

最近の判例から (10)－利用目的に関する調査義務－

飲食店開業が可能であるか否か、貸主が飲食店開業を承諾しているか否かを事前に調査及び確認する義務を怠ったとして、仲介業者に対し損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地判 平24・10・17 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

飲食店開業を目的として、貸店舗の紹介を申し入れた者が、貸主から契約の締結を断られたことから、仲介業者に対し、貸店舗を紹介する際、宅地建物取引業法に基づき、貸店舗において飲食店開業が可能であるか否か、また、貸主が飲食店開業を承諾しているか否かを事前に調査及び確認する義務があったにもかかわらずこれを怠ったため、損害を被ったとして債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、仲介業者が5月21日までにかかる調査をしなかったことが前記義務に違反するとまではいえないとして、請求を棄却した事例（東京地裁 平24年10月17日判決 棄却（確定）ウエストロージャパン）

1 事案の概要

賃借申込者X（原告）は、平成22年4月、飲食店開業を目的として、仲介業者Y（被告）に対し、貸店舗の紹介を申し入れた。

Yの従業員Aは、4月22日、Xに対して本件貸店舗を紹介し、Xを本件貸店舗に案内したところ、Xは、Aに対し、本件貸店舗の賃借を希望する旨を申し入れた。なお、本件貸店舗は、同年3月までの間、携帯電話の販売店として賃借されていた。

Xは、4月28日、Aとともに、本件貸店舗において、Xが依頼した内装工事の関係者との打合せを行った。

Xは、5月6日、Aに対し、本件貸店舗に

おけるおにぎり販売の事業計画書を送信した。またXは、5月7日、本件貸店舗における開業準備のため、勤務先を退職した。

Aは、5月12日、Xに対し、保証会社の審査が通過した旨を報告した。そこでXは、5月18日、B社との間で、本件貸店舗の内装及び施工に関する契約を締結した。

5月19日、X、A及び本件貸店舗の管理会社の社員は、同月21日に本件貸店舗に係る賃貸借契約を締結することを決めた。

Aは、5月21日、本件貸店舗において飲食店を開業するに当たり、法令上の問題がないか否かを調査したところ、本件貸店舗の用途が駐輪場となっているため、用途変更の手続きが必要であることを知り、Xに対しその旨を報告した。

Xは、6月2日、Aとともに、本件貸店舗の所有者から委託を受けた管理会社の代表者等と面談したが、当該管理会社の代表者から、用途変更の手続きはできない旨を告げられた。また、Xは、同日、B社に対し、契約金15万円を支払った。

Aは、同月5日、Xに対し、本件貸店舗の所有者から賃貸借契約の締結を断られた旨を述べた。

Xは、同月9日、B社に対し、建築図面及び内装デザイン等の代金として24万8000円を支払った。

Xは、Yに対し、本件仲介契約の債務不履行

行に基づく損害賠償として130万6000円（内装デザイン代39万8000円、交通費8000円、勤務先を早期退職したことによる損害金40万円、慰謝料50万円）の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 仲介契約の成立について

Xは、平成22年4月、Yに対し、飲食店開業を目的として貸店舗の紹介を申し入れることにより、飲食店を開業するための貸店舗の賃借の仲介を委託したところ、Aは、同月22日、Xに対して本件貸店舗を紹介し、Xを本件貸店舗に案内しているのであるから、Yは、遅くとも前同日までに上記賃借の仲介を受託したものというべきである。

(2) Yの債務不履行について

Yは宅地建物取引業者であるから、本件貸店舗に係る賃貸借契約が成立するまでの間に、Xに対し、当該契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項につき調査及び確認すべき義務を負うところ（宅建業法35条1項、47条1項参照）、上記認定事実によれば、Aが本件貸店舗において飲食店を開業するに当たり法令上の問題がないか否かを調査したのは平成22年5月21日のことであり、それ以前にかかる調査が行われた事実を認めるに足る証拠はない。

しかしながら、Aにおいて、本件貸店舗の用途が駐輪場となっていることを知ったのは前同日のことであること、本件貸店舗が同年3月までの間、携帯電話の販売店として賃借されており、本件貸店舗を店舗として使用するにつき法令上の問題が存在することを窺わせる事情も見当たらないことからすれば、Yが同年5月21日までにかかる調査をしなかったことが前記義務に違反するとまではいえない。

い。したがって、請求原因（Yの債務不履行）の事実は認められない。（よって、Xの請求を棄却した。）

3 まとめ

宅建業者は、契約が成立するまでの間に、当該契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項につき調査及び確認すべき義務を負うところ、本事例では、直前まで携帯電話の販売店として賃借されており、店舗として使用するにつき法令上の問題が存在することを窺わせる事情も見当たらなかったことから、調査時期が遅かったことなどをもって、仲介業者の責任は認められていないが、もう少し早く調査を実施していれば、用途変更が必要であることも発見することが出来、防ぐことができた紛争である。

本件では、仲介業者の責任は認められず、貸主の責任も問われていないが、売買仲介のみならず賃貸仲介においても、仲介業者の調査説明義務や貸主の告知義務等が問われる例も増えてきており、契約直前に重説の調査を行いミスをする例も見受けられる。

トラブル防止の観点からも、建物用途、消防関連など基準が厳しい飲食店舗は、法務局における登記、権利関係などの調査とあわせて、出来る限り早く法令上問題がないか否かなどの役所調査等を実施することが必要である。

（調査研究部調査役）