

最近の判例から

(5)

## 差押登記の調査説明義務

(熊本地判 平八・九・四 判例集未登載)

辺見 博

賃貸借契約の媒介において、媒介業者が登記簿謄本の調査を怠って、差押登記の存在を看過したため、後日借主が明渡しを余儀なくされた事案において、媒介業者は差押登記の有無を確認する注意義務を怠ったとして、敷金、礼金、引越費用の支払いを命じた事例。  
(熊本地裁 平成八年九月四日 確定 判例集未登載)。

### 一 事案の概要

借主Xは、平成七年三月一日、媒介業者Y<sub>2</sub>の媒介で、貸主Y<sub>1</sub>から、借家を借り受ける旨賃貸借契約を締結し、Y<sub>1</sub>に敷金二二万五、〇〇〇円、Y<sub>2</sub>に礼金七万五、〇〇〇円を支払い、入居した。また、Xは、Y<sub>2</sub>を通じ、Y<sub>1</sub>の許可を得、プレハブ小屋及び太陽熱温水器を設置した。

ところが、本件物件には、平成五年九月一

六日競売開始決定を原因とする差押登記がなされていたため、Xは、平成七年一月末、本件物件の競落人から立退きを求められ、明渡しを余儀なくされた。

Xは、明渡しを余儀なくされたのは、①Y<sub>1</sub>は、本件賃貸借契約に際して、本件建物が差し押さえられている事実をXに告知すべき義務があったにもかかわらず、これを怠った過失があるとし、②Y<sub>2</sub>は、宅地建物取引業者として、本件賃貸借を媒介するに当たっては、目的不動産である本件不動産が差し押さえられている事実を調査し、これをXに告知すべき義務があったにもかかわらず、これを怠った過失があるとした上で、Y<sub>1</sub>に対し、共同不法行為に基づき、本件賃貸借契約に係る敷金、礼金、引越し費用、プレハブ設置費用等一三二万一、八〇〇円の支払いを求め、訴訟を提起した。

これに対し、Y<sub>2</sub>は、①賃貸借契約の場合、慣習上登記簿の閲覧はされていないこと、②仲介業者としては賃貸借の契約に際して当事者より何らかの申し出がない限り、通常特別な調査など取られていないことから、差押登記の有無について、調査義務は生じないとして、損害賠償の責任はないと主張した。

なお、Y<sub>1</sub>は、本件裁判の口頭弁論に出席せず、答弁書その他の準備書面も提出しなかった。

### 二 判決の要旨

これに対して、熊本地裁は次のような判断を下した。

(1) 宅地建物取引業者は、一般的に、委託を受けて不動産賃貸借の媒介をするに当たり、委託の趣旨に則り善良なる管理者の注意をもって媒介を行い、賃貸借契約が支障なく履行され委託者がその目的を達し得るよう配慮すべき義務を負っていることはいうまでもない。

(2) 賃貸借契約媒介の目的不動産に競売手続による差押がされている場合に、将来競売による買受人に対して当該賃借権が対抗できないときは、賃借人は不動産の明渡しを余儀なくされ、賃貸借契約の目的を達し得

なくなつてその利益を害されるおそれが大きいことは容易に予想できるところである。

(3) したがつて、宅地建物取引業者が媒介に係る賃貸借の各当事者に対して説明しなればならない重要事項である宅地建物取引業法三五条一項一号の「当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容」には、当然に当該宅地又は建物に対する差押登記の有無も含まれる。

(4) 宅地建物取引業者としては、賃貸借契約媒介の目的不動産に対する差押の有無について賃貸人に確認することはもとより、さらには登記簿を閲覧するなどして差押登記の有無を確認し、もつて賃借人に不測の損害を被らせないように配慮すべき注意義務を負つており、 $Y_2$ には注意義務違反がある。

(5)  $Y_2$ は、賃貸借の媒介の場合、慣習上登記簿の閲覧はされていないこと等を理由に調査義務は存しない旨主張するが、宅地建物取引業者の一方的事情でもつて委託者に対する注意義務が軽減されるものではない。

(6) Xの提案は、敷金二二万五、〇〇〇円、礼金七万五、〇〇〇円、本件建物への引越費用二八万円及びプレハブ小屋設置費用四〇万円、太陽熱温水器費用三二万一、八〇

〇円であるが、プレハブ小屋設置費用と太陽熱温水器費用は、 $Y_2$ の媒介と直接の関係はなく、相当因果関係がない。

(7) 従つて、 $Y_1$ は七四万一、八〇〇円を、 $Y_2$ は $Y_1$ と連帯して五八万円を支払え。

### 三 まとめ

賃貸借契約の媒介において、媒介業者が登記簿謄本の調査を怠つて、差押登記のあることを看過し、後日借主が競落人から明渡しを求められて、紛争となる事例が多い。

近年、相当数の処分がなされている。訴訟になつたものは少ないが、名古屋地判昭六二・三・二四(判時二二五〇一八六)は、「抵当権設定後に成立した賃借権の譲渡契約の成立を仲介する不動産取引業者は、目的不動産につき差押の有無についての調査を尽くし、差押があるときは、仲介に際し、その事実を告知すべき注意義務がある」として、客付業者の不法行為責任を認めた。

本件判決は、さらに一歩進めて、業法三五条一項一号の「権利の種類及び内容」には、「差押登記の有無も含まれる」とし、媒介業者の慣行の存在の主張について、業者の一方的事情でもつて注意義務が軽減されるものではないと、これを付けた。

また、敷金、礼金の他引越費用を認めた点、論旨明快な判決であり、業法三五条一項一号の解決に触れた点、注目すべき判決である。

(調査研究部調査役)