

## 最近の判例から (1) – 投資用不動産の勧誘 –

# 不動産への投資経験のない者に投資用不動産を購入させた 媒介業者とその従業員の不法行為責任等が認められた事例

(東京地判 平27・3・18 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

投資用の不動産を購入した買主が、不当に高額な価格で当該不動産を購入したが、これについて媒介業者らに共謀があるなどとして、媒介業者とその代表者、従業員及び宅建業者である売主に対し不法行為、使用者責任等に基づいて、損害賠償を求めた事案において、媒介業者及びその従業員に対する請求が一部認められ、その余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成27年3月18日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

X（原告）は、時給1180円の派遣社員であり、不動産取引や投資の経験はなかった。

Y 2（被告）は、不動産業を営むY 3（被告）の代表取締役であり、Y 1（被告）はその従業員であった。

Y 4（被告）は、平成24年前半頃、3階建ての本件物件の売却広告を出していた。

Xは、平成24年8月（以下、平成24年の表示を省略する。）、派遣先の同僚から、Y 3の事務所でY 1を紹介され、その後Y 1から、不動産を取得して賃貸すれば、賃料と住宅ローン返済との差額で利益が出る、2年程で物件を手放せばリスクも少ないとの説明を受けた。その際、Xは、Y 1が選定する不動産を住宅ローンを組んで購入し、その後の収益と返済の管理等の一切をY 1に委託することを了承した。

Xは、9月3日、Y 4と本件物件を4580万円で購入する売買契約を締結し、Y 1は手付

金100万円を立て替えて支払った。

Xは、9月20日、A信用組合に預金口座を開設するとともに、4580万円を借り入れ（毎月の返済元利金16万3119円）、Y 1は、預金通帳や登録印等をXから預かった。

Y 1は、同日、Y 4から、本件契約に関する紹介料として200万円の支払を受けた。

Y 1は、9月21日、Y 3を貸主代理として、本件物件の2階及び3階部分を月額家賃10万5000円で、12月2日には、1階部分を月額家賃5万8000円で賃貸した。

Y 1は、10月上旬頃、Xに対し、本件物件からの利益として20万円を支払ったが、その後支払はしていない。

Xは、平成25年前半頃、弁護士を通じて、Y 1から、本件物件の賃貸借関係書類や預金通帳等の返還を受け、賃料収入とローン返済の管理を自ら行うようになった。そして、平成26年11月2日、本件物件を売却し、諸費用控除後の3145万円余をローンの返済に充てたが、全額を返済することはできなかった。

Xは、Y 4から不当に高額な価格で不動産を購入したが、これについてY 1らには共謀があるなどとして、不法行為、使用者責任又は会社法429条1項に基づき、Y 1らに対して、2341万円余の損害賠償を求めて提訴した。

## 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 1は、投資に関する知識や経験の乏し

い人物を勧誘して、投資名目で不動産を購入させ、その紹介料を売主から得る目的で、不動産投資を行う適性の有無を無視したまま、不動産取引や投資の経験のないXの知識不足につけこみ、断定的判断を提供し、必ずしも投資に適していない本件物件をXに購入させたと認めることができ、このようなY1の行為は、Xの法律上保護された利益を侵害する不法行為に該当するといふべきである。

Y1は、手付金を立替払してはいるものの、X名義の預金口座から回収したものと推認することができる。Xは、4580万円と売却による取得金額3145万円余との差額である1434万円余の損害を被ったものと認められる。また、弁護士費用相当の損害額は143万円余と認めるのが相当である。

(2) Y1の上記不法行為に関しては、①Xに対する投資勧誘や住宅ローンの事前審査申込書の作成がY3の事務所で行われ、②本件契約締結の際Y2が車を運転してXをY4の事務所まで連れて行き、③Y3の営業活動を行っていた者がXの住民異動届を行った、といった事実があり、これらに照らすと、Y1の不法行為は、Y3の事業の執行について行われたものと認められ、Y3は、Xに対し、使用者責任を負う。

(3) Y2は、車を運転して、XとY1をY4の事務所等に連れて行き、また、Y1が締結した本件物件の賃貸借契約に関する覚書に代表取締役印を押捺してはいるものの、本件の全証拠によっても、Y2がY1と前記不法行為に関して共謀していたとは認められず、Y2が共同不法行為責任を負うことはない。

また、Y3の代表取締役としての職務遂行上、Y2が悪意であったと認めるべき証拠はないし、重過失があったと評価するに足りる任務懈怠の具体的事実の主張立証もない。

(4) Y4が、Y1に200万円の紹介料を支払

った事実を踏まえても、Y1と共謀した事実を認定するのは困難といわざるを得ない。また、Y4は、本件契約の締結に当たり、Xに購入の動機や目的、購入後の物件の活用方法について確認したり注意を促すべき注意義務があるというXの主張は採用できない。

このほか、Xは、Y4が重要事項説明において、本件敷地の容積率につき誤った説明を行い、これが説明義務違反として不法行為に当たると主張するが、そのこととXが本件物件を購入したこととの間に相当因果関係があると認めるに足りる証拠はない。

(5) よって、Xの請求は、Y1及びY3に対し、1578万円余とこれに対する遅延損害金の連帯支払を求める限度で理由がある。その余の請求はいずれも棄却する。

### 3 まとめ

本件では、担当者の行為は、買主の法的利益を違法に侵害する不法行為であり、媒介業者は、その使用者責任を負うとして両者の責任が認められている。

投資用マンションの悪質な勧誘行為者の不法行為責任が認められた事例として、東京地判平26・4・1 RETIO97-90、東京地判平26・10・30 RETIO98-116があり、東京地判平24・3・27 RETIO87-86は、買主の売主業者に対する消費者契約法4条2項による売買契約の取消請求を認めているが、投資用マンションの悪質な勧誘については、従来から行政庁による注意喚起が行われており、買主側にも慎重な対応が望まれるところである。

なお、宅建業法の解釈・運用の考え方第47条の2第1項関係は、将来利益に関する断定的判断の提供の禁止について、具体的な禁止行為を例示しており、それらの点についても改めて確認しておきたい。

(調査研究部次長)

---

**最近の判例から** (2)－土地の瑕疵－

---

## 引渡し後に地中から発見された土壌汚染及び地中杭について、買主の瑕疵担保請求が認められた事例

(東京地判 平25・11・21 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

---

分譲マンション建築用地として売買された土地において、引渡し後に土地の土壌汚染及び地中障害物が発見されたことから、買主の分譲マンション業者が、売主に対してその除去費用の支払いを求めた事案において、売買契約書の定めに従い買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成25年11月21日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成23年11月、買主X（原告）は、分譲マンション建設を目的として、東京都千代田区所在の本件土地、及び本件土地上の本件建物について、売主Y（被告）との間で、売買代金額6億6000万円にて、「万一、本物件について隠れた瑕疵（土壌汚染、既存杭・産業廃棄物等の地中障害物を含むが、これらに限らない。）があったときは、引渡しから1年間に限り、売主は瑕疵担保責任を負うものとする」との特約を付した本件売買契約を締結した。

Xが、同年12月に本件建物の解体工事を開始したところ、本件土地の地中に合計4本のコンクリート杭（既存杭）の存在が判明したことから、翌月XはYにその旨を通知した。また平成24年3月、A社に委託して行った土壌調査により、六価クロムによる本件土壌汚染が確認されたことから、同月Xはその旨を媒介業者を通じてYに報告した。

Xは、同年3月に既存杭引抜き工事を代金97万円余で、同年5月に本件土壌汚染に係る処理工事を代金726万円余でB建設に依頼し、

それぞれの工事は施工された。

平成24年6月、XはYに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として計824万円余の支払いを求めたが、Yは、①既存杭は、新築建物に地下ピットを設けなければ建物建設の支障にはならず、その必要があったとしても既存杭を再利用するか、偏心（杭をずらす）して杭を打てば支障にはならない、②平成18年に行なわれた本件土地の土壌汚染調査において、汚染は検出されておらず、本件土壌汚染は買主が行った本件建物解体時に発生したものである、Xの新築建物の1階は駐車場等であり舗装すれば人体に影響はない、③商法526条2項の規定により売主は瑕疵担保責任を負う必要がない、等と主張してこれに応じなかったため、Xはその支払いを求め本件訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

#### (1) 既存杭について

本件売買契約は、Xがマンションを建築することを予定して締結されたものであり、ピットを建築する前提として、本件土地の地中に杭を打ち込む必要があったところ、その杭のうちの2本が既存杭と抵触するため、既存杭の除去が必要となった。マンションのような中高層建物を建築するに当たっては、建物の最下層住居のコンクリートスラブ下をピット構造とし、配管配線類の点検・修理等を行

えるようにすることは建築実務において一般的な工法である。また、既存杭の再利用又は偏心しても、Xが予定していた本件マンションを建築することが可能であったとする証拠はない。よって、既存杭は瑕疵と認められる。

#### (2) 土壌汚染について

本件土地において六価クロムが検出された地点と、本件建物の所在していた地点が異なり、本件建物の解体工事によって本件土壌汚染が生じたとは考えにくい。また、平成18年の土壌汚染調査による調査地点と本件土壌汚染に係る六価クロムが検出された調査地点とは一致していない。

法定の基準値を超過した土壌汚染が存在する場合には、当該土壌汚染が存在することが売買契約の前提となっていたなど売買契約において特別に予定されていた品質・性能を欠くといえないような場合を除き、瑕疵に該当するというべきであり、本件土壌汚染は瑕疵にあたるというべきである。

マンションの土壌に六価クロムのような土壌に含まれることで人の健康に係る被害を生ずるおそれがある特定有害物質が含まれている場合には、そのままマンションを分譲することは困難であることは明らかである。

#### (3) 商法526条2項について

本件売買契約において、本件土地の引渡しから1年間に限り瑕疵担保責任を負うことを定めており、商法526条2項の瑕疵担保責任に基づく損害賠償等の制限と異なる合意をするものであるから、XとYとの間で本件売買契約に商法526条2項を適用せず、引渡しから1年間に限りYが瑕疵担保責任を負うことを合意したものであるというべきである。

したがって、本件売買契約に商法526条2項は適用されないから、その余の点について判断するまでもなく、商法526条2項によりXの請求が制限されると認めることはできない。

#### (4) Xの損害額について

既存杭及び本件土壌汚染という瑕疵が存在したことにより、これらの瑕疵を除去しなければ、本件土地の完全な使用ができなかったというものであるから、Xは既存杭及び本件土壌汚染を除去するために要した費用の合計である824万円余の損害を被ったものと認められる。

### 3 まとめ

本件は、引渡し後発見された土壌汚染について、売買契約の定めに従い、買主の損害賠償請求が認められた事例である。

土壌汚染調査は、基本的にサンプリング調査により行われることから、調査が行われなかった範囲・深度において汚染が存在している可能性はあり、本事案もこれにあたったのではと思われる。また、客土した土に汚染物質が存していた事例も見られる。

媒介業者としては、土壌汚染対策法に則った土壌調査がなされたことがある土地の売買であっても、土壌汚染や地中障害物が発見されることがあり得ることを前提に、万一発見された場合の売主・買主それぞれの責任と負担について、両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進める必要があるといえよう。

土壌汚染や地中障害物に係る紛争において、売買契約の特約等により売主責任が認められた事例として、RETIO101-100等が、売買契約の免責特約、徐訴期間の経過等により、売主責任が否定された事例として、RETIO93-144、同89-78等があるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)

---

**最近の判例から** (3)－土壤汚染と売主の瑕疵担保責任－
 

---

## 売買土地に土壤汚染が確認された買主調査には信憑性がないとした売主の留保金支払請求を棄却し、買主の汚染除去費用等の請求を認めた事例

(東京地判 平27・6・18 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

---

売買不動産の引渡後、買主の土壤汚染等がないことの確認後に留保金を支払うとした不動産売買契約において、買主の土壤汚染が存するとした調査は信用できず、売主に検証機会を与えないまま買主が瑕疵担保請求することは信義則に反するなどとした、売主の買主に対する留保金の支払請求を棄却し、買主の売主に対する留保金相殺後の汚染除去費用等の支払を求めた反訴請求を容認した事例（東京地裁 平成27年6月18日 判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成24年1月31日、売主X（原告・個人）は、マンション分譲を目的とする買主Y（被告・不動産業者）との間で、本件不動産につき、媒介業者の仲介により、「売買代金8億3444万円余、手付金2千万円、残金8億444円万円余、留保金（Yの工事着工後、土壤汚染等がないことを確認後に支払）1千万円、土壤汚染等が発見された場合、除去等の方法はX・Y協議のうえ決定しXの責任と負担にて処理する」とした本件売買契約を締結した。

平成24年2月、Yは本件土地につきフェーズ1環境調査（既往の資料等に基づき汚染可能性を把握する調査）を行い、「土壤汚染の可能性は小さい」との評価を得た。

平成24年3月、XとYは本件売買契約の決済引渡しを行い、Yは留保金を除く残金を支

払った。平成24年4月、Yは本件不動産につき地上建物の解体工事を行い、解体工事及び整地作業を完了した。

平成24年10月、マンション建築に先立ち行われた建設残土処分用土壤サンプリング調査において、基準値を超える鉛が検出されたため、Yは本件土地の汚染場所を絞り込むための平面調査・深度調査を実施し、同年11月、Xに対し土壤汚染調査内容を説明し、同対策工事費の見積書を交付した。

同年12月、YはXに対し、マンション事業の工程の関係から、すぐに対策工事を開始したいとして、Xに対策工事の説明等を申し入れたが、Xは「自ら調査する、その時期は未定」としてYの説明を拒絶した。その後、Yは土壤汚染対策工事に着手し、同年12月土壤汚染対策工事が終了した。

YはX側仲介業者Aに、Xへの土壤汚染関係費用等の説明の場の設置を依頼したが、AはYの譲歩がなければ難しいと回答した。平成25年2月7日、YはXに対し土壤調査及び対策工事見積書について説明したいと書面で申し入れをしたが、X代理人から説明を受ける意思はない旨の回答文書が届いた。

その後Xは、Yの土壤汚染調査は信憑性に疑義があり土壤汚染はなかった、Xに検証機会を与えず瑕疵担保請求することは信義則に反する等として、Yに対し留保金1000万円及び年6%の利息の支払いを求め本件訴訟を提

起した。これに対しYは、留保金相殺後の対策工事費用等1836万円余及び年6%利息の支払いを求め反訴した。

## 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、Yの反訴を認容した。

Xは、Yの調査結果を否定し本件土地に土壤汚染は認められない旨主張するが、Yの調査結果によれば、本件土地の一部に基準値を超える鉛が検出したことは明らかでありこれを覆すに足る証拠はない。

この点Xは、解体工事の際の汚染土壌搬入や、整地後不法投棄による汚染の可能性を指摘するが、Yの解体工事見積書に土搬入の記載はなく、不法投棄があったとしても、本件汚染が本件土地に由来するものではないとする証拠は認められない。

そして、本件土地は分譲マンション建築を目的として売買されたものであり、本件汚染は除去・除洗作業の必要があることから、Xは、本件売買契約の条項に従い、土壤汚染を除去するための費用を負担すべき義務（瑕疵担保責任）を負う。

Xは、土壤汚染の調査に立ち会うこともできず、検証の機会も得られなかったとして、Yの請求は信義則に反するとも主張する。確かに、本件売買契約には、除去等の方法や見積額は協議のうえ決定するとされているが、Yにおいて土壤汚染判明には時間がかかったこと、そのため、マンション建築の日程が迫っていたこと等の事情からYには速やかに調査を実施する必要性が生じたこと、Yは本件汚染が確認された時点で、その報告及び今後の調査の方針をAに説明し、その後もXに対し調査の経緯等の説明の機会を設けるよう働きかけていたこと等の事情からすれば、Yの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が信義則

に反すると認めることはできない。

Yは本件土地の土壤汚染に係る費用として、調査費用・対策工事費用等、計2836万余を支払ったことが認められ、Yは留保金との相殺の主張をしていることから、Yの請求は1836万円余及びこれに対する平成25年2月13日から支払済みまで商事法定利率である年6分の割合による遅延損害金の限度で理由がある。

## 3 まとめ

本件事案での、Yからの交渉要請を拒絶し、Yの調査は信頼性がない、Yの請求は信義則に反し認められないとしたXの主張は無理筋で、本件判決は当然の帰結と思われる。しかしながら、X側仲介業者（あるいはX代理人弁護士）がXに対し、Xの瑕疵担保責任について適切に説明し、理解が得られていれば、Xが本件裁判をおこし、かえって対策工事費用等のみならず、年間約110万円の利息をも支払うことにはなかったのではなかろうか。

土壤汚染調査におけるフェーズ1調査は基本履歴調査であり、フェーズ2調査についてもサンプリング調査であることから、同調査によって土壤汚染の不存在が立証されるものではなく、その後の調査で土壤汚染が見つかるケースは時々見られる。後日の紛争予防の観点から、仲介業者は、事前に土壤調査を行ったとしても、汚染物質が見つかる可能性があること、見つかった場合には担保責任を負う必要があることを、事前に売主に説明し理解を得ておく必要があるといえよう。

また、マンション分譲目的の土地売買における自然由来による基準値を超える汚染物質について、売主の瑕疵担保責任が認められた事例（仙台高判 平22・1・22 RETIO81-80）があるので、併せてご参考にしていただきたい。

（調査研究部調査役）

## 最近の判例から (4)－媒介報酬請求－

# 売主に対する媒介報酬請求は権利の濫用に当たらないとして、媒介業者の請求が認容された事例

(東京地判 平26・11・28 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

売買契約を成立させた媒介業者が、依頼を受けた売主に媒介報酬を請求したところ、媒介業者に善管注意義務違反、信義誠実の原則に反する行為があったとして、売主がその支払いを拒絶した事案において、売主主張の事実経緯を前提としても、媒介業者の報酬金全額の請求が権利の濫用に当たると評価することはできないとして、媒介業者の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年11月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

- (1) 媒介業者X（原告）と売主Y（被告）は、平成25年1月24日、本件不動産の売却について、以下の約定で本件媒介契約を締結した。
- ・約定報酬額：成約本体価格の3% + 6万円 + 消費税等5%を合計した額
  - ・約定報酬の受領時期：宅建業法37条書面を交付したときに50%相当額、残金決済又は引渡しの日50%相当額
- (2) 平成25年4月25日、YはXの媒介により、買主Aとの間で、本件不動産につき売買代金5億2000万円（消費税込）にて本件売買契約を締結し、手付金1000万円を授受した。また同日、YはXに対し、本件媒介契約に基づく本件報酬金1618万8906円（消費税込）を支払う旨約した。
- (3) Yは本件売買契約に基づき、同年6月6日までの間に本件売買契約の残金5億1000万円の支払を受け、同月28日YからAに対し、本件不動産の所有権移転登記がなされた。

(4) Xは、Yが本件報酬金を支払わないため、本件訴訟を提起し、訴状は平成25年12月15日にYに送達された。一方Yは、Xには宅建業者として守るべき民法664条の善管注意義務、宅建業法31条の信義誠実の原則に反する行為があり、Xが本件報酬金全額を請求することは、権利の濫用に当たり認められないとしてこれを争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

- (1) XがYに対し、本件報酬金の全額を請求することが権利の濫用に当たるか、についてであるが、
- ① Yは、本件売買契約前日のYとAとの面談において、Xの従来担当していた部署以外の部所属の者が仕切ったことにつき不信感を持った旨主張するが、そのことがYに何らかの不利益が生じたというものではなく、不信感を持ったのであれば、Yは本件売買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったこと、
  - ② Yは、素性の分からない宅建業の免許を受けていないB社と交渉にあたらせたことは、媒介業者として信義誠実の原則に反し、また、B社を介在させたため、Yの印鑑証明書の原本がAの手に渡り決済時まで返還されなかったなどと主張するが、B社との交渉につき、不満を抱き本件売買契約の締結に支障があったのであれば、Yは本件売

買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったものであり、印鑑証明書も決済時には返還されたこと、

- ③ Yは、C司法書士がYに対し、登録免許税節約のため実体的な権利変動と異なる登記を強制しようとしたことに対し、Xは積極的な対応をしなかった旨主張するが、Xは媒介業者であり、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはなく、結局Yの要請に応じる形で登記手続がとられたこと、
- ④ Yは、手付金1000万円は余りにも低額である、媒介手数料がYとAとの間で報酬利率に差があるなどと指摘し、XはA側に一方的に荷担した姿勢を示した旨主張するが、手付金の額については、売主と買主との合意事項であり、Yが不満を抱いていたのであれば、そのような合意を拒むことも可能であったものであり、また、Xにおいて報酬利率を同一にすべき義務があると解し難いこと、
- ⑤ Yは、Aの素性の調査をXに依頼したが、Xはこれを実行しなかった旨を主張するが、媒介業者において買主の素性を調査すべき義務を負っているとは認め難いこと、
- ⑥ Yは、本件不動産の評価につき、Xが駅前商店街に面した物件であることを正当に評価せず、また本件不動産のテナントの賃料値上げを反映しないまま査定評価した旨主張するが、Yが本件売買契約に係る代金額に不満を抱いていたのであれば、同金額による売買契約の締結を拒むことも可能であったこと、
- ⑦ Yは、XがYの体調に配慮せず柔軟なスケジュール調整を行わなかったと主張するが、Yがそのような不満を抱いていたのであれば、X媒介による本件売買契約の締結を拒むことや延期を申し出ることも可能で

あったこと、

- ⑧ Yは、Xがマンション全体を管理するDに、Yに無断で平成25年6月6日に所有権移転があると伝えたことが、個人情報の漏洩や、守秘義務（宅建業法45条）違反に当たる旨主張するが、このような行為については一定の必要性・合理性が認められること、

から、Yが主張する事実経緯を前提としてもXが本件報酬金全額を請求することが権利の濫用に当たるとを基礎付ける事実があるということとはできない。

- (2) その他一切の事情を考慮しても本件報酬金全額の請求が権利の濫用に当たるということはできず、よってXの本件報酬金全額の請求については理由がある。

### 3 まとめ

本件裁判所は、権利の濫用について、「外形上、権利の行使のように見えるが、具体的場合に即して見るときは権利の社会性に反し、権利の行使として是認することのできない場合や、権利が社会通念上正当とされる範囲を逸脱して行使される場合等においては、権利の濫用（民法1条3項）として、権利行使としての効果が生じないとされるものである」として、上記①から⑧の売主主張の評価を行い、権利の濫用の該当性を否定している。

本件裁判所判断における、媒介業者は取引の相手方の素性調査義務はない、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはない、とされた点については、媒介業務を行う上で参考になるのではないと思われる。

(調査研究部主任調整役)



**最近の判例から** (5)－和解契約の成立－**媒介業者の重要事項説明書の誤りに関し仲介手数料返還の合意があったとした買主業者の主張が棄却された事例**

(東京地判 平26・12・24 ウエストロージャパン) 新井 勇次

土地付建物を購入した買主宅建業者が、媒介業者による重要事項説明書に誤りがあったことにつき、買主と媒介業者との間で仲介手数料の返還合意があったとして、取引より5年以上経過後にその返還を求め提訴した事案において、媒介業者の仲介手数料返還による和解申込みは効力を失っており返還合意があったとは認められないとして、買主請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年12月24日判決 棄却 ウエストロージャパン）

**1 事案の概要**

本件は、被控訴人Y（媒介業者・以下「Y」という。）の仲介により土地及び建物（以下「本件土地建物」という。）を購入した控訴人X（宅建業者・以下「X」という。）が、本件土地建物購入後に重要事項説明書に誤りがあることが判明したため、Yとの間で、YがXに対し仲介手数料105万円を返還する旨の合意をしたと主張して、Yに対し、上記合意に基づき、105万円及び遅延損害金の支払を求めた事案である。原審では、Xの主張が棄却されたため、Xが控訴したものである。

Xは、平成19年4月、Yの仲介により、転売目的で、本件土地建物を3,500万円で購入し、同年5月29日、Yに対して、仲介手数料105万円を支払った。

Xが本件土地建物を購入する際にYから交付された重要事項説明書には、容積率の超過は無い、ガスは都市ガスと記載されていたが、実際には、容積率が11.48㎡超過し、ガスが

プロパンガスであった。

Xは、平成19年12月28日、Yに対して内容証明郵便を送付し、本件土地建物が容積率を超えた違反建築物であることが判明、違反建築物である旨の説明を受けていれば購入しなかったとして、Yの誠意ある回答を求めた。

Yは、これを受けて、平成20年1月、Xを訪問して話し合いをしたが、その際、Yは重要事項説明書の誤りについて、仲介手数料105万円のみを返金することで和解することを希望したが、Xは105万円の返金のみでは和解できないと主張し、話し合いは纏まらなかった。

Xは、平成21年5月24日付内容証明郵便にて、Yに対し、宅建業法違反として、仲介手数料105万円の返還及び損害賠償400万円の支払を要求した（以下「本件内容証明郵便」という。）。これに対して、Yは、平成21年5月29日付にて、「手数料の返金以上の金銭的要求を受諾することはできません」と記載した書面（以下「本件回答書面」といい、その回答を「本件回答」という。）をXに送付した。

Xは、平成25年7月16日付書面にて、Yに対し、仲介手数料105万円を返還するよう求めたが、Yは105万円を返還しなかった。

Xは仲介手数料の返還を求め提訴したが、第一審では棄却されたため控訴した。

**2 判決の要旨**

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

1 Yは、平成19年12月28日、Xから重要事項説明書の誤りを指摘する書面の送付を受け、平成20年1月10日、Xを訪問してXと話し合い、仲介手数料105万円の返還を限度とする和解による解決を希望したが、Xは、仲介手数料105万円の返還のみでは和解できないとの姿勢を示し、話し合いがまとまらなかったことが認められる。

したがって、平成20年1月10日に、XとYとの間で、仲介手数料105万円を返還する旨の合意が成立したと認めることはできない。

2 次に、Xは、平成21年5月24日、Yに対し、仲介手数料105万円の返還を求めるとともに400万円の損害賠償を求める本件内容証明郵便を送付し、Yは、同月29日、Xに対し「受領済みの手数料の返金以上の金銭的要求を受諾することはできません。」と記載された本件回答書面を送付して、本件回答をしたことが認められる。本件回答は、仲介手数料105万円を返金するとともに損害賠償として400万円を支払うという内容の和解の提案に対し、仲介手数料105万円の返還のみで和解するという変更を加えて回答したものであるから、Yは、Xの和解の申込みに対する拒絶と共に、新たな和解の申込みをしたものとみなされる（民法528条）。したがって、本件回答がされたことによっても、XとYとの間に仲介手数料105万円の返還合意が成立したと認めることはできない。

3 なお、前判示のとおり、本件回答について、Yからの105万円の返還を限度とする和解の新たな申込みとみることができるとすると、Xが相当期間内に承諾した場合には、XとYとの間で「Yが仲介手数料105万円をXに返還する」旨の和解契約が成立するものと解し得ることになる。しかしながら、Xが平成25年7月16日より前に、Yからの本件回答について何らかの対応をしたことをうかが

わせる証拠はなく、Xは、本件回答を受けてから4年以上が経過した同日に至ってようやく、Yに対し、仲介手数料105万円を返還すればXは損害賠償等の金銭的要求を一切しない旨の書面を送付したものと認められる。そうすると、Xは、相当期間内に承諾の通知を発しなかったというほかに、Yからの新たな和解の申込みは、最早その効力を失っているものといわざるを得ない（商法508条1項参照）。

したがって、Xの平成25年7月16日付けの書面によっても、仲介手数料105万円の返還合意がされたと認めることはできない。

### 3 まとめ

媒介業者の重要事項説明義務違反を理由として損害賠償を求めたものは多く見られるが、本件のような争点（和解合意の有無）が争われた事例は珍しいので、参考事例としてご紹介するものである。

買主が当初媒介業者に請求していた損害賠償を本件訴訟では請求していない理由は不明であるが、買主が被ったとする損害額の立証及び重要事項説明の誤りとの因果関係の立証がなされないと損害賠償請求は認められないことから、そのあたりが理由ではないと思われる。

本件判示における、民法及び商法上の規定に基づき、「和解の申込みに対し、相当期間内に承諾がなければ、和解契約の成立は認められない」とされた判断は実務上参考になるものと思われる。なお、民法の「申込みと承諾」に関する条文について、「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」（平成27年2月10日決定）において一部改正が予定されているので、改正案522条～527条をあわせてご確認いただきたい。

（調査研究部主任調整役）