがないが、契約自由に関する規定が明文で置かれている訳ではない。

しかし、改正民法第521条では「何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。」と明記されるので、宅建業者は、複数の購入申込者がいる場合や、賃借権譲渡の可否が契約解除条件になっている場合等、事前に本条を説明しておくことは、一定の紛争防止にもつながるものと思われる。