

最近の判例から (14)

借主の使用目的には目的物が使用できないことを知っていた貸主側仲介業者の告知義務を認めた事例

(東京地判 平20・3・13 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

工場に使用する目的で建物を賃借した借主が、建築基準法48条(用途地域)に照らし本件建物は工場の用に供することができないことが判明したとして、貸主側仲介業者に対し債務不履行による損害賠償を請求した事案において、貸主側仲介業者は借主の使用目的を知悉していたのであるから直接の委託関係はなくても不動産仲介業者として業務上の一般的注意義務に反し、賠償責任を負うべきであるとした上で、借主も本件建物の存する用途地域を知っていたことを考慮して損害賠償請求の一部を認容した事例(東京地裁 平成20年3月13日判決 一部認容 判例検索システム [ウエストロー・ジャパン])

1 事案の概要

借主Xは、クリーニング工場として使用することを目的として、貸主Aとの間で、A依頼の仲介業者Y及びX依頼の仲介業者Bの媒介により、第1種低層住居専用地域内に存する倉庫であった本件建物を賃借した。

Xは本件建物の引渡しを受けて、工場として使用すべく機械等を設置し井戸を掘削したところ、行政当局より建築基準法48条(用途地域)に違反するため取り止めるようには是正勧告を受けたため本契約を解約、原状回復の上本件建物をAに明け渡した。

XはYに対し、建築基準法上本件建物が工場として使用することができないことを告知する義務を果たさなかったため損害を被った

として、宅建業者としての注意義務違反を理由に、支払った家賃、敷金、仲介手数料等、井戸の掘削、機械等の設置とその原状回復費用等の合計9,059万円余及びその利息について損害賠償の請求をした。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの損害賠償請求を一部認容した。

(1) 仲介業者Yの告知義務について

YはXより直接媒介契約を締結したとは認められないが、不動産仲介業者は、直接の委託関係はなくても、これら業者の介入に信頼して取引するに至った第三者一般に対して、信義誠実を旨とし、権利者の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務がある(最二小判昭36・5・26、判時261-21)のであるから、不動産仲介業者としては、委託を受けない当事者の有する、仲介の対象である賃貸借契約の目的物の使用目的を知り、かつ、その使用目的では使用できないことを知り、又は容易に知り得るときは、賃貸借契約を締結しても目的を達し得ないことを告知すべき義務があるというべきである。

そして、建築基準法上、第1種住居専用地域内において原則として工場を建築することはできない(建築基準法48条1項本文)ことは、宅地建物取引業を営む者としては当然知り得ることである。

次に、YはXの本件建物の使用目的が工場

であるとは認識しておらずまたXより告げられたことはないと主張するが、①Xは「クリーニング工業を営むこと、そのため大量の水が必要であり井戸があること」を条件として物件を探しており、本件建物を賃借するに当たってその使用目的を偽る必要はなかったこと、②YはXより求められた井戸の掘削のAの許可について、「掘削をして水が出るか否かはXの責任であること、退去時には原状回復を行うこと」の条件にてAの了解を得たことを伝えており、その際の会話において「井戸はクリーニング工場に使用するため必要」との話があったと考えるのが自然であること、③あらかじめ契約違反に問われることのないように、当時倉庫の状況であった本件建物をクリーニング工場として使用することについて、Yを介してAの承諾を得たとのXの証言は信用できると考えられること、等からXはYに対して本件建物の使用目的を伝えていたものと考えられ、Yは本件建物の使用目的を知悉していたといえることができる。

なお、本件契約書には、本件建物の使用目的について「倉庫」としか記載されていないが、井戸の掘削についても特記事項に記載されていないことに照らすと、Yは登記等を見て一般的な契約書として本契約書を作成したにすぎないと言わなければならない。本契約書の目的欄に「倉庫」と記載されていることは前述認定を左右しない。

従って、Yは前述の業務上の一般的注意義務に反しており、損害賠償責任を負う。

(2) 損害額の認定について

Xより請求のあった損害賠償のうち、家賃・敷金・礼金・仲介手数料計338万円余の他、工場機械設置・搬出又は廃棄工事費用、建物建築及び撤去工事費用、電気・付帯設備工事・原状回復工事等を認め、総額8,821万円余を損害賠償額と認定した。

その上で、過失相殺として、XもYに対して本件建物を工場として利用することについて法律的障害はないのか明示的に確認を求めたものとまでは認められないこと、Xも本件建物が第1種低層住居専用地域内に存することを知っており、他の不動産業者から既存の建物であれば使用可能である旨を聞いて軽信していたこと、などの事情を考慮し、公平の観点からYはXの損害の5割を負担すべきとし、4,410万円余の支払を命じた。

3 まとめ

不動産仲介業者は、他人間の売買・賃貸借を媒介するに当たって、契約が支障なく履行され当事者双方がその契約の目的を達し得るよう配慮して、媒介業務を処理すべき注意義務があり（大阪高判昭61・11・18、判タ642-204他）、その義務は、直接媒介契約を締結していない相手方に対しても負うものと解されている。（最二小判昭36・5・26、判時261-21）

本件は、仲介業者は、媒介契約を締結した相手方でなくても、その使用目的を知っていて、目的を達することができないことを知っていた場合又は容易に知り得た場合は告知する義務を負うと判示した点において、実務上参考になるものと思われる。

なお、告知義務に関する同種の判例として、RETIO 74号132頁がある。

過失相殺の事例としては、岡本・宇仁〔詳解〕不動産仲介契約530頁以下を参照。