

最近の裁判例から (9)－媒介業者の説明義務－**土地を購入して賃貸する事業を提案した媒介業者に対して地代支払開始日について誤った説明をしたことによる賠償責任が認められた事例**

(宮崎地判 令4・3・22 判例時報2557-35) 葉山 隆

媒介業者から土地を購入して賃貸する提案を受けて土地を購入した買主が、媒介業者から当初説明された期日を過ぎても地代収入を得られる見通しが立たなかったため、媒介業者の未払い報酬請求を拒んだところ、媒介業者がその支払いを求める訴訟を提起したことから、買主が媒介業者の誤った説明による損害の賠償を媒介業者に求めて反訴した事案において、媒介業者の請求を棄却し、買主の請求を一部認容した事例

1 事案の概要

Y（本诉被告・反訴原告・賃貸人・買主）は、X（本訴原告・反訴被告・媒介業者）から、所有者の異なるa市内の2件の土地（全体を「本件土地」、各々は「本件土地①および②」）を購入し、A（自動車販売業・賃借人）に賃貸する事業の提案を受けた。

平成30年12月中旬頃、YとA（賃借人）はXの立会で、本件土地について、期間:営業開始から20年間、地代:月額255万円、とする事業用定期借地権設定契約（本契約）の基本合意（合意①）をした。また翌月、YはXの立会で、Aと本件土地について、合意①とほぼ同内容の本契約の覚書（合意②）を締結したが、これには、有効期限や約定解除権についての定めはなかった。

平成31年1月、Yは、Xの仲介で本件土地①を4600万円で購入し、翌月にその売上の仲介報酬としてXに155万円を支払った。

同年2月、YはXおよび他の宅建業者の仲

介で本件土地②を5億1150万円で購入する契約を締結（本件売買）し、翌月その引渡しを受けるとともに、Xにその売上の仲介報酬として800万円を支払った。

その後もAが着工等の営業開始に向けた具体的な準備をする様子がなかったため、令和元年5月、YはXに対し、Aに本契約締結の協議に応じるように伝えて協議日程の目処をYに報告するよう求めたところ、XはYに対して、Yを信頼して仲介業務を続けることは困難である等として本契約の仲介契約を解除し、仲介報酬相当額を請求する旨の回答をした。

令和元年8月、YはAに対し、本契約締結や地代支払開始の時期を回答するよう求めたが、具体的な回答を得られなかったことから、同年10月、同月中に本契約が締結されない場合には合意②を解除する旨を通知した。

同年12月、AはYに対し、支出済費用123万円余をYが支払えば、合意②の解除に応じる旨を通知し、YはAに同額の和解金を支払い、YとAは合意②を合意解除した。

その後Xは、本件売買についてのXの仲介報酬は1500万円と合意しており、700万円が未払いである、また、本契約が締結できるよう最善の努力をしていたところ、Yが本契約締結を拒んだので、本契約の賃貸仲介に係わる報酬相当額である255万円の支払いを求め、として計955万円の支払いをYに求めて提訴した。

これに対してYは、本件売買に係るXの仲

介報酬は800万円と合意していた、本契約締結に必須の条件であるAの営業開始日の調整が未了の段階でXが一方的に賃貸仲介契約を解除した、として争うとともに、Xが地代支払開始日について事実と異なる説明をしたことにより損害（逸失利益・Aに支払った和解金・支払済仲介手数料の計2608万円余）を蒙った、として反訴した。

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、Yの請求を一部認容した。

（本件売買の仲介報酬について）

本件売買の売買金額からすれば、Xの主張する報酬（計1500万円）は、たしかに法定の報酬額の上限内であるが、あくまでもこれは上限であり、仲介契約書の提出もされておらず、X主張の金額でX=Y間において報酬額の合意があったとは認められない。

（本契約の仲介報酬について）

XはYに対して令和元年5月に本契約の仲介契約の解除を通知したこと、その時点において、本契約の締結に不可欠なAの営業開始日について調整未了であったことが認められ、Xが当該仲介契約を解除した時点において、その履行割合はゼロであったと言える。

（Yの請求について）

Yは、合意①や合意②を締結した当時、Xから「Aに本件土地への立入りを認めれば、その3か月後には地代支払が開始される」旨の説明を受けたと主張する。Yは本件土地②の購入にあたって、金融機関からの借入金を代金支払いに充てているが、その借入金の返済条件等からしてもこれは不自然ではない。一方、AはXに対して「建物着工から3か月後」を地代支払開始日としたい旨申入れていたことが認められる。そうすると、XはYに対して、地代支払開始日について誤った情報

を提供したことが認められ、Yの主張する逸失利益（地代の6か月分:1530万円）とAに支払った和解金（123万円余）は、Xの本契約の仲介契約の債務不履行による損害にあたる。

ただしこれは、本件売買の仲介上の義務違反とまでは言えず、YはXの仲介により、本件売買契約成立の法律効果を享受していることからしても、Yの本件売買に係る仲介手数料の返還の求めには理由がない。

（結論）

したがって、Xの請求はこれを棄却し、Yの請求は1653万円余の支払いを求める範囲で認容する。

3 まとめ

本件は、媒介業者の報酬請求が棄却された一方、媒介業者は誤った説明をしたとして、賃貸人の賠償請求が認められた事例である。

当然のことながら、媒介業者の皆様は、調査にあたり細心の注意を払っていただくとともに、契約の相手方の意向や調査により知り得たことについて、正確にこれを当事者に伝達していただくよう留意していただきたい。

また、この事案においては、媒介業者が当事者間の土地賃貸借の基本合意を成立させるにあたって、お互いの拘束力が弱い内容となっていたことにより、賃貸人がその解除にあたり和解金の支払いを余儀なくされている。媒介にあたっては、当事者が不測の損害を蒙ることのない合意内容とするよう注意を払うことも必要であろう。

（調査研究部主任研究員）