

最近の裁判例から (8)－定期借家契約と媒介業者の責任－**貸主より定期借家契約締結の全面的委託を受けたが事前説明手続を適切に行わなかった媒介業者に賠償責任が認められた事例**

(東京地判 令 6・1・29 判例タイムズ1520-73) 中戸 康文

貸主より、借主との定期借家契約の締結手続について全面的な委託を受けた媒介業者が、借地借家法38条所定の貸主の事前説明手続を適切に行わなかったため、当該契約の、賃貸借期間満了後は契約の更新がない旨の定めが無効とされた事案において、借主の立退きに和解金等の支払いを余儀なくされた貸主の損害について、媒介業者に善管注意義務違反等による賠償責任を認めた事例

1 事案の概要

事務所ビルの一室（本件建物）について、貸主X（原告）より、賃貸借期間を平成25年3月より5年とする定期借家契約（以下、「本件契約」）の締結手続等々の全面的委託を受けた媒介業者Y（被告）は、借主Aに対し、「賃貸借の種類：定期建物賃貸借契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します。（借地借家法第38条）」と記載した重要事項説明書の交付・説明を行い、立会人として、XとAとの定期借家契約書の記名押印手続を行った。

しかしYは、当該内容の重説を借主に交付・説明すれば、本件契約は定期借家契約として有効になると考えていたため、借地借家法38条所定の貸主による事前説明書面の交付・説明（以下、「事前説明」）について、Xから委任状を得て、貸主の代理人として、Aに交付・説明することをしなかった。

平成29年9月、XがAに、契約期間の満了

により本件建物の賃貸借が終了する旨の通知をしたところ、Aは「事前説明がなかったことから、本件契約は定期建物賃貸借契約でなく、普通建物賃貸借契約として取り扱われる。」として、本件契約の終了を拒否した。

XはAに対して、定期借家契約の終了を理由に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提起したが、一審裁判所（東京地判 令 2・3・18 RETIO122-164）は、事前説明が行われていないことから、本件契約は普通借家契約であるとして、Xの請求を棄却した。

その後、控訴審において、XとAとの間で和解が成立し、Xが和解金850万円を支払い、Aの本件契約所定の原状回復義務を免除することにより、Aは令和3年9月、本件建物より退去した。

XはYに対し、「Yは媒介業者として、Xより本件建物の定期借家契約の締結に関する手続を全面的に受託していたにもかかわらず、Aに対し、事前説明書面の交付・説明をせず、また、Xに事前説明の義務があることを説明しなかった。その結果、XはAより本件契約は普通借家契約であると主張され、その退去に訴訟費用や、和解金の支払い、原状回復費用を免除する等の損害を被った。」として、1622万円余等の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yの債務不履行の有無について

認定事実等によれば、XがYに本件賃貸借契約の媒介についての業務を委託する旨の媒介契約が締結されたと認められる。

そして、およそ免許登録を受けて不動産の媒介業務に携わる者は、委託者から、不動産の売買賃貸等の取引に関する専門的知見を有する者として信頼を受け、その介入によって取引に過誤のないことを期待されているものであるから、委託者に対し、準委任関係に基づく善良な管理者としての注意義務を負担することはもちろん、その媒介をするに際しては、委託者が定期建物賃貸借を意図しているのであれば、その実現に必要な手続が履践されているかにつき格段の注意を払い、もって、取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上の一般的注意義務があるというべきである。

本件では、Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Xから委任状を得た上でAに事前説明をすることも、Xに対して事前説明の手続が必要となることを伝えることもなかったのであるから、Yは、XとYとの間の媒介契約の善管注意義務及び前記業務上の一般的注意義務に違反したというべきであり、Yには債務不履行が認められる。

(2) Xの損害額について

Yの注意義務違反の具体的内容は、Xから委任状を得た上でAに事前説明をするか、Xに対して事前説明の手続が必要となることを伝える義務を怠ったことにあるところ、仮にそのような義務が履行された場合には、本件契約のうち、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了する旨の条項が有効となるから、Xは、Aに対し、平成30年3月の期間満了をもって、本件契約を終了することができることになる。

そうすると、XがAに支払った解決金850

万円から、約定の償却後の保証金残金を控除した776万円余は、Yによる債務不履行と相当因果関係のある損害といえることができる。

もっとも、原状回復費用相当額については、Xの主張額が実際にかかった証拠はないし、賃料差額、仲介手数料、別件訴訟費用については、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるとはいえないことから、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるXの損害は、776万円余となる。

3 まとめ

本件トラブルは、貸主より定期借家契約等の手続きを全面的に委託されていた媒介業者が、「貸主（又は貸主代理人）が、借地借家法38条所定の事前説明書面の説明・交付手続きを、適切に行わなければ、借主が、当該賃貸借契約は期間満了により終了し、更新はないと認識していたとしても、当該契約における更新がない旨の定めは無効になる（最一判平24・9・13 裁判所ウェブサイト）」を認識していなかったことが要因と思われる。

定期借家契約の媒介を行う業者におかれては、「①定期借家契約の成立には、借主が定期借家契約である認識をしても、借地借家法38条所定の手続きが必要なこと、②事前説明は、貸主又は貸主より委任を受けた代理人が行う必要があること（媒介業者が委任を受ける場合は、貸主より委任状を受領すること）、③重要事項説明書をもって事前説明書を兼ねる場合は、国土交通省通知（国土動第133号・国住賃第23号 平成30年2月28日）の手続き要件を漏れなく行うこと、④定期借家契約を一旦終了し、再度定期借家契約を締結する場合にも、事前説明手続きが必要であること（媒介する場合は重設が必要）」について、再確認をしていただければと思う。

（調査研究部上席研究員）