

最近の裁判例から (8)－媒介業者の助言義務－

賃借人の退去を前提とする土地・建物の売買契約において、媒介業者に定期借家契約の有効性等の説明義務があるとされた事例

(東京地判 平30・3・27 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

賃借人の退去を前提とする土地・建物の売買契約を締結した売主が、媒介業者に対して、建物の賃借人に定期借家契約が有効でないとされ、その退去に解決金の支払いを要したことについて、定期借家契約の有効性に疑義があること、賃借人が退去しなかった場合に売主は違約金を支払わなければならないことの説明をしなかった注意義務違反があるとして損害賠償を請求した事案において、売主が支払った解決金及び弁護士費用相当額を認容した事例（東京地裁 平成30年3月27日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主X（原告・個人）は、別荘として使用していた土地・建物（本件不動産）の売却を、媒介業者Y（被告）に依頼していたが、購入希望者が現れなかったため、平成27年7月、A社の媒介により、賃借人Bとの間で定期借家契約（本件賃貸借契約・月額賃料13万5000円）を締結した。しかし、この時借地借家法38条2項規定の書面（法38条書面）の交付はされなかった。

平成28年7月、Xは、本件賃貸借契約を平成28年10月から平成29年9月まで延長する覚書をBと締結した。

その後、本件不動産の購入を希望するCが現われたが、Xより平成29年9月までBに退去を求められない旨を聞いたYは、その退去日を前提にXとCとの間で売買条件を取りまとめ、平成28年12月3日、XとCは、Yの媒

介により、売買金額を4000万円、違約金を800万円とする売買契約（本件売買契約）を締結した。

しかし、XがBに本件賃貸借契約の終了を通知したところ、「本件賃貸借契約は定期借家契約の効力を有しない。Xの本件不動産売却は更新拒絶の正当理由ではない。」としてBに退去を拒否された。Xは、本件賃貸借契約が解除できなければ、債務不履行により違約金800万円の支払いが必要となることから、Bとの交渉により解決金288万円を支払うことで本件不動産の明渡しを得た。

XはYに対し、「Yは、関係書類一切の提供により、本件賃貸借契約は法38条書面の交付がされておらず、定期借家契約と評価する余地がないことを容易に認識し得たにもかかわらず、本件賃貸借契約が適法な定期借家契約に疑義があり、Bが退去を拒否した場合、800万円の違約金を支払わなければならないという、Xの売買契約締結の判断に重大な影響を及ぼす事実を説明しなかった。YにはXに不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき注意義務違反がある。」として、本件解決金のほか、逸失利益、慰謝料、弁護士費用等、計829万円余の損害賠償を請求した。

これに対してYは、Xの損害は、本件賃貸借契約が定期借家契約として無効であったことに起因するものであるから、本件賃貸借契約を締結した者に請求すべきもので、本件売買契約の仲介者であるYが責任を負うものではないなどと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(Yの義務違反)

(1) 本件売買契約における媒介業者は、媒介契約の受任者として、売買契約が支障なく履行され、委任者がその契約の目的を達成し得るために必要な事項について調査し、これを委任者に適切に説明する義務を負う。

(2) 本件売買契約においては、本件不動産に定期借家契約とは評価されない本件賃貸借契約が存在していたため、Bが退去を拒んだ場合には、本件売買契約の条件とされていた平成29年9月までの明渡しを達成できず、XはCに同契約を解除され800万円の違約金支払義務を負担するおそれがあったことが認められるところ、Yは、本件売買契約締結前の時点で、Xから本件賃貸借契約書及び本件覚書を交付されたことにより、本件賃貸借契約が定期借家契約とは評価されず、Bが上記期日までに退去しないおそれがあるとの本件売買契約の目的達成に影響を及ぼす事情を認識していたにもかかわらず、合理的な理由なく、本件売買契約締結までの間に、上記事情をXに説明していなかったのであるから、Yには媒介業者としての説明義務違反がある。

(3) Yは、①本件賃貸借契約の締結に関与していなかったこと、②同契約には専門の仲介者が入っていたため、法38条書面の交付がないとは考えられなかったこと、③Xが本件賃貸借契約は定期借家契約として有効だと話していたこと、④Xから、本件売買契約締結が終了するまでBに連絡をしないよう強く言われ、Bに本件賃貸借契約の内容や退去の意向を確認できなかったことから、できる限りの調査を尽くしても、本件賃貸借契約が定期借家契約としては無効であることを容易に知り

得なかった旨主張する。

しかしYは、本件賃貸借契約書及び本件覚書の内容から、本件賃貸借契約が定期借家契約の評価を受けるものではないことを認識していたものと認められるなどの事情に照らすと、①～④の事情をもってYに説明義務違反がないとはいえない。

(Xの損害について)

Yの義務違反行為と相当因果関係のあるXの損害として、本件解決金288万円及び弁護士費用相当額29万円が認められることから、Yは317万円をXに支払うべき義務を負う。

3 まとめ

賃借人の退去を条件とした賃貸中の土地・建物の売買契約において、賃借人に退去を拒まれた場合、売主は契約を履行できない状態に陥ってしまうことになる。

本件は、定期借家契約が有効ではないとして賃借人より退去を拒否された事案であるが、仮に有効であったとしても、賃借人に退去を拒まれた場合、賃借人の退去を得るためには裁判所の判決を得る必要があることから(参考：東京地判 平26・10・8 RETIO100-134)、賃借人退去が売買条件である場合においては、定期借家契約か否かにかかわらず、媒介業者は契約当事者に、賃借人が予定通り退去しなかった場合の取決めを特約として置くなどの助言を行う必要があると思われる。

なお、定期借家契約については、法38条書面の交付がなければ普通借家契約として取り扱われること(最一判 平24・9・13 RETIO88-108)、定期借家契約について更新したとすると、普通借家契約として更新されること(参考：東京地判 平27・2・24 RETIO101-114)は、媒介業者として押さえておくべき基本知識であり確認をしておきたい。

(調査研究部主任研究員)