

最近の判例から (7)－媒介業者の責任－

賃貸借取引において、賃借人側の媒介業者は、賃貸人に対して重要事項の説明義務はないとして、賃貸人の請求を棄却した事例

(東京地判 平25・3・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

購入した建物が違法建築であったことが理由で、仮契約締結までしていたテナントとの賃貸借契約が成立しなかったとして、賃貸人が、賃貸借契約交渉時の賃借人側の媒介業者(＝物件購入時の媒介業者)に対し、宅建業者として契約締結するよう媒介行為を行うべき義務を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、賃貸借取引においては賃借人側の媒介業者に賃貸人に対して重要事項の説明義務はないことから、重要事項説明の相手方に対して発生する信義則上の説明義務が生じる余地はなく、また、上記賃貸借契約不成立の帰責事由は賃貸人にあるとして賃貸人の請求を全て棄却した事例(東京地裁 平成25年3月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 賃貸人X(原告)は、宅建業者Y(被告)の媒介で本件建物と本件土地を購入し、本件建物につき、Xは、Yの媒介で、賃借人をZ社として、平成18年9月30日、本件賃貸借契約を締結した。

(2) 19年1月、本件建物の1階増築部分20㎡が建ぺい率制限を超える違法建築であることが判明し、本件建物を適法に使用するには、1階増築部分20㎡を撤去した上、耐震補強工事が必要で、本件建物の用途変更の建築確認処分を受けるには、建築確認手続の前に、そ

の是正工事の設計契約について建築基準法12条5項の定める報告と承認が必要ことが判明した。

(3) Z社は、Xが本件建物に瑕疵があったのにこれを隠蔽していたとして、本件賃貸借契約について詐欺による取消あるいは錯誤無効を主張して、Xに対して支払済みの賃料の返還を求めて訴えを提起し、これに対し、Xは、本件期間特約及び本件賃料特約に基づく賃料等を請求する反訴を提起したが、東京高等裁判所は、Z社の本訴請求を棄却し、Xの反訴請求については、本件賃貸借契約はZ社による信頼関係破壊を理由とする解除によって失効した旨判断して、Z社に対し、平成18年11月1日から解除時までの未払賃料等の支払を命じる判決をし、同判決は確定した。

(4) そして、Yは、Xから依頼を受けた内容で本件賃貸借契約を締結する媒介行為をするべきであったのに、これを怠ったとして、善管注意義務違反であり、本件媒介契約の債務不履行又は信義則上の注意義務違反に基づき、Xは、Yに対し、損害賠償を求めた事案である。

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。

(1) 本件建物の賃貸借に関しては、A社が賃貸人たるX側の媒介業者として媒介業務を行

い、Yは、賃借人を募集する活動に従事し、賃借人たるZ社側の媒介業者として媒介業務を行ったことは明らかであって、XとYとの間に本件媒介契約が締結された事実は認めることができない。

したがって、本件媒介契約の成立を前提としてYに損害賠償を求めるXの請求はその余の点を判断するまでもなく理由がないことに帰する。

(2) 取引に関する締結手続等を行った宅建業者については、重要事項の説明を受ける者と直接の委託関係にない場合であっても、重要事項の説明を受ける者が当該宅建業者を当該取引を行う者として信頼したといった事情がある場合には、信義則上、委託を受けた宅地建物取引業者と同様の義務を負うべきときがあると解されるものの（最高裁平成16年（受）第1847号同17年9月16日第二小法廷判決参照）、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあったときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって（宅建業法35条）、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であったXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はない。

(3) 信頼関係破壊を理由とする解除によって本件賃貸借契約が終了した点についても、本件賃貸借契約後におけるX自身の行為に起因するXの責めに帰すべきものであって、Yが本件土地及び本件建物をXが買い受ける際に媒介をし、その後、賃借人を募集する活動に従事し、本件賃貸借契約締結に当たってZ社の媒介を行ったというYとXの関係を考慮しても、Yが、本件賃貸借契約の締結に至るまでの間に、Xに対し、上記のような信頼関係

破壊を理由とする解除を防ぐべき注意義務を負っていたとも、義務違反があったとも到底解することができない。

(4) 以上の事実を総合すれば、Xは、本件建物を取得した当初から、Yから提示を受けた資料等によって、本件建物の建築基準法の適合性に疑問を持ち、自ら主体的に行政庁への確認等を行っていたもので、遅くとも、本件賃貸借契約が締結された時点である平成18年9月30日までには屋上建物部分が違法建築物である可能性を含めた本件建物の建築基準法の適合性に関する問題点について自ら十分に認識していたものと認めることができ、本件建物の建築基準法の適合性に関するYの説明が、Z社との間の本件賃貸借契約が信頼関係破壊を理由として解除されたことの要因である旨のXの主張も採用できない。

(5) よって、Xの請求は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本判決は、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあったときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって（宅建業法35条）、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であったXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はないとして、賃貸人の請求をすべて棄却した事例であり、媒介業務を行う宅建業者にとって、実務上参考になろう。

なお、賃貸人側媒介業者の賃借人に対する業務上の一般的注意義務があるとした事例（RETIO75-084）も併せて参考とされたい。