

最近の判例から (8)－仲介業者の信義誠実義務－

賃貸借物件の申込みに関し、仲介業者から虚偽の説明をされたとする賃借申込者の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・7・12 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

賃貸借物件に関し、賃借申込みを行った法人が、仲介業者から虚偽の説明を受け、その結果、計画をしていた物販店の開店が間に合わず損害等3億円余が発生したとし、仲介業者の不法行為に基づき、当該損害金の一部200万円の支払いを仲介業者に求めた事案において、賃借申込者が主張する虚偽説明は認めるに足る証拠はないとし、賃借申込者の請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年7月12日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件物件の仲介業者であるY2（被告）は、本件物件（所有者A社、マンション1階、床面積1180.06㎡）について、賃料月額260万円で賃借人を募集していた。なお、本件物件には、Y2の他にも、仲介業者が存在した。

X（原告）は、本件物件において免税店を営む目的で、平成27年6月29日、仲介業者Y1（被告）を介して、Y2に対して、本件物件の賃貸借契約を申込んだ。Y2は、平成27年7月上旬、民間信用調査会社に正式な調査を依頼し、同月17日ころ、調査結果が提出された。

Y2は、平成27年7月21日Y1に対し、本件物件の賃貸借契約には応じられない旨回答した。Y1は、同月15日ころXより、他の不動産業者に申込みをしたとの連絡を受けていたことから、Xには連絡していなかったものの、その後、Xからの問い合わせにより、本件賃貸借契約には応じられないと回答した。

Xとの共同事業者であるB社は、本件物件において免税店を営む目的で、平成27年7月17日ころ、本件物件の他の仲介業者であるC社及びD社を介して、賃借を申込んだ。

平成27年7月末ころ、仲介業者であるC社から、B社に対し、契約金精算書が渡されたが、結局、A社とB社との間で、賃貸借契約は締結されなかった。

（Xの主張）

Xは、Y2に対し、本件物件の賃貸借契約を申し込んだ際、Y2及びY1は、本件物件が事務所で物販店としては使用できないにもかかわらず、使用できるとの虚偽の説明をして、本件物件の賃貸借契約を申込ませた（不法行為①）。

また、A社が原告に関する信用調査をすることを求めているにもかかわらず、Y2は、Y1を通じて、「A社の求めがあるから」と虚偽の事実を告げて、民間信用調査会社による信用調査に応じるようXに求めた。本件調査は、A社の名を使った不当な調査である（不法行為②）。

さらに、Xが本件賃貸借契約の申込みをしてから約1か月が経ってから、Y2は、Y1を通じて、A社が本件賃貸借契約を断ったとの虚偽の事実を原告に告げた（不法行為③）。

上記により、予定していた物販店の開店に間に合わず、Xの計画は頓挫した。

Y1・Y2の不法行為①③によって、少なくとも3億円の損害がXに生じた。また、Y2の不法行為②によって、Xには名誉毀損

に基づく慰謝料1000万円が生じている。そこで、Xは、不法行為に基づき、Y2については3億1000万円の一部として、Y1については3億円の一部として、それぞれ100万円の損害賠償を請求する本件を提訴。

(Y1・Y2の主張)

本件物件において、物販店で使用できずと断言していない。(不法行為①)

Y2は、A社から賃借人の募集のみならず、賃貸借契約申込時に申込書を審査する権限も付与されていたところ、本件物件は高額の物件であったこともあり、全ての申込人について調査を実施していた。Y2において民間信用調査会社に正式な調査を依頼したが、民間の会社である同社において、対象企業に調査を強制できるものではないのであって、Y2がA社からの受託業務のために同社に調査を依頼したことが、Xに対する違法な権利侵害行為になるものではない。(不法行為②)

Y2は、所有者からの正式かつ適正な授権に基づき、Xからの申込みについても、他の申込みと同様に適正に審査し、断りの回答をただけであって、何ら虚偽の説明等はしておらず、Xに対する権利侵害行為は存在しない。Y1は、平成27年7月15日、Xより、他の不動産業者へ本件物件の賃借の申込みをしたとの連絡があったため、「Y2がXへの本件賃貸借契約を断った」との連絡をしなかった。(不法行為③)

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。

不法行為①については、本件物件が物販店として使用できないことを認めるに足りる証拠はない。B社に対してC社から契約金精算書が渡されていることに照らすと、物販店としての使用自体が禁じられているものではな

いと推認される。

不法行為②については、Y2がY1を通じて、A社の求めがあるとの事実を述べたことを認めるに足りる証拠はない。また賃貸人側において、賃借人の資力を重視することは通常であり、高額物件であることに照らせば賃借人の信用調査を行うことに違法性は認められない。すると本件物件の賃貸借契約締結において一定の審査権限があったと推認されるY2が、Xの信用調査を行ったことが、Xとの関係で不法行為になるとは認められない。

不法行為③については、A社が本件賃貸借契約を断ったことが虚偽であると認めるに足りる証拠はない。Y2は、本件物件を含めたA社の所有物件について、賃貸借の仲介等を任されていたこと、本件物件が高額の物件であることに照らすと、Y2において、賃借の申込みについて一定の審査権限があったものと推認される。したがって、Y2が、Xからの賃借の申込みについて、A社に伝えていなかったとしても不自然なものとはいえない。

3 まとめ

本件は、賃借申込者の主張する虚偽説明について、証拠不十分として認められず、従って仲介業者には不法行為はないとされた事例である。賃借申込者のいわば「言いがかり」ともとれる事案と思われる。仲介業者としては、トラブルを避けるためにも、取引の関係者に対し常に信義を旨とし誠実に業務を遂行し、営業記録も適確に残しておく必要があることを再度認識していただきたい。

なお、本件は賃借申込者の信用調査についても争われたが、貸主に係る信用状況の説明について仲介業者の説明義務が問われた事例(東京地判 平19・6・5 RETIO 75-82)もあるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)