

紙上 研修

第02号

仲介業者の責任と 最近の裁判例

弁護士 佐藤 貴美

今回は、仲介業に関する責任について最近の判例を見ながら、「締結前」「契約成立後」に責任が問われるケースを中心に、その留意点について考えてみましょう。また、「区分所有建物」「定期借家の再契約」についても注意する事項を整理してみました。



I 仲介業者の責任

1 不動産取引の仲介

宅地建物取引業者は、不動産取引を仲介することを業とします。

この場合、「仲介」とは、契約当事者の探索、取引物件に係る資料収集、物件調査、価格査定、現地案内、取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付、契約の履行手続きへの関与等の一連の業務を指すこととなります。また、現実には、実際に媒介契約が締結される前や、上記仲介業務後の対応が問題とされることもあります。

2 仲介業者が法的責任を問われるのは？

(1) 仲介業者の民事上の責任において求められる注意義務

仲介業者は、上記各段階において、依頼者や関係者に対し業務遂行上さまざまな責任を負うこととなりますが、その基本となるのが善良なる管理者としての注意義務、専門家としての職業上通常要求される注意義務です。

委託を受けた相手方との関係では、仲介契約は民法上の準委任契約であるとされていますので、相手方に対し、仲介契約の本旨（仲介の目的に適合するように適正に仲介事務を処理すること）に従い、善良なる管理者としての注意をもって仲介事務を処理する義務を負います。

委託を受けない者に対しても、仲介業者は、業者の介入を信頼して取引をなすに至った一般の第三者に対して、信義誠実を旨とし、業務上の一般的な注意義務を負うとされています（最高裁・昭和36年5月26日判決）。

(2) 仲介に当たっての紛争のあらわれかた

仲介に当たっての紛争では、上記のように仲介業者の善

管注意義務違反等が問われますが、より具体的には調査義務・説明義務違反という形で問題とされることが多くあります。

以下では、仲介の各段階における調査義務・説明義務のあり方を、近時の具体的なトラブル事例を紹介しながら確認するとともに、最近、筆者がよく相談を受ける取引類型につき、注意すべき点等を確認し、日頃の業務の参考にしていただければと考えます。

II 仲介業務の段階ごとの 責任の問われ方

1 仲介契約締結前の段階

不動産業者は、宅地建物取引業法上および仲介契約上特定の顧客との間でさまざまな義務を負うこととなりますが、基本的にはそれらの義務は、仲介契約の締結以降に発生するものです。しかし民事上の責任については、それ以前でも、不動産業者は、一定の要件のもとでは、相手方の合理的な信頼を裏切らないように誠実に対応して行動すべき義務があるとされます。

将来の見込み客として相談に対応する場合や、コンサルティング業務を行う場合には、仲介契約成立以前でも法的責任が問われることがあります。助言の内容やその後の対応については、十分に注意する必要があります。

<裁判事例>

駅前再開発のため立ち退きをしなければならない店舗の経営者が、地元の不動産業者に代替店舗物件の紹介を依頼し、不動産業者の担当者からの建築予定物件に係る提案を期待して、その物件を借り受ける予定で対応をしていたところ、実際には、当該建築予定物件が住居専用となったことにより予定した物件の賃借はできなくなったことから、その店舗経営者が仲介業者に対し損害賠償を求めた事案につき、不動産業者には仲介契約締結以前においても相手方の合理的な信頼を裏切らないよう誠実に行動すべき義務に違反行為があるとして、店舗経営者の請求を認めた裁判例があります(東京地裁・平成19年2月20日判決)。

2 仲介契約成立後の段階

(1) 物件調査・説明に係る責任

仲介業者は、不動産取引契約における買主に対し、宅地建物取引業法第35条に明示されている事項以外でも当事者がある不動産を購入・賃借するかどうかの意思決定を行うに際して重要な意義を有する事実について説明、告知する義務があります。しかし、これは、あくまで仲介業者の善管注意義務・誠実義務に基づくものであることに照らせば、仲介業者が、その不動産につき容易に知り得ないあらゆる事実について、調査してその情報を収集し、説明すべきものと解するのは相当ではありません。

仲介業者が、相手方が被った損害を賠償する責めを負うのは、買主が、特定の事実についてこれを当該不動産購入の前提条件とし、当該宅地建物取引業者がその旨知っていたなどの「特段の事情」のない限り、当該仲介業者が知っている事実や、容易に知り得るべき重要な意義を有する事実の説明、告知を怠った場合に限られます。

<裁判事例>

土地を購入した買主が、購入後にその土地中から建物の基礎と思われる地中障害物が発見されたことから、仲介業者らに調査義務違反があるとし損害賠償を求めた事案で、その事実を仲介業者が知らず、容易に知り得るべき重要な意義を有する事実でもなく、さらに上記のような「特段の事情」もないとして、買主の損害賠償請求を認めなかった裁判例があります(東京地裁・平成19年3月26日判決)。

一方、土地に3階建て建物を建築する予定で借地権

付建物を購入した買主が、既存の建物を取り壊して3階建て建物を建築しようとしたところ、法令上は可能であったが近隣住民の反対と地主の承諾が得られなかったことから、2階建て建物にせざるを得なかった買主が、その取引を仲介した仲介業者に対し損害賠償を請求した事案につき、仲介業者が同じ地主の土地で同様の紛争を経験していたことなどの「特段の事情」があることから、買主の請求を認めた裁判例があります(東京地裁・平成19年6月26日判決)。

(2) 法令調査・説明に係る責任

仲介業者は、単に宅地建物取引業法第35条に示されている法令だけを確認すればよいわけではありません。宅地建物取引業法上の重要事項説明は、必要最小限の説明事項であり、個々の契約関係における事情を考慮し、物件の利用目的に影響を生じる可能性のある法令を、地方公共団体の条例も含め、調査対象とすることが必要であり、その点に不備があれば、法的責任が問われることになります。

<裁判事例>

仲介業者の仲介により飲食店用店舗の賃貸借契約を締結した借主が、営業直前になって行政の担当者から、条例により本件建物では飲食店の開業はできないと指摘され、飲食店営業を断念せざるを得なくなったことから、仲介業者に対し、調査説明義務違反による損害賠償等を請求した事案につき、飲食店の店舗とする目的で賃貸借の仲介の依頼を受けた場合には、対象物件について飲食店の店舗とすることに影響のある法令(条例を含む)に基づく制限について調査をし、その内容を依頼者に説明する義務があるとして借主の請求を認めた裁判例があります(東京地裁・平成19年4月18日判決)。

(3) その他の事項に係る調査・説明に係る責任

最近では、宅地建物取引業法第35条に規定されている事項のほかにも、例えば環境やいわゆる心理的瑕疵に係る事実についても、仲介業者の調査・説明の在り方が問われる例がでてきています。しかしこれらの事項については、個別の事案におけるさまざまな事情を考慮して、それが取引にどの程度の影響を及ぼす事実か、取引当事者の主観も含めて責任の在り方が判断されており、一律に明確な基準を示すことができないのが現状です。

仲介の立場からは、個別事案を参考としつつ、その取引ごとに個別に対応を検討せざるを得ません。

<裁判事例>

賃貸マンションの借主が、その物件の階下の部屋で半年以上前に自然死による死者があった事実があるのに賃貸借契約締結に際してその事実を告知しなかったとして、仲介業者に対し損害賠償を求めた事案で、このような事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難く、賃貸目的物に関する重要な事項とはいええないから、説明義務違反はないとして、借主の請求を認めなかった裁判例があります(東京地裁・平成18年12月6日判決)。

また、ある建物およびその敷地を居住目的で購入した買主が、売買契約締結後に建物を訪れた際に、その建物の隣人から、「子供がうるさい」「売主と同じように追い出してやる」などと言われるなどしたため居住を断念せざるを得なかったため、仲介業者に対し損害賠償を請求した事案で、仲介業者がそのような事実を認識した場合には当該客観的事実について説明すべき義務を負うとして買主の請求を認めた裁判例もあります(大阪高裁・平成16年12月2日判決)。

(4) 契約書の内容に係る責任

仲介業者は、当事者の示す条件を調整した上で、その取引に係る契約書を作成する場合があります。その際には、契約の目的に応じ、当事者の意向を十分踏まえ、双方が合意した内容を忠実に契約書に反映することが求められます。

<裁判事例>

いわゆる建て貸しの契約(契約期間9年)で、当事者から示された当初案には中途解約制限条項があったところ、仲介業者が用意し実際にその取引で使われた契約書にはその条項がなかったことから、借主側からの申し出による解約に応じざるを得なかった貸主が、仲介業者に対し損害賠償請求をした事案で、中途解約条項の重要性に鑑みれば、その条項を除いた点につき信義則上の説明義務違反があったとして、貸主側の請求を一部認めた裁判例があります(福岡地裁・平成19年4月26日判決)。

3 仲介業務終了後に生じる事象と責任

契約の履行手続きの終了をもって仲介業務も終了します。しかし、例えば賃貸借の場合には、その後の借主の債務不履行等についても、仲介した側の責任が問われることがあります。

しかし、あくまでも仲介業者が仲介業務終了後も法的責任が問われるのは、仲介業務自体に何らかの注意義務違反(調査説明義務違反)等があり、その結果が後日、顕在化する場

合に限られると考えられます(この場合にはその調査説明義務違反を根拠に損害賠償等の請求がされることになります)。

したがって、上記の例については、借主が将来、債務不履行を起こすことが確実である事情があることを知っていながら契約を仲介した場合など、容易に想定しにくいケースを除いては、仲介業者が責任を問われうる法的根拠は見出し難いと考えられます。

Ⅲ 特定の取引類型における仲介業者の注意点

1 区分所有建物の場合

(1) 区分所有建物の場合の重要事項説明

仲介業者は、マンション(ここでは区分所有建物を指します。いわゆる一棟オーナー所有の賃貸マンションではありません)については、以下の点がしばしば問題となることがあります。

(2) 管理規約による専有部分の使用方法的制約に係る定め

管理規約によって、専有部分の利用方法等に制約がある場合には、当該専有部分の所有権や占有権の内容に直接の影響が生じますので、その点の調査説明不足は、法的責任が問われることにつながります。管理規約を調査し、当該制約の有無や内容を調査し、説明することが必要です。

しかし、売主である区分所有者は、管理規約や総会議事録、管理組合内の広報誌等、管理組合に係る文書・記録等をすべて保管しているとは限りません。

また、最近は、マンションに対する考え方、区分所有者の権利意識の向上などからか、規約等が頻繁に改正されることがあり、売主が持っていた規約が実は改正前の古い規約であったというケースも十分に想定されます。

したがって、規約の調査に際しては、売主に対し調査確認するだけでなく、管理組合、管理会社に対しても確認し、最新の規約内容を調査する必要があります。

また、管理規約で具体的な制約内容を使用細則や総会決議に委ねている場合もありますので、必要に応じ使用細則や総会決議の有無・内容も調査することが大切です。

<裁判事例>

マンションの一室を店舗に賃貸することを目的に購入したところ、実際の管理規約や使用細則、総会決議において店舗は認めていないと主張する管理組合との間で紛争になったことから、仲介業者や売主等に対し損害賠償を請求した事案において、仲介業者についても一定の金銭負担を負うとすることで和解が成立した例があります。

(3) 計画修繕積立金、管理費用

マンションでは、区分所有者は、一般的な管理に当てる費用としての「管理費」とは別に、大規模な修繕を計画的に実施するための費用を「計画修繕積立金」として管理組合に支払うことが一般的です。

また、マンション全体の修繕積立金が不足している場合、大規模修繕の実施の際には管理費用の特別徴収等が必要とされることになり、購入者等に予想外の負担を強いることがありますので、重要説明事項として、計画修繕積立金は、マンション全体の額を説明しなければなりません。また、大規模修繕の時期が近い場合には修繕の実施時期や費用負担の予定などについても調査、説明することが望ましいといえます。

<裁判事例>

マンションの売買に当たって、仲介業者から売主には管理費や修繕積立金の滞納はないとの説明は受けたが、マンション全体の修繕積立金総額の説明は受けなかったところ、購入後にマンション全体では多額の滞納修繕積立金があり、修繕工事をする場合には追加負担が求められることが明らかになった買主が、仲介業者などに対し損害賠償請求をした事案につき、仲介業者については仲介手数料の返還と和解が成立したという例があります。

2 定期借家の再契約の場合

(1) 再契約の意義

借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」といいます）の場合は、期間の満了により契約は終了するため、さらに同一の借主が同一物件を賃借する場合、「再契約」をすることになります。

(2) 再契約の性質

再契約は、新規の契約と同様に扱われます（普通借家契約の更新が、従前の契約の継続と位置付けられることと大きく異なります）。

したがって、仲介業者が再契約手続きに関与する場合には、新規の契約と同様の対応が要求されます。

(3) 再契約の手続き

① 契約終了通知

定期借家契約の場合、契約期間満了の1年前から6カ月前までの間に、貸主は借主に対し契約期間が満了する旨を書面で通知をする必要があります。ただしこれは、既存の契約の終了ですから、仲介業務ではなく、賃貸契約の「管理業務」と位置付けられます。

② 重要事項説明

再契約は新規契約と同様であり、再契約手続きに業者が

関与する場合、宅地建物取引業法が適用され、重要事項説明が必要とされ、その中で定期借家契約であることを説明しなければなりません（宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第8号）。

③ 定期借家であることの説明

再契約は新規契約と同様であり、借地借家法の規定に基づき、貸主は、契約の更新がないこと、期間満了により契約が終了することを明記した書面を交付して説明しなければなりません（上記②の重要事項説明とは別です）。

仲介業者は、再契約手続きにおいて、貸主に当該説明をしてもらうよう助言することが求められます。また、この説明は、貸主が第三者に委任することは可能ですので、実際上は、宅地建物取引業者が当該事項の委任を受けて、貸主の代理人の立場で説明等を行うことも多いでしょう。その場合には、重要事項説明とは別に、貸主の代理人であることを明示して説明する必要があります。

④ 契約書の作成

再契約は新規契約と同様であり、再契約も公正証書等書面で締結しなければなりません。

(4) 再契約手続きの不備と仲介業者の責任

定期借家契約は、普通借家契約とは異なり、一般的には借主に不利な契約形態であるといわれることが多いようです。法令は「普通借家契約のつもりで契約したところ、実は定期借家契約だった」ということにならないよう、契約の際には厳格な手続きを要求しています。そして、その手続きが履行されていないければ、普通借家契約と同様に扱われることになります。この場合、契約期間が満了しても法定更新制度等が適用され、貸主側から更新を拒絶する場合には正当事由等が必要とされるなど、とりわけ契約期間満了時の取扱いには大きな差が生じます。

定期借家契約の再契約は、法律上は新規契約と同じに扱われますので、再契約時にも同様の手続きが要求されます。この点を仲介業者が怠れば、貸主側から善管注意義務違反による損害賠償請求がなされる可能性があります。再契約時の手続きの履践には、仲介業者として十分に注意することが必要でしょう。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3