最近の裁判例から (13) – 媒介業者の助言義務 –

媒介業者には賃貸借契約に違約金条項を盛り込む義務があるとした賃貸人の主張が棄却された事例

(東京地判 平30・10・30 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

マンションの賃貸人が、仲介した媒介業者に対し、賃貸借契約に違約金条項を入れなかったことで、裁判上の和解により賃借人に和解金を支払い、損害を被ったとして、媒介契約に基づく債務不履行に基づき、和解金額等を求めたが、原審で請求が棄却され、控訴審でも棄却された事例（東京地裁 平成30年10月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年2月、マンション一室を所有している賃貸人X（原告）は、媒介業者Y（被告）の仲介により、当該一室をAに賃貸する旨の従前の賃貸借契約の更新を合意した。本件更新契約の契約書には、賃借人が違法行為をしたときは、Xに対し、賃料6か月分の違約金を支払う旨の条項（以下「本件条項」という。）はなかった。

平成29年2月、Aは、Xに対し、本件賃貸借契約の終了による敷金返還請求権に基づき118万円余及び不当利得返還請求権に基づき32万円余等の支払いを求める訴訟を裁判所に提起し、その後Xは、Aと和解を行い、85万円を支払った。

平成30年4月、Xは、以下のとおり主張し、Yに対し、85万円の損害賠償を求め、提訴した。

①賃貸借契約において賃借人の違法行為禁止条項及び本件条項のような違約金条項を契約書に盛り込むことは、不動産業界において通例、不文律であり、また、Xは平成元年か

ら28年間に及ぶ長い間、Yと専任媒介契約を結んでいたために、Yを信頼し、他の媒介業者が用いる契約書の条項を見る機会もなかったのであるから、Yは、Xに対し、媒介契約に基づき、本件契約書に違法行為禁止条項及び本件条項を入れる義務を負っていたというべきである。しかし、Yは、本件契約書に違法行為禁止条項及び本件条項を入れないまま、本件更新契約を仲介したため、債務不履行による損害賠償責任を負う。

②Aは、本件で同居していたBの元代表者が労働者派遣法違反容疑で逮捕され、またXの承諾なく室内を大規模に改造したにもかかわらず、Xが和解金85万円を支払わざるを得なくなったのは、本件契約書に本件条項がなかったためである。

Yは、本件契約書は業界団体の事業用賃貸借契約書のひな型を参考に作成したものであり、不動産業界で一般に使用されているものと同じであって、本件条項のような違約金条項を入れることが不動産業界の通例、不文律であることはなく、また、国土交通省の賃貸住宅標準契約書にも、本件条項のような違約金条項は盛り込まれていないと主張した。

原審ではXの請求を棄却したが、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの控訴を棄却した。

Xは、Aとの敷金返還請求等訴訟において、

Aの債務不履行により損害を被ったこと及びその額を敷金返還請求権等に対する抗弁をすることについて主張立証することができたのであって、本件契約書に本件条項がないからといって、このような抗弁の主張立証ができなくなるわけではない。

本件条項は、損害賠償の額の予定（民法420条）であると解され、本件契約書に本件条項があれば、Xは損害及びその額を主張立証しなくても、賃料6か月分に相当する損害賠償を前提とする抗弁を主張立証することができたと言えるが、この場合においても、Xは、Aの債務不履行を主張立証しなければならないことには変わりはないのであって、結局のところ、本件契約書に本件条項がなかったからといって、Xが、抗弁の主張立証ができなかったために本件和解に応じざるを得なかったということはできないから、Xの主張は理由がない。

なお、Xは、Yの債務不履行として、本件契約書に違法行為禁止条項がないことも主張するが、本件契約書には賃借人の違法行為禁止条項が含まれていたというべきであって、この点のXの主張も理由がない。

以上によれば、Xの請求は理由がないから、これを棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約書に違約金条項を入れなかったことが、媒介契約に基づく債務の不履行に当たるとして、賃貸人が媒介業者に対して損害賠償請求を行ったが、賃貸人の主張に理由がないとして、原審、控訴審とも賃貸人の請求が棄却された事案である。

本判決は、そもそも賃貸借契約に違約金条項がないことと、賃貸人が賃借人との訴訟で和解に応じたこととは、因果関係がないこ

とから、賃貸人の媒介業者に対する請求を棄却したものであるが、媒介業者は、トラブル回避の観点から、賃貸借契約の内容について、日頃から、標準的な契約書等に照らし確認を行うとともに、特約条項を設ける場合には、専門家の意見を聞くことが望ましいであろう。

本判決の他、契約書の特約について媒介業者の義務違反が争われた裁判例としては、売買契約に売主の瑕疵担保責任免責条項が定められなかったことにより、媒介業者としての誠実義務違反があるとは認められなかった事例（東京地判 平26・6・16 ウエストロー・ジャパン）、賃貸借契約の倒産解除条項に関する説明又は助言が媒介業者の賃貸借管理委託契約上の善管注意義務違反とは認められなかった事例（東京地判 平30・3・30 ウエストロー・ジャパン）等があり、参考にされたい。

（調査研究部調査役）