

最近の判例から (4)

媒介契約の債務不履行を認定したが 損害賠償請求は否定した事例

(東京地判 平21・4・16 ウエストロージャパン) 鈴木 秀剛

看板設置を巡る賃貸人との紛争によって、事業用店舗の賃貸借契約を解除するに至った賃借人が、賃貸借契約を媒介した宅建業者に対し、媒介契約の債務不履行を理由に損害賠償を請求した事案において、媒介契約の債務不履行を認定し、損害賠償請求は否定した事例（東京地裁 平成21年4月16日判決 請求棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

賃借人Xは、足裏マッサージを主眼とするリラクゼーションサロンを経営するための貸店舗を探していた。平成18年3月、Xは、媒介業者Yの店舗を訪れ、Yとの間で媒介契約を締結し、同日、Yから賃貸人Cの所有する店舗の紹介を受け、X単独で現地確認を行った上で、賃借したいとの希望をYに伝えた。同月24日、Y、Xの代表者及びXの依頼を受けた建築士らが立ち会って、本件店舗内部を確認した。その際、Yは、Xの代表者や建築士から、本件店舗出入口外側に看板を設置したいとの意向を聞かされたが、看板の具体的な規模や形状あるいはその設置方法等についての説明は受けなかった。また、Yは、Cが本件店舗ビルの壁面にこだわりをもっていることを認識していたため、Xの代表者らに対し、壁に穴を開けるような看板の設置は止めるように伝えた。同年4月28日、Yの事務所で建物賃貸借契約書が取り交わされたが、その場にCは出席せず、また、同契約書には、

賃借人において看板を設置する場合は、あらかじめ計画書面を提出し賃貸人の承諾を得なければならないと定められていたが、Yからそのことは説明しなかった。同年6月1日、XはYに対し、看板を2本の柱のようにして設置するイメージ画像をファクシミリで送信した。これに対しYは、Cの意向として天井や床に穴を開けない方法で看板を固定するよう求める内容のファクシミリを送信した。同月10日、YはXに対し、固定しないでスペースを使用することはよいこと及びビルの正面左側は駐車場への出入の邪魔になるので設置しないで欲しいこと等について連絡した。同年6月30日、Xは、Cから明確な承認がないにもかかわらず、ビル正面の右側に、天井と床を接着によって固定し、建物の壁面との隙間をコーキングで塞ぐ方法で看板を設置した。Xが看板を設置したことを知ったCは、Xに看板を撤去することを求める内容の通知をしたが、Xが撤去しなかったので、賃貸借契約を解除する旨の通知をした。平成19年4月、Cは本件店舗の明渡しを求める訴訟を提起し、同年11月、本件店舗を明け渡す等の内容の裁判上の和解が成立した。

そして、Xは、Yに対する本件損害賠償請求訴訟を提起するに至った。

2 判決の要旨

裁判所は要旨次のとおり判示した。

(1) Yは、Xに対し、本件店舗の賃貸借契約

を媒介する以前の段階において、Xが本件店舗出入口の外側に看板を設置したいとの意向を有していたことを認識しており、しかも、媒介業者として、事業用店舗の賃貸借の場合、看板の設置を巡って紛争が生じることが多いことを認識していた上、Cが本件店舗の所在ビルの壁面などの外観についてこだわりをもっていたことも認識していたことからすると、Xが本件店舗出入口外側に設置する看板の規模、形体やその設置方法如何によっては、ビルの外観にこだわりをもつCが看板の設置を承諾せず、Xが本件店舗の賃貸借契約を締結した後、看板の設置を巡ってXとCとの間に紛争が生じ、場合によっては、Xが本件店舗の賃貸借契約の目的を達成できない事態に至ることもあり得ることを予測できたというべきである。

(2) たとえXから看板設置が本件賃貸借契約の前提条件であるとか、看板設置ができなければ本件賃貸借契約を締結しないとの意向や、事前に設置する看板の規模、形体やその設置方法について具体的に説明を受けていなかったとしても、Yには、媒介業者として、本件店舗を媒介するに当たり、Xにとって看板設置の希望がどの程度の重要性を有しているのか、具体的にどのような規模、形体の看板を設置する意向であるのか、その設置方法は具体的にどのようなものであるのか等を明確に確認した上、Cに対してXの希望や意向を伝え、Cの意向も踏まえ、XとCとの間の利害の調整が可能なのかどうか調査し、その見通しをXに説明するなどして、両者の利害を調整したり、看板設置を巡る紛争を未然に防止すべき義務があったというべきである。

(3) しかるに、Yは、本件賃貸借契約の締結に際し、看板設置についての具体的な説明をせず、XやCの意向を調査したり、その意向を双方に伝えたりして利害の調整を図った

り、看板設置を巡る紛争を未然に防止するための措置を講ずることなく、Xをして、たやすく本件店舗出入口外側に大型看板を設置することができるものと信じさせて漫然と本件賃貸借契約の締結を媒介し、その結果、本件賃貸借契約を締結させるに至ったものであるから、Yには本件媒介契約の債務不履行がある。

(4) Xは、Yの本件媒介契約の債務不履行により、①本件店舗の契約関係費用、②看板設置費用、③本件店舗開設費用、④販売促進関係費用、⑤備品等の購入費用の損害を被り、これらの損害はYの債務不履行がなければXは本件賃貸借契約を締結しなかったのであるから、いずれもYの債務不履行と相当因果関係がある損害であると主張する。しかしながら、前示のとおり、Yに債務不履行が認められるとしても、Yが主張する上記損害は、XがCの承諾がないことを知りながら敢えてその承諾を得ずに看板を設置したことにより、CがXの本件賃貸借契約の債務不履行を理由に本件賃貸借契約を解除したことによって発生した損害というべきであって、Yの本件媒介契約の債務不履行と相当因果関係がある損害であると認めることはできない。よって、Xの本訴請求は、理由がないから棄却する。

3 まとめ

事業用店舗の賃貸借では、看板設置を巡る紛争が発生し易く、賃借人の目的が達成できないことも有り得ることからすれば、媒介業者は、当事者間の利害調整等を積極的に行い、紛争を未然に防止すべき義務があるとする本事案の判旨は妥当と思われる。事業用店舗の媒介に当たって留意したい事案である。

(調査研究部調査役)