

最近の裁判例から (11)－特約の効力の説明責任－

賃貸管理委託契約の受託者には賃貸借契約書の倒産解除条項が無効である等の助言義務があるとした貸主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・3・30 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸借委託契約の受託者が賃貸借契約書の倒産解除条項が無効であること等について貸主（委託者）に助言を行わなかったため、貸主が別件の建物明渡請求訴訟の提起を余儀なくされたとして、受託者に対し損害賠償を求めたが、受託者の助言義務違反が認められず、貸主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年3月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年4月、貸主X（原告・個人）は、受託者Y（被告）の媒介により、借主Aとの間で建物の賃貸借契約を、また、Yとの間で賃貸管理委託契約を締結した。

賃貸借契約では、次の場合に催告なしで契約解除できることが定められていた。

19条3号：Aに対し破産・民事再生手続開始、会社更生手続開始・清算手続の申立てがあったとき（本件倒産解除条項）

19条9号：AがXの承認する連帯保証人をたてられないとき

24条3号：Aは、Aが破産したときは直ちにXに通知しなければならない

平成27年3月、Xは、Aに対し、賃貸借契約を解約し、連帯保証人を付した2年間の定期賃貸借契約とすることをYを通じて要望した。

同年6月、Aは、Xの要望に応じ、親族を

連帯保証人としてYに申請した。Yは、Aが破産となったことを知り、Xに伝えるとともに、Aから申請のあった親族の連帯保証人に支払いの懸念があるとして、別の連帯保証人にすることをXに提案した。Xは、これに応じ、Aの申請を拒否した。その際、Xは、Yに、本件倒産解除条項が適用されれば、契約は解除ではないかと尋ね、その場合どうすればよいか、Yの提携弁護士に無料で助言を求めて欲しい旨メールで依頼したが、Yは回答しなかった。

同年7月、Xは、Yに、「破産の件：賃貸借契約24条に『借主が破産したときは直ちに貸主に通知しなければならない』とあるが、借主は自分に事実を隠蔽し通知がなかったので、契約違反ではないか」とのメールを送信した。これに対し、Yは、提携弁護士によれば契約違反となる旨回答した。

同年8月、Xは、契約違反（自己破産の隠蔽）及び連帯保証人の欠如を理由に、Aの退去を求めた。Aが応じなかったため、Xは、Aに対し、建物明渡請求訴訟を提起した。

明渡訴訟においては、19条3号の倒産解除条項は賃借人に不利なものとして無効であること、Aの申請した連帯保証人について19条9号による解除は認められないとして、裁判所は同年12月にXの請求を棄却した。

Xは、Yの助言義務違反等により、明渡訴訟を提起することを余儀なくされ、損害を被

ったとして、Yに対し、損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本件倒産解除条項に関する説明等)

Xは、YがXの質問に対してYの弁護士に相談した上で、「契約違反となります」と回答したことについて、本件倒産解除条項の有効性にお墨付きを与えたものであり、不実の告知に当たると主張する。

しかし、7月のメールを読む限り、Xは、Aが破産の事実を隠してXに通知しなかったことが賃貸借契約24条に違反しないか質問したものであり、それに対するYの回答もAの行為が24条に違反すると回答したもので、本件倒産解除条項に違反するか否かを回答しているものではないことは、その文言上明らかである。

(賃貸管理委託契約上の義務違反)

賃貸管理委託契約上明示された業務内容は、連絡取次、苦情受付、契約更新等の形式的な業務にとどまっており、賃貸管理委託契約はYが提供する他のプランと異なり管理手数料を支払わない最も安価なプランとなっていた。管理手数料を支払うプランにおいては、督促業務として、賃貸借契約の解除に必要な法的手続きを行うに当たりYとして助言を行うことが予定されているが、Xのプランにはそのような業務は含まれていなかった。

また、Yは、提携弁護士への確認を求める賃貸人からの要請に必ず応じていたわけではなく、自らの判断で応じるか否か決めていたことに鑑みれば、提携弁護士に相談した上での法的助言はYが、あくまで任意のサービスとして行っていたものであって、Xが求めた場合に必ず提携弁護士に確認しなければなら

ない義務をYが賃貸管理委託契約上負っていたと解することはできない。

結局、本件倒産解除条項についての説明ないし助言に関して、Yに、賃貸管理委託契約上の善管注意義務違反があったことを認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

賃借人の破産を理由とする契約解除については、旧借家法時代に「賃借人が破産宣告の申立てを受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除できる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法6条により無効と解すべきである」との最高裁判決（昭和43・11・21）がある。旧借家法の1条の2及び6条は、現在の借地借家法の28条及び30条にほぼ引き継がれていることから、この最高裁判決は現在も受け継がれているものと考えられる。

本件では、このことを賃貸管理契約の受託者が貸主（委託者）に説明する必要があったかが問題となったが、受託者は倒産解除条項の有効性については貸主に回答を行っておらず、貸主が有効であると勘違いしていることの認識又は認識可能性もなかったこと、賃貸管理委託契約上、委託者の求めに応じ必ず提携弁護士に確認しなければならない義務を負っておらず、善管注意義務違反はないことが認定された。

本事案では、事業者には義務違反は認められなかったが、トラブル防止の観点からは、事業者は、回答が明確にできない法的な問い合わせを受けた場合には、容易な回答はせず、弁護士等のアドバイスを受けるよう助言することが望ましい。

(調査研究部次長)