

最近の判例から (15) – 説明と誤信 –

定期建物賃貸借契約の再契約が不可能になった原因は、震災の影響によるもので、仲介業者の説明義務違反はなかったとして、賃借人の仲介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平24・12・10 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃借人は、グループ会社の事務所移転のための賃貸借契約の仲介を宅建業者に依頼し、賃借人との間で、本件ビルの貸室につき定期建物賃貸借契約を締結したが、仲介業者らが説明義務を怠り、賃借人をして本件貸室を2年以上借り続けることが可能であると誤信させて契約を締結させたと主張して、仲介業者らに対し、損害賠償を求めた事案において、仲介業者らに賃借人主張に係る説明義務違反があったとはいえないと判断して、請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年12月10日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 本件は、賃借人X（原告）が、事務所移転のための物件の賃貸借契約の仲介を宅建業者であるY1（被告）に委託し、宅建業者であるY2（被告）の仲介を受けた賃借人Aとの間で、平成22年12月28日、本件ビルの貸室につき賃貸借期間を9か月間とする定期建物賃貸借契約を締結した。定期建物賃貸借契約条項は次のとおり(抜粋)期間 平成23年2月1日から同年10月31日まで本件 賃貸借契約は、借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借契約であり、同法26条、28条及び29条1項並びに民法619条の適用はないものとする。本件賃貸借契約は、期間の満了をもって終了し、更新がない。ただし、当事者は、協議の上、

本件賃貸借契約の期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができる。本契約が終了する日までに当事者間に再契約が成立しない場合には、本契約は終了し、本契約期間満了日までにXは本件貸室をAに引き渡さなければならない。

(2) また、本件ビルは市街地再開発事業（以下「本件再開発」という。）の計画地域内に所在していた。

(3) なお、Aは、本件ビルの所有者であるTとの間で、定期建物賃貸借契約（以下「マスターリース契約」という。）を締結しており、本件賃貸借契約は、マスターリース契約に基づく転貸借契約として締結されたものであり、本件賃貸借契約には、Xがこのことを了解すること及びAがXに賃貸する期間はマスターリース契約の終了期日を超えることはできないことが定められている。

(3) そして、Aは、Xに対し、平成23年4月27日付けで、本件賃貸借契約が同年10月31日に終了する旨の通知を送付した。これは、Tが、東日本大震災の発生を踏まえ、震災によって倒壊するおそれのある本件ビルの賃貸を続けることはできないと考え、Aに対し、同年4月27日付けで、マスターリース契約を同年10月31日の契約期間満了により終了させる旨の通知をしたことによるものであり、Aは、本件ビルの他の転借人に対しても、Xに送付

したのと同内容の契約終了通知を送付し、全ての転借人は同日の契約期間満了までに本件ビルから退去した。

(4) Xは、Yらが説明義務を怠り、Xをして本件貸室を2年以上借り続けることが可能であると誤信させて同契約を締結させたと主張し、Yらに対し損害賠償及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、本件賃貸借契約の締結日である平成22年12月28日には、Y1から、本件契約書、重要事項説明書及び定期建物賃貸借についての説明書につき、これらの書類の主要な部分を読み上げるなどして説明を受け、本件賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であって、更新がないものであることを明確に認識したことが認められる。Xは、それにもかかわらず、本件賃貸借契約を締結したものであるところ、これは、Y2が、本件再開発が進捗していないので、賃貸期間満了の際に再契約をすることができる旨を説明したことによると認められるが、本件ビルについてのTとAとのマスターリース契約及びAがテナントとの間で締結する転貸借契約がいずれも定期建物賃貸借契約であったのは、本件ビルが本件再開発の計画区域内に所在していたことによるものであったこと、本件再開発が進捗していなかったことはそれぞれ認定したとおりである。

(2) 本件ビルは貸しビルであって、マスターリース契約の賃借人であるAは転貸借契約を締結して転貸賃料を取得する必要があるためであるから、本件賃貸借契約の締結当時は、本件再開発が予期に反して急速に進捗するという事態が生じない限り、再契約がされることは現実であったとすることができる。そう

すると、Y2の上記説明をもって、説明義務違反ということではできない。

(3) 本件賃貸借契約は、その後、再契約が不可能な状況に陥ったところ、これは、本件ビルの所有者であるTが、東日本大震災の発生を踏まえ、震災によって倒壊するおそれのある本件ビルの賃貸を続けることはできないと考え、Aに対しマスターリース契約を平成23年10月31日の契約期間満了により終了させる旨の通知を送付したことによるものであること、そして、本件ビルが耐震性に問題があり、このことにつきAが責任を負わないことは、本件賃貸借契約及び重要事項説明書に明記され、本件賃貸借契約の締結の際に、Xに説明されていたのであるから、この点についても、Yらに説明義務違反があったということではできない。

したがって、Yらに説明義務違反があったとのXの主張を採用することはできない。

3 まとめ

本判決は、定期建物賃貸借契約当初、仲介業者は、再契約の支障となると考えられていた再開発が直ぐには進展しないと予測されたことから、再契約となる見通しを述べたが、契約締結後、これとは全く異なる理由で再契約できずにトラブルとなった事案であり、仲介業者の説明は契約時点では問題があるものではなかったとして、賃借人の請求を棄却した事例であり、注目される。

しかしながら、仲介業者は、定期建物賃貸借契約について、更新のない契約であることを十分説明するとともに、仮に再契約についての可能性を打診された場合、断定的な回答は避けるべきであろう。