

最近の判例から (5)

賃貸借契約の媒介業者に説明義務違反があったとして 建物賃借人の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 平成13・3・6 判タ1129-166) 三橋 一郎

宅地建物取引業者が、建物賃貸借契約を仲介する際に、契約条件の説明を十分しなかったために、建物賃借人に損害を与えたとして、委任契約の債務不履行を理由に損害賠償を命じた事例（東京地判 平成13年3月6日 判タ1129号166頁）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成7年7月、宅地建物取引業者であるYを媒介業者として、訴外Aから飲食店経営のため、本件物件を保証金300万円余、賃料月額40万円余、期間平成7年7月から平成9年7月までの2年間の賃貸条件で借り受け、店舗改装に合計920万円余を投下し、同年9月初旬に開店した。

しかし、本件建物の敷地については、訴外Aが訴外Bから一時的に使用収益することを目的として、保証金90万円余、賃料月額15万円余、期間平成7年2月から平成8年8月までの1年6カ月の賃貸条件で、一時使用のために賃借していたものにすぎなかった。

そのため、Xは、土地所有者である訴外Bから本件建物より退去するよう請求され、和解でこれに応じざるをえなかった。

そこで、Xは、Yにおいて本件建物賃貸借契約を媒介する際、敷地の利用権が一時使用の賃借権であり、その上に存する本件建物の賃借権も敷地利用権が存在する限度でしか存続できないものであったにもかかわらず、その事実を十分説明せず、Xをして更新可能な

通常の建物賃貸借契約ができるものと誤信させたとして、債務不履行を理由に損害賠償を請求した。

これに対し、Yは、Xに対し、本件建物賃貸借契約は一時使用の土地賃貸借契約が存続する限度でしか存続できないことを十分説明したとして争った。

2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 媒介契約の本旨に反する調査義務違反ないし説明義務違反の可否

不動産媒介の委任を受けた者は、受任者として委任契約により信義に従って業務を遂行する義務を負い、重要な事実を告げなかったり、不実の事実を告げて、依頼者に損害を与えた場合は、債務不履行としてその損害を賠償する責任を負うものと解される。

媒介業者であるYは、本件賃貸借契約は、一時使用賃貸借の範囲でしか許容されないものであったにもかかわらず、これを十分に調査せず、重説の書面には本件土地に係る「土地一時賃貸借契約書」が添付されているものの、重説の書面の本文自体には本件建物に係る本件賃貸借契約が借地借家法の適用のない一時使用賃貸借である旨の記載・説明はなく、また、本件賃貸借契約書にも一時使用賃貸借契約であることを示す文言もなく、Xに対してその事実を告げなかった債務不履行があ

る。

(2) 原告Xの別件和解後の残存損害について

訴外AとYとの競合する債務不履行によりXは損害を被ったものであるが、その全損害は、訴外Aとの関係では、訴外Bより立退きを強いられたことで、通常の賃貸借契約であれば受けられたであろう立退料相当額、保証金及び仲介手数料を基準として算定されるべきであり、諸証によれば、立退料は合計1920万円余である。

また、返還を受けられるべき保証金額は、契約終了時の2割償却（約定）を考慮し240万円余であり、仲介手数料は41万円余である。以上により、論理的には、訴外Aが原告に賠償すべき損害は2201万円余である。

媒介人が賠償すべき損害は、十分説明を受けたならば負担しなかったであろう金額であって、その内訳は、仲介手数料41万円余、保証金240万円余及び改装費用920万円余については、Xの税務申告にならい、3年半（約58%）を償却した残存価値である386万円余と推認する。以上によればYの債務不履行によってXに発生した損害は667万円余である。

以上を前提にYが賠償すべき損害額は、訴外A（建物所有者）及び訴外B（土地所有者）から2201万円の損害を請求できたのにもかかわらず、同人らとの和解により、1300万円の和解金しか取得しなかったという点は、和解の効力がYにも及ぶものではないことは当然としても、損害の公平な分担という観点から、重複する損害について訴外A・Bとともに賠償責任を負担するYの責任の範囲を定める上で、Xの事情として考慮すべきである。したがって、Yの固有の賠償範囲は、上記667万円余にXが訴外A・Bに請求できた2201万円余と和解金額1300万円余との比率（59%）を乗じた金額を持って相当とすべきであり、その金額は、394万円余となる。

さらに、重説の書面に土地一時賃貸借契約書が添付され、本件念書の冒頭にも、訴外Aの本件土地の賃貸借が一時使用賃貸借であることが明記されていることを考慮すると、Xとしても上記の点をYに確認するなどすれば、比較的容易に、本件賃貸借契約が土地の一時使用賃貸借契約の存続する限度しか存在しないことに気付いたものと推認でき、この観点からXの過失は3割と認めるのが相当であり、YがXに賠償すべき賠償額は275万円余となる。

3 まとめ

本件は、重説の添付書類や念書に「一時使用の賃貸借」であることが明記されていても、重説本文あるいは賃貸借契約書本文に本件契約に借地借家法の適用がない一時使用の賃貸借である旨の記載や説明がなかったために生じた紛争であり、不動産取引実務においても留意しなければならない事例である。