

最近の判例から (13)

建物賃貸借契約直後の貸主の破綻により借主に生じた損害について、仲介業者に損害賠償責任を認めなかった事例

(東京地判 平19・6・5 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

借主が、仲介業者の取引主任者から貸主の資力信用に関する誤った説明又は不適切な説明を受けたために、建物について根抵当権の実行を受ける可能性があった貸主と建物賃貸借契約を締結し、その後貸主の破綻により預託した手付金等が回収できないなどの損害を負ったとして、取引主任者に対して不法行為責任を、仲介業者に対して使用者責任に基づき損害賠償を請求した事案において、取引主任者に重要事項の説明義務違反はなく、また、貸主と担保権者らとの交渉状況について調査・説明する義務があるとはいえないとして、借主の請求を棄却した事例（東京地裁平成19年6月5日判決 請求棄却 判例検索システム [ウエストロー・ジャパン]）

1 事案の概要

借主Xは、インターネットカフェを開店する目的で、仲介業者Yの媒介により、平成16年3月16日、Yの従業員で宅地建物取引主任者のY1より重要事項説明を受け、同日、貸主Aと建物賃貸借契約を締結し、手付金（建物賃貸借期間開始後は敷金に充当されると約定したもの）1800万円を貸主の口座に送金し、仲介手数料210万円をYに支払った。

しかしその後Aが破綻し、契約締結日の約2カ月後に本件建物について不動産競売開始決定がされ、その約1カ月後に賃料債権について債権差押命令の送達を受けたことから、Xは催告の上建物賃貸借契約を解除した。

Xは、Yの被用者Y1がAの資力信用に関する誤った又は不適切な説明を行った（不法行為）、Y1は、登記簿上から破綻する状況にあったことが容易に判断できた本件において、Aと担保権者らとの交渉状況について調査説明する義務を怠った（作為義務違反）として、Aに預託した手付金（敷金）1800万円及び建物内装設計料892万5千円の損害賠償をY及びY1に求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求には理由がないとして棄却した。

(1) いかなる重要事項説明を行ったか

ア Xは、Y1より「建物に多くの担保がついているが、担保が多いということは事業を手広く行っていることの証拠であり心配ない。Aは倒産しない。賃借権は、抵当権に優先する。更新もできるので問題ない。」との誤った又は不適切な説明を受けたと供述する。

しかしながら、重要事項説明書には、建物に設定されている根抵当権等の設定登記内容の説明等、Yが知る限りのXにとって重要と思われる事実が憶測を交えずに記載されている。また、Y1はYの法務部長に重要事項説明書の説明方法について相談の上Xに重要事項説明を行っている事実が窺え、そのような慎重な対応をしていたY及びY1が、Xが供述するような極めて粗い憶測や予測混じりの

説明を行ったとするのは自然でない。また、当時施行予定であった「抵当権者の同意により賃貸借に抵抗力を与える制度」（民法387条1項）に基づく抵当権者の同意の登記に協力する旨の内容の書類を、抵当権者の一人から受領済みであり、他の抵当権者からも受領予定であると説明しているY1が「賃借権は抵当権に優先する。」との説明を行ったというのも不自然である。

Xは以前賃借していた店舗が建物に付されていた抵当権の実行による競売のため退去させられ敷金や保証金が返還されなかった経験があり、重要事項説明の際にはAの経営状態について問いただしている。そのXが、極めて楽観的な憶測というべきY1の説明を信じたとすることも不自然であり、Xは不動産登記簿に記載の根抵当権等の存在にある程度の危険性や危惧を抱いたかも知れないが、本件建物がXの経営にとって魅力的なため、根抵当権者等から賃借権を優先させる同意書を取得するまでの危険を感受した上で本件賃貸借契約を締結したものと推定される。

イ 「支払金又は預り金の保全措置」の説明において、「Yが預り金の保全措置を講じるので保全措置を講ずる選択肢にチェックをした」旨の説明をY1より受けたとXは供述するが、当該「支払金又は預り金の保全措置」は、宅建業者が宅地建物の取引に際して相手方から支払金等を受領する場合において保全措置の有無とその概要を説明するもの（宅建業法35条1項11号）であって、また、手付金はXからYではなく、直接Aに振り込まれたことからY1の供述どおり記載間違いであったというのが自然であり、他にこの事実を認めるに足りる証拠はない。

(2) 作為義務について

登記簿上、Aの取引銀行より整理回収機構へ被担保債権の譲渡を原因として根抵当権が

移転された事実はあるが、当該根抵当権はその後一旦抹消されている。整理回収機構に債権譲渡などされたからといってAは倒産必至であるとか、早晩、経営が破綻して建物に設定された根抵当権等が実行されると推定するのは困難である。また、Yらが知っていた事実に基づく限りにおいては、本件建物の根抵当権等の実行が切迫していたとか必至であることを窺わせる事実はない。

なお、不動産仲介業者に調査義務を課したとして、Aとその抵当権者等の間の債権債務の内容や履行の状況を探るには根抵当権者等からの聴取調査が必須と考えられるが、根抵当権者等は、根抵当権設定者等当事者からの同意がない限り、不動産仲介業者の調査に応じないことが予想されるから、賃貸人と担保権者らとの交渉状況について調査説明する義務を不動産仲介業者に認めることは困難と言わざるを得ない。

3 まとめ

昨今の不動産不況により、ビルオーナーの破綻が増えてきていることから、貸主の資力信用がより重要視されてきている。

本件は、建物賃貸借の媒介において、仲介業者の貸主の資力信用に関する調査義務とその範囲、説明責任と説明方法に関して参考となる事例判決である。

なお、借主の賃借権を保全する方法として、貸主及び建物の抵当権者の同意が得られるのであれば、「抵当権者の同意により賃貸借に抵抗力を与える制度（民法387条1項）」の活用を検討するのも一案と思われる。

(調査研究部調査役)