

土地・住宅購入時における双方媒介に起因する損害の根絶

—会社法上の取締役責任の視点から—

三宅 新 （北海道大学大学院法学研究科 准教授）

〔研究報告要旨〕

双方媒介は、現在宅建取引において当然のようになされている。これに関して、このような取引方法をしている業者の取締役には法的な責任は生じ得ないのだろうか。本研究は、取締役責任について最近の異質な傾向を基にその責任の範囲について明らかにしていき、双方媒介に応用するものである。

会社の取締役は、会社法 429 条によって第三者に損害賠償責任を負う。この責任は、今までは会社が倒産した場合に、債権者がこの規律に基づいて損害賠償を請求することによって事実上債権の回収に利用してきたものである。しかし、最近になって、会社法 429 条を使って今までにない取締役責任の追及がなされるようになってきた。すなわち、従業員の不法行為によって会社が使用者責任を負う場合で会社に十分な資力があるときに取締役も被告にして訴える傾向であり、とりわけ会社が相応の規模であって取締役が現場の従業員を事実上監視・監督できない場合に見られるようになってきた。

このような責任追及は、学説では否定的に解されがちであるが、会社が倒産していないのであれば、それは究極的には会社が損害賠償を履行するのであるから、取締役責任を認めたとしても、業務の萎縮や人材の不足という弊害が生じるわけではない。くわえて、法律上の変化としては遵法体制を求めた内部統制システム構築義務が明文化されたという変化がある。

このような内部統制システム構築については、紛争の表面化という基準を用いると、双方媒介のように紛争が表面化しにくく内在する危険が原因と捉えられにくい取引では弊害が生じる。そのため、事業に付随する危険が現実化したか否かという基準で考えるべきである。双方媒介に当てはめると、熟慮の機会を与えられずに不利となる特約を付されて売主への損害賠償請求が不可能となった買主は、内部統制システム構築義務違反として取締役に損害賠償請求できると考えていくべきである。

以上のような解釈で取締役自身に裁判で有責という結果が出れば、双方媒介という取引自体が根絶に向かっていくものと考ええる。