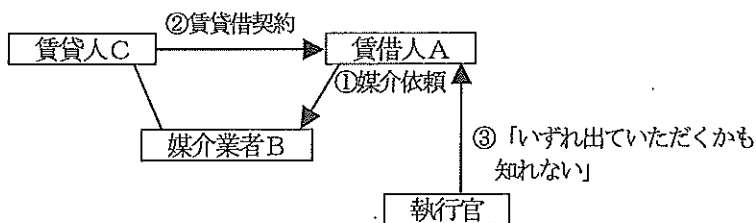


賃貸物件の媒介時に登記簿上の抵当権を調査しなかった結果、後日、媒介業者が賃借人から「裁判所の執行官の来訪を受け、いずれ出ていかなければならないかも知れないと言われ不安である。」からと損害賠償請求を受けた事例

1. 紛争の内容

- ① 媒介業者Bは、かつて媒介した賃貸アパートの賃借人Aから、「裁判所の執行官の来訪を受け、競落されればいずれ出ていただくかねばならないかも知れないと言われ、安心して住むことができないので転居したい。」ということで、引越代と媒介手数料の返還を求められた。
- ② 媒介業者Bがそれに応じないでいたところ、賃借人Aは、行政の指導課に苦情を申し立てると言ってきた。
- ③ 媒介業者Bは賃借人Cとの間の長年の取引実績から、いわば馴れ合い的に賃貸借契約の直前の登記簿を確認せず、重要事項説明書も登記に関する記載欄のない自己流の様式を使用していた。
- ④ その物件にはC-A間の本件賃貸借契約の締結前から抵当権が設定されていたが、現時点では競売手続が始まっただけで、競売手続が完了していない。

2. 紛争関係図 <賃貸アパート>



3. 各当事者の言い分

〔賃借人Aの言い分〕

裁判所の執行官から「競売手続が始まったが、競落されれば、いずれ出ていただくかねばならないかも知れない。」と言われ、安心して住むことができないので転居したい。抵当権を調査していないのはそもそも宅建業法違反と聞いたので、引越代の賠償と媒介手数料の返還を求めたい。もし、応じてくれないのであれば、行政の指導課に訴えるつもりである。

〔媒介業者Bの言い分〕

抵当権の調査をしなかったのは事実だが、現在、抵当権が設定されていない賃貸物件は皆無に近いし、現時点では明渡しを求められているわけでもないのだから賃借人Aに損害もないはずである。

4. 本事例の問題点

- ① 建物賃貸の媒介に当たって建物登記簿の内容も重要事項説明の対象であり、媒介業者Bが登記簿も調査せず抵当権の有無についても重要事項説明をしていなかったとすると、それだけで業法第35条違反として業法第65条により、1年以内の一部あるいは全部の業務停止処分に処せられることがある。
- ② しかし、これにより媒介業者が民事上の責任も負うことになるのか否か。

5. 本事例の結末

媒介業者Bの抵当権の未調査と賃借人Aの引越しの意向との間に民事上の因果関係を認めるべきか極めて疑問であるが、重要事項説明で抵当権の有無について説明していなかったとすると、賃借人Aに行政庁に苦情の相談をされた場合には、行政指導を覚悟せざるを得ないことから、結局賃借人Aの要求を飲むことにした。

6. 本事例に学ぶこと

- ① ローンの普及に伴い、賃貸物件に抵当権が設定されていることが通常であるが、平成16年3月31日以前では、「短期賃貸借の保護制度」(注)により短期(建物は3年以内)の賃貸借は、少なくとも契約締結から契約期間の保護はあるので、仮に媒介業者Bが抵当権について賃借人Aに説明したとしても、売買の場合と違って、借りるのを中止したかどうかは、多少疑問がある。

(注) ただし、平成15年8月1日公布の「担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律」により、この「短期賃貸借の保護制度」は廃止されることになった(平成16年4月1日施行)。

この改正法により、短期賃貸借保護制度の廃止が施行された平成16年4月1日以降では、抵当権に後れる賃借権は、その期間の長短にかかわらず、抵当権者及び競売における買受人に対抗することができない。

- ② 本事案のように、抵当権が登記されている場合、未だ競売開始決定に基づく差押登記がなされている訳ではなく、また抵当権者の立退要求は何ら法律上の根拠もある訳ではないが、媒介業者は重要事項説明において建物登記簿の内容を十分調査し抵当権・根抵当権の説明をする必要がある。

特に、「差押登記」の事実を看過して媒介をした場合、既に競売手続が進んでいるので、競落人が現れれば短期賃貸借であるか否かにかかわらず借主は引渡命令で追い出されてしまうことになり、その場合の媒介業者の責任は民事上も極めて重く、例えば、7万円の媒介手数料で387万円の損害賠償が認められた事例もある(東京地裁・判決平成4年4月16日、判例時報1428号107頁)。

- ③ また、代位弁済により保証会社に抵当権が移転している場合や、債権譲渡に伴い「債権回収機構」に抵当権が移転している場合は、近々抵当権が実行される兆しであるので、保証会社や債権回収機構と話し合いの結果、抵当権が抹消されるというような場合以外は、差押物件と同様に媒介は控えるべきである。

すなわち、これらは既に、保証会社が取引先に代わって銀行に債務を弁済していると言う状況であり、あるいは、債権回収機構が金融機関から債権を買い取って債務の回収に着手していると言う状況であることから、近々競売手続が始まることを意味しているので留意しなければならない。