最近の裁判例から (6) – 調査依頼と説明義務 –

投資物件の買主が募集家賃を実際家賃と誤認したことについて媒介業者に説明義務違反を認めた事例

(東京地判 平30・10・24 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

投資物件を媒介した媒介業者が、買主に媒介報酬を請求したのに対し、買主が、媒介業者には転借人の賃料の説明を怠った又は不実の告知をした義務違反があるとして、媒介契約の解除及び損害賠償を求め反訴した事案において、媒介業者の媒介報酬の請求は認められたが、買主の損害賠償請求も一部認められた事例（東京地裁 平成30年10月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

媒介業者X（原告：宅建業者）は、売主Aから売却依頼を受けていたワンルームマンション（本件不動産1及び本件不動産2）の売却依頼を受け、買主Y（被告：宅建業者）に紹介したところ、Yは、本件不動産2の購入検討のため、本件転貸借の解約の可否及び本件転貸借における転借人の月額賃料（先家賃）等をXに照会した。

本件不動産2は、賃貸業者Bに賃貸され、Bはこれを第三者に転貸していたため、Xは、Bに、転貸借の解約の可否と先家賃の額を尋ねたが、本件不動産2の売買契約が成立した後でなければ先家賃は教えられないとの回答であった。

そこで、Xは、Aに先家賃や諸費用について尋ね、「募集家賃」が月額89,000円であるなどの回答を受けて、Yからの照会に対し、電子メールにて、「本件転貸借の解約は可能であり、募集家賃が月額89,000円、保証家賃が月額80,100円である」などと回答した。

Yは、Xの回答結果を踏まえ、平成29年2月、Xとの間で本件不動産1に関する本件媒介契約1（報酬額615,600円）、本件不動産2に関する本件媒介契約2（報酬額384,400円）を締結し、Aとの間で、本件不動産1及び本件不動産2の本件各売買契約を締結した。

本件各売買契約締結後、Xは、Bに先家賃の開示を求め、月額賃料73,000円、管理費8,000円との回答を得て、これをYに伝えたところ、Yから苦情を申し入れられた。

同年3月、XはYを訪れ、本件各売買契約前に本件不動産2についての正確な先家賃を回答できなかったことについての謝罪をした。

同年3月、YとAとの本件各売買契約の残金の支払い、本件各不動産の引渡し完了した。

同年4月、YはXに対して本件各媒介契約を解除する旨の意思表示をし、同年9月には、YのXに対する損害賠償請求権をもって、Xの請求債権とその対等額において相殺するとの意思表示をしたことから、Xは、売買契約の媒介報酬（100万円）を求める本件訴訟を提起した。

これに対し、Yは、Xの先家賃に関して不実の告知等により損害を被ったとして228万円の賠償を求める反訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(Xの説明義務違反の存否)

一般的には、転貸借契約における転借人の賃料は、媒介契約説明義務の対象となる重要事項には当たらない。

しかしながら、Yは、本件各不動産の転売を目的とするとともに、本件不動産2の購入後にBとの賃貸借契約の解約も意図して、先家賃について照会をしたものであって、Xにおいても影響を及ぼしかねないことは容易に想定できたと考えられる。

そうすると、XとYは、明示又は黙示の合意により、先家賃の額について重要事項として説明義務の対象としていたというべきである。Yは、Aから聴取した「募集家賃」の意味を明らかにするなど、そのような対策を講ずることなく、さも先家賃であるかのように回答したものであり、Yが「募集家賃」を先家賃であると誤信したとしても何ら不合理なものとはいえないから、Xは、Yに対して、重要事項の説明についての義務違反があり、本件媒介契約2について債務不履行があったと認められる。

(Yの媒介契約の解除の可否)

本件各媒介契約において、宅地建物取引業者であるXの主たる債務の内容は、売買契約の成立に向けて努力することと解されるところ、YとAの間で本件各売買契約が締結され、その決済も完了しているから主たる債務は履行されている。そして、説明義務が媒介契約における主たる債務ではなく、付随義務なものと解されることに照らすと、その不履行があったとしても、売買契約の成立に至った場合には、解除権を生ぜしめるものとは解されない。

以上によれば、XのYに対する本件各媒介契約に基づく報酬請求権は、いずれも発生し、Yによる解除の意思表示によっても消滅しない。

(損害の発生の有無及びその額)

Yが「募集家賃」として説明を受けた89,000円と本件転貸借における81,000円との差額である月額8,000円の将来的な賃貸借契約の継続が認められる期間程度の賃料相当額は、Xの説明義務違反と相当因果関係がある損害と評価でき、転貸借契約が継続する期間を考慮すると、損害は35万円余と認められる。

3 まとめ

本判決は、投資物件の媒介業者が、買主に媒介報酬を請求したのに対し、買主が媒介業者に対して、転貸借契約における転借人の賃料の説明を怠った又は不実の告知をしたとして、媒介契約の解除及び損害賠償の支払いを求め反訴し、買主の媒介契約の解除は否定されたが、損害賠償が一部認められたものである。

本判決では、XとYとの間に、転売に影響し得る先家賃の額を説明義務の対象とする黙示の合意があったと認定した上で、Xが、Yに対して、Aから確認した「募集家賃」を「先家賃」と誤認させたことが認められており、Xは、正確な「先家賃」の額の回答が困難である場合には、その旨の留保を付けた上で、Aから聴取した「募集家賃」の意味を明らかにするなどの回答をすべきであり、何らかの対策を講ずるべきとしている。

媒介業者が、本件のようなトラブルを回避するためには、買主に対し、丁寧かつ明確な説明を心がけなければならないことを改めて考えさせられる事案であり、参考にされたい。

(調査研究部調査役)