

最近の判例から (6)－取引士の記名押印漏れ等－

媒介業者の瑕疵ある媒介によって損害を被ったとする、賃借人による損害金等の支払請求が棄却された事例

(東京地判 平30・1・19 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

マンションの一室の賃貸借契約を締結した賃借人が、媒介業者の瑕疵ある媒介によって損害を被ったなどとして、媒介業者に対して損害金等の支払いを求めた事案において、賃借人の請求には理由がないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年1月19日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、平成28年9月27日に宅地建物取引業者であるA株式会社の甲支店を訪問し、その後、貸室をいくつか案内してもらった上で、都内所在のマンションの420号室（本件貸室）を賃借することに決めた。

同年10月21日、X、Aの担当者及び宅地建物取引業者である株式会社Y（被告）の代表者が甲支店に参集した。Aは借主側の媒介業者であり、Yは貸主側の媒介業者である。しかし、Yと本件貸室の賃貸人との間では仲介手数料は支払わない契約となっていた。

同日、Yの代表者が読み上げて説明した重要事項説明書には、借主は自己の責任と負担にてB株式会社（本件賃料保証会社）と賃料保証委託契約を締結する、本件契約が継続する限り保証委託契約も更新し継続するなどの記載があり、Xはこの重要事項説明書に署名押印した。もっとも、媒介業者欄にはYの記載及び宅地建物取引士の記名押印はあるがAに係るものはなかった。

Xは、同日付けで、上記重要事項説明書記載事項のほか、期間2年、賃料月額6万9000

円、賃料等の支払方法は本件賃料保証会社より毎月口座振替となるなどの内容で、賃貸人との間で本件貸室の賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

その後、Xは、Yらの本件賃貸借契約に係る媒介には次のような瑕疵があったと主張して、Yに対して損害金等50万円（うち3万4500円は保証委託料）及びこれに対する延滞損害金の支払いを求めて提訴した。

①Yが作成しXに対して読み聞かせ交付した宅建業法所定の重要事項説明書にはAの宅地建物取引士の立会印がない（宅建業法35条5項違反）、②宅建業法37条2項所定の交付書面には「借賃の額並びにその支払の時期及び方法」が一応記載されてはいるものの明確でない（書面上では本件賃料保証会社が賃料収受権者である旨の記載があるが、YがXに対して平成28年10月分及び11月分を直接賃貸人に対して支払うように要求したことから、Xは、賃貸人が賃料収受権者であり、本件賃料保証会社はあくまで連帯保証人であると理解することとなった。）、③Yが宅建業法46条所定の報酬額の制限を超えた報酬を収受した。

また、Xは賃貸人の賃料の受領拒否を理由に本件貸室の賃料を供託してきたが、Yは本件賃貸借契約の賃貸人をしてXに対する建物明渡等請求事件を東京地方裁判所に提起させ、これによりXは大きな心身の負担を受けた。さらに、Yは、本件賃料保証会社に支払うべき保証委託料を受領する権限がないのに

これをXから収受し不当に利得した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

各認定事実によれば、Xが主張するYの媒介の瑕疵のうち、①の「本件重要事項説明書にAの宅地建物取引士の立会印がないこと」は認められるが、その余は認めることができない。すなわち、本件貸室の賃料は10月分及び11月分は現金で支払うことになっているものの、12月分からは本件賃料保証会社が集金することが明確に記載されていて、その旨理解することができる。また、Yが宅建業法46条所定の報酬額制限を超えた報酬を収受したことについてはこれを認めるに足りる証拠はなく、かえって、Yは本件貸室の賃貸人から媒介手数料を得ていないことが認められる。

本件重要事項説明書にAの宅地建物取引士の立会印がないことについては、本件賃貸借契約締結の当日、Aの甲支店にて本件賃貸借契約を締結し、Aの担当者が立ち会っていたものの、Aの会社の印鑑が本店にあるため押印することができなかったためであり、取締規定としての宅建業法35条5項には違反しているといわざるを得ないものの、Xに対する関係でYの不法行為を構成するとはいえない。

また、Xは、Yが本件賃貸借契約の賃貸人をしてXに対する本件貸室に係る建物明渡等請求訴訟を提起させた旨主張するが、そのような事実を認めるに足りる証拠はない。さらに、Xは、Yが賃料保証会社に支払うべき保証委託料を受領する権限がないのにこれをXから収受し不当に利得した旨主張するが、Yは本件賃料保証会社の契約代行と集金業務をしているのであり、Yには本件賃料保証会社に支払うべき保証委託料を受領する権限があ

ることが認められ、Xの主張はその前提を欠き失当である。

以上からすれば、Xの請求は理由がないこととなるからこれを棄却する。

3 まとめ

本件では、重要事項説明書に借主側媒介業者の宅地建物取引士の立会印がないと認められ、取締規定としての宅建業法35条5項には違反しているといわざるを得ないとされたが、個別の事情を踏まえ、被告である貸主側媒介業者の不法行為を構成するとはいえないとされている。

重要事項説明書への宅地建物取引士の記名押印は宅建業法上義務付けられているところであり、記名押印がないことで行政指導等を受けている例も少なからずある。また、後日、トラブル等が発生して、それを怠ったことがことさらに問題にされることもあり得る。

宅地建物取引士証の提示や37条書面への宅地建物取引士の記名押印も併せ、基本動作について、宅建業法違反の指摘を受けないよう常日頃から注意を怠らないことが大切といえる。

(調査研究部次長)