

最近の裁判例から (9)－転貸人・媒介業者の説明義務－

原賃貸借契約の転貸禁止条項の説明を怠ったとして転貸人と媒介業者に対する損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 令元・10・25 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃借人が原賃貸借契約の定めに反し、店舗建物を転借人に無断転貸したとして、賃貸人が原賃貸借契約を解除したことにより、改めて賃貸人と賃貸借契約を締結することとなった転借人が、転貸人と媒介業者は、原賃貸借契約に無断転貸禁止等の定めがあることについて転借人への説明を怠ったとして、転貸人に差入っていた保証金等と、新たに賃貸人と締結した賃貸借契約に基づき賃貸人に差入れた保証金等の支払いを両者に求めた事案において、転貸人に差入っていた保証金の支払いについての請求が認められた事例（東京地裁令和元年10月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年10月、東京都 a 区内に所在する建物（本物件）について、建物所有者 A と Y 1（被告・個人・飲食業）は、賃貸借契約（原契約）を締結した。原契約では、Y が自ら営む飲食店に使用目的が限定され、第三者に転貸もしくは業務委託等により使用させることが禁止されていた。原契約はその後、その契約の定めに従い自動更新された。

平成26年4月、ハンバーガー店の出店を検討していた X（原告・法人・飲食業）は、宅建業者 B から本物件の紹介を受け、Y 1 側の窓口であった宅建業者 Y 2（被告・法人）と B の立会で X と Y 1 との間で、Y 1 を委託者、X を受託者とする営業委託契約書（本委託契約）が締結され、その後 X は、本物件での店

舗の営業を開始した。

〈本委託契約概要〉

- ① X は Y 1 の委託する飲食店業務一切を行う。
- ② X は Y 1 に月額29万円余の委託料を支払う。
- ③ X は Y 1 に29万円余の礼金を支払う。
- ④ X は Y 1 に保証金180万円を差入れる。
- ⑤ Y 1 は契約終了時に委託料2か月分を X に返還する保証金から控除する。

平成27年5月に本物件の排水管に故障が発生したことを契機として、A と X が接触を持つようになり、その後のやり取りの中で A は、Y 1 が原契約で禁止されている X への転貸をしているとの認識を持つようになった。

同年10月、A は Y 1 に対して、Y 1 の無断転貸を理由に原契約の解除を通知し、その直後に X に対してもこれを通知するとともに本物件の明渡を求めた。

同年12月、A と X は、A を賃貸人、X を賃借人とする本物件の賃貸借契約（新契約）を締結し、X は A に187万円の保証金を差入れ、店舗の営業を継続した。

平成28年8月、X は Y 1 に対して、原契約に転貸禁止等の定めがあることの説明義務があったとして、Y 1 との委託契約の保証金・礼金、および A との新契約の保証金等計455万円余の支払いを求めて提訴した。一方、Y 1 は、原契約に転貸を禁止する定めがあることは説明済みであった、そもそも原契約の解除が無効である等として争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(Yらの説明義務違反の有無)

原契約においては、本物件を転貸すること及び「業務委託等の方法により使用させ」ることが禁止されていたことからすると、本委託契約の法的性質について、転貸借契約(Xの主張)と業務委託(Yらの主張)のいずれを採用したとしても、Yらは、Y1とXとの間の委託契約締結に当たり、上記の各禁止事項をXに説明する義務を負っていたというべきであるが、これについて説明がなされなかったことに争いはない。したがって、契約当事者であるY1のみならず、仲介・立会の業者として関与したY2にもかかる説明義務違反について共同不法行為の成立が認められる。

(Xの損害額及び因果関係の有無)

Xは、委託契約に基づき既にY1に保証金(180万円)を差入れていたにもかかわらず、原契約上、転貸及び業務委託が禁じられていたため、本物件における店舗の営業を継続すべく、Aに改めて保証金を差し入れて契約を締結せざるを得なくなったものであるから、当初Y1に差し入れた保証金については、Yらの共同不法行為による損害と認めるのが相当である。

一方、礼金については、Xが現に本物件での店舗の営業ができていたことからすれば、Yらの共同不法行為(説明義務違反)により被った損害とは認め難い。

また、Aに差入れた保証金は、Aとの関係で本物件の占有権原を確保し、店舗の営業を継続するために支出されたものと考えられ、これもYらの共同不法行為(説明義務違反)により被った損害とは認め難い。

よって、Xの損害額は、Y1に差入れた保証金(180万円)に弁護士費用を加えた198万円と認められる。

(原契約終了の有無)

本物件での店舗営業の売上・利益を全てXが取得していたこと、受託者であるXから委託者であるY1に委託料が払われていたこと、受託者であるXから委託者であるY1に保証金が預託されていたこと等からして、本委託契約の法的性質は、転貸借契約であったと認められ、これは原契約に違反するものとなる。

Yらは、本委託契約に基づくXの店舗営業についてAの黙示の承諾があった、Aによる原契約の解除は権利の濫用にあたる等とも主張するが、いずれも認められない。

3 まとめ

本件は、媒介業者と(実質)転貸人の説明義務違反が認められた事例である。

媒介業者であるY2は、原契約で第三者への業務委託が禁止されていることは知らなかった旨の主張もしているが、説明義務を尽くしたとは言えないとされ、転貸人Y1とともに責任が認められた。転貸借契約の媒介を行う媒介業者としては、原賃貸借契約の内容を確認のうえ、転借人に必要な情報はきちんと提供することが必要であろう。

賃貸借の媒介にあたり、媒介業者の注意義務違反や説明義務違反が認められた事例として、東京地判 平29・11・27 (RETIO113-118)、東京地判 平28・3・10 (RETIO106-114)、東京地判 平20・3・13 (RETIO75-84) も見られるので、併せて参考にしていただきたい。

(調査研究部主任研究員)