

最近の判例から (1)－土壤汚染と瑕疵担保責任－**土地売買後に発見された土壤汚染の一部を隠れた瑕疵と認め、買主の損害賠償請求を一部認容した事例**

(東京地判 平27・8・7 判例時報2288-43) 鎌田 晶夫

買主が土地（以下「本件土地」という）及び本件土地上の建物（以下「本件建物」という、「本件土地」と合わせて「本件不動産」という）を売主から入札で取得したところ、売主が事前に土壤汚染調査を実施していなかった部分から基準値を超える有害物質が検出されたため、本件不動産の減価相当額及び調査費用相当額の賠償を求め、その一部が認容された事例（東京地裁 平成27年8月7日判決 一部認容 判例時報2288号43頁）

1 事案の概要

買主X（原告・製紙業者）は、売主Y（被告・公的研究機関）との間で、公開入札を経て本件不動産を平成20年6月に売買代金40億1000万円で買い受ける不動産売買契約（以下「本件契約」という）を締結した。

Yは入札に先立ち、本件建物下部等を除いた本件土地について土壤汚染調査を行ったところ、一部に土壤汚染対策法の基準値を超える有害物質が検出されたため、入札説明書に有害物質が確認されたこと、及び当該土壤汚染はYの負担で浄化する旨を記載した。また、XがYに対し、調査対象外の土壤汚染について、将来的に土壤汚染が発見された場合の対応について質したところ、Yは土壤汚染対策法7条ただし書きに基づいて対応する旨回答し、同条1項の条文を引用した。

Xは、当面は製品倉庫として、中長期的には自社業務の強化と地元の発展に寄与できる利用計画を検討する旨の計画書を添付して入

札した。

本件契約では、判明している土壤汚染については、YがX Y間で別途締結される本件建物の定期借家契約の期間終了までに浄化すること、本件不動産に隠れた瑕疵が発見された場合は、定期借家契約期間終了後2年間に限り、民法570条に規定する瑕疵担保責任を負うことが定められていた。また、本件契約締結後、X Y間で「土壤汚染浄化に関する合意書」が締結され、Xの事前承諾を得た上でYは土壤浄化工事を実施した。

引渡し後、Xが本件土地調査を行ったところ、基準値を超えた有害物質等が検出されたため、主位的に隠れたる瑕疵に該当するとして瑕疵担保責任に基づき、予備的に土壤浄化義務の不履行責任に基づき、当該瑕疵が判明していたならば減価されていた価格相当額として3億6000万円及び調査費用相当額として7950万円余の賠償を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 「民法570条本文にいう瑕疵とは、契約当事者の合意及び契約の趣旨その他の契約締結当時の事情に照らし、当事者間において予定されていた目的物の品質又は性能を欠く場合をいう」ものであり、本件土地に一切の汚染が存在しないことが、X Y間で予定されていたとは認められないが、工場用地としての利用に支障を生じさせる汚染については、これ

が存在しないことが予定されていたと認められる。したがって、土壤汚染の濃度や分布状況に照らし、工場用地としての利用に支障を生じさせる汚染は隠れた瑕疵に該当するといふべきである。

(2) X Y間の交渉で、Yが瑕疵担保責任を負う期間について、定期賃貸借契約終了後2年間とする旨の修文がなされたが、Yが一定の期間「民法第570条に規定する担保の責任を負う」と本契約書に明記されたままであり、Xの質問に対するYの回答は、「土壤汚染対策法第7条ただし書きに基づき対応」する旨述べたに過ぎず、Yの責任を限定する趣旨とは認めがたいとして、Yの瑕疵担保責任を制限する特約が締結されたとするYの主張は採用できない。

(3) 本件契約は、Y調査によって発見された土壤汚染状況図に記載された土壤汚染をYが浄化することを定めたものに留まるものであり、未発見のものを含め全ての土壤汚染を浄化することを定めた趣旨とまで認めることはできず、Y調査によって発見された汚染物質が除去されている以上、Yの浄化義務は履行されている。Xの調査によって、Yによる工事の対象とされていない深度において汚染物質が発見されたとしても、Yの義務が履行されていないとはいえない。

(4) 調査費用については、隠れた瑕疵の有無を判断するための調査は、隠れた瑕疵があるか否かに関わらず生ずるものであるから、瑕疵との因果関係が認められる損害には該当せず、隠れた瑕疵が存することを前提での対策方法を判断するための調査は、隠れた瑕疵が存することによって必要となるものであるから、瑕疵との因果関係が認められる損害に該当するとして、調査費用総額のうち土壤汚染の存する面積比率約35%の1800万円を認めるのが相当である。

本件土地の減価については、本件瑕疵の存在により将来の工事の際に、残土処理等の費用が増加しうること、土地の利用方法の変更又は土地の形質の変更が将来なされた場合に調査及び対策の費用が生じうること、それらの事情が土地をどう利用するか決定に影響を及ぼしうること等の事情が根拠になるとした上で、Xが本件土地について将来土壤汚染の調査対策の義務を負う可能性があるに過ぎず、仮に負ったとしても、瑕疵全ての掘削除去を義務付けられるとは限らず、本件契約締結当時、相当程度長期間に渡り現状の工場用地としての利用継続が予定されていたことから、転売に際し本件瑕疵を全部除去することが取引通念上通常と認めるに足る証拠はない等の理由から、本件瑕疵全部の掘削除去・運搬処理等の費用合計額の5割に相当する7217万円余を認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、瑕疵の該当性についての判断について、最高裁平成22年6月1日判決 平21(受)17号 (RETIO80-136) で判示された「売買契約の当事者において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断される」を枠組みとされている。

改正民法(2020年6月までに施行予定)においては、「瑕疵担保責任」に代わり「契約不適合責任」が規定されることとなる。「契約不適合」という要件の解釈は、必ずしも明らかではないが、契約をした動機・目的や契約に至る経緯等をできる限り明確にすることが重要と言われていることから、土壤汚染に関しては、調査・対策の対象物質、基準値、実施範囲、深度等をより詳細に明記することが必要になってくるのではないと思われる。

(調査研究部調査役)

 最近の判例から (2)－ローン特約－

融資不承認により売買契約が解除され、買主が媒介業者に支払済媒介報酬の返還を求めたが、棄却された事例

(東京地判 平28・7・19 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

土地の売買契約を締結するにあたり、媒介業者と媒介契約を結んだ買主が、融資の承認が得られなかったため、ローン特約に基づき売買契約を解除したと主張して、媒介業者に対して、支払済みの媒介報酬の返還を求めた事案において、融資不承認は買主の不実・虚偽の申告によるものであるとして、媒介業者に報酬の返還義務はないとされた事例（東京地裁 平成28年7月19日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成27年1月25日、売主A（不動産業者）との間で、都内所在の土地を代金額5980万円で購入する旨の売買契約を締結し（本件売買契約）、同日手付金50万円を、翌26日に中間金50万円を支払った。また、Xは、Y（被告）との間で、一般媒介契約を締結し（本件媒介契約）、同月30日、仲介手数料として200万円余を支払った。

本件売買契約には、17条において、大要下記の定めが設けられている。

(2)項 本件売買契約は、Xが甲または乙住宅ローンからの借入れができることを条件として締結するものであり、平成27年2月16日までに、融資の全部若しくは一部について承認が得られないとき、又は否認されたときは、Xは、本件売買契約を解除することができる。

(3)項 (2)項によって本件売買契約が解除された場合、Aは受領済みの金員を返還し、同

時に、本件売買契約を媒介した宅建業者も受領済みの報酬をそれぞれ売主・買主に無利息で返還しなければならない。ただし、Xが融資申込みの際不実・虚偽の申告をしたことにより融資が否認又は減額になり、本件売買契約の履行が不可能となった場合は、(2)項及び(3)項本文の規定は適用しない。また、本件媒介契約には、10条2項において、「融資の不成立が確定し、これを理由としてXが本件売買契約を解除した場合は、YはXに、受領した仲介手数料の全額を無利息で返還しなければならない。」との定めが設けられている。

Xは、甲住宅ローンの申込書に、前年（平成26年）の年収を1200万円（すべて給与所得）、前々年（平成25年）の年収を900万円である旨記載したが、収入の証明書類として提出した、特別区民税・都民税課税証明書には、平成25年中の合計所得金額は179万円余であり、全て営業等所得である旨記載されていた。

X、Y及びAは、平成27年2月12日、甲住宅ローンから、融資の審査が通らないとの連絡があったため、ローン利用特例の期日を同月20日まで延長する旨の合意をした。

Xは、甲住宅ローンの申込み後に、住民税の修正申告を行い、同月19日付けの納税証明書には、平成25年中の合計所得金額は869万円余、本税は32万円余、延滞税は8500円（いずれも納付済み）と記載されている。

同月20日、Xは、乙住宅ローンの担当者から審査が通らない見込みであると告げられた

ため、同ローンに対する融資の申込みを断念し、同月27日には、Aとの間で、本件売買契約が適法に解除され、手付金及び中間金の合計100万円が返還されたことを確認する旨の覚書を作成した。

Xは、Yに対し、不当利得返還請求権に基づき、支払済みの仲介手数料の返還等を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、甲住宅ローンに対する融資の申込みをするに当たり、前年の年収は1200万円、前々年の年収は900万円であると申告したにもかかわらず、提出した証明書類である特別区民税・都民税課税証明書に記載された平成25年中の所得は179万円余とされていたのであるから、申告した収入とこれに対応する証明書類の記載との間に食い違いがあったといえる。もっとも、申込みと同時に証明書類を提出している以上、申込みどおりの収入を得ていたことを証明できなかったというだけであり、直ちに虚偽の事実を申告したということにはならない。

(2) 他方、甲住宅ローンがXの融資申込みを不承認としていることに鑑みれば、Xの甲住宅ローンへの融資申込みが否認された理由が、収入が証明できなかったことや、形式的な不備があったことにあるものとは考え難い。

そうすると、外形的にみれば、Xは、甲住宅ローンに融資の申込みをするに当たり、虚偽の内容が記載されている課税証明書を提出するとともに、延滞税の支払が生じる状況にあることを報告していなかったことになるから、そのような場合は、不実・虚偽の申告により融資が否認された場合に当たると解すべきであり、本件売買契約17条(3)項ただし書の

適用により、Xにおいて本件売買契約を解除することはできないと解するのが相当である。

(3) Xは、乙住宅ローンに対する融資の申込みをしていないが、甲住宅ローンに対する融資の申込みに当たり虚偽の申告をしたために融資を受けられなかったという状況下で、新たな融資の申込みを断念したのであるから、そのような場合を融資の申込みが否認された場合と同視することはできず、本件売買契約17条(2)項に基づく解除の要件を満たしていないというべきである。

なお、平成27年2月27日付けの覚書の存在は、本件媒介契約10条2項の適用関係に影響を及ぼすものではない。

(4) 以上によれば、Xは、本件売買契約17条(3)項ただし書に基づいて同契約を解除することはできないから、本件媒介契約10条2項の適用はなく、Yに対し、支払済みの仲介手数料の返還を請求することはできない。

3 まとめ

本件では、売主・買主間での契約解除は合意されたものの、ローン特約による解除はできないとされ、媒介業者に対する報酬の返還請求は棄却された。

判決文によれば、媒介業者の照会に対し、ローン会社は、確定申告の修正申告がされた場合には、理由によっては、融資が承認されるのは難しいと考えられる、延滞税がある者が融資を承認されるケースは少ないと回答したとされている。融資金利が低率で推移し、一般にローンの融資額も高額になっているようであるが、ローンの取扱いをめぐっては、実務上も留意すべき回答内容ではないか。

なお、ローン特約による解除について争われた事例については、次頁のほか、当機構HP「判例検索システム」も活用されたい。

(調査研究部次長)

最近の判例から (3)－ローン特約－

ローン特約に基づく売買契約の解除に伴う買主の売主に対する手付金の返還請求が認められた事例

(東京地判 平28・4・14 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

法人間取引で、買主が、売買代金に係る融資が得られなかったため、売主に対して、融資利用特約に基づいて売買契約を解除したと主張して、手付金の返還を求めた事案において、その請求が認められた事例（東京地裁平成28年4月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X株式会社（原告）及びX代表者は、平成26年6月10日、仲介業者Aを通じ、売主Y株式会社（不動産業者：被告）と本件不動産について、売買代金を2億円として、下記の内容の売買契約（本件売買契約）を締結し、同日、Yに対し、手付金として1000万円（本件手付金）を送金した。

○融資利用の特約：17条 ①買主は、本件売買契約締結後速やかにその融資の申込手続をする（1項）。②融資承認取得期日である平成26年6月27日までに、買主が前項の融資の全部又は一部の金額につき承認が得られないとき、又は否認されたとき、買主は、売主に対し、契約解除期日である平成26年6月27日までであれば、本件売買契約を解除することができる（2項）。③前項により本件売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還する（3項）。

○本件別紙特約5条 ①買主は、平成26年6月27日までに融資申込先を確定させ、売主に通知するものとする（1項）。②買主は、

融資が否認された場合、融資申込先から否認を証する書類を取得し、売主に通知するものとする（2項）。

売買契約に先立ち、Aは、平成26年6月5日、Yに対し、「融資申込先 甲銀行法人営業部若しくは乙信用金庫丁支店」などとする売買契約書の案文を送付したが、Yが融資利用特約を入れることに難色を示し、Y側の仲介業者であるBが、融資申込先について、上記の2か所に限定しないものに変更することを求めたため、Aは、同月8日、本件別紙特約5条1項に該当する記載を加えた上で、申込先を「指定金融機関」から「都銀・地銀等」に変更した。

Xは、同月9日より前に、甲銀行法人営業部の担当者から、融資は難しいとの連絡を受けたため、同行への融資の相談は打ち切る旨Aに伝え、AはBにその旨を伝えた。同月9日、Aは、BとYの事務所を訪れ、売買契約の内容について話し合い、Yの要望を受けて本件別紙特約5条2項を契約内容に追加した。

Aは、同月26日、乙信用金庫丁支店からの融資が否認されたとの連絡を受け、同支店の担当者の作成した、融資が否認されたことが分かる書面（本件回答書）を受領した。

同月27日、Aは、BとYの事務所を訪れ、Yに対し、Xは本件売買契約を解除すると伝え、本件回答書をYに提示した。

Xは、平成26年8月20日、Yに対し、本件売買契約17条3項に基づき、本件手付金の返還を求める旨の通知書を発送したが、Yはこ

れに応じず、Xは、本件手付金及び遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xは、融資承認取得期日である平成29年6月27日までに、乙信用金庫丁支店からの融資を否認されているから、本件売買契約17条2項に該当し、契約解除期日である同日までであれば、同項に基づいて本件売買契約を解除することができる。そして、Xは、同日、Aを介しYに対し、本件売買契約を解除する旨を伝えているため、同日、本件売買契約は解除されたというべきである。したがって、Yは、Xに対し、本件手付金を返還する義務を負う。

(2) 本件別紙特約5条2項は、融資が否認されたことについて虚偽の報告がされることを防止するために設けられた規定であると解される。他方、本件売買契約17条2項に規定された解除の要件として、本件別紙特約5条2項による書類を取得して売主に提示することは挙げられていないから、上記書類の提示がない限り、本件売買契約を解除することができないとは解されない。そして、XとYとの間で、本件売買契約17条2項による解除をするためには、本件別紙特約5条2項による書類を提示することが必要であるとの合意がされたことを認めるに足りる証拠もない。

なお、本件回答書は、融資申込先からの融資の否認を証する書類であるといえるから、本件別紙特約5条2項の書類に該当するといふべきである。

(3) Yは、甲銀行法人営業部、乙信用金庫丁支店及びノンバンク等の金融機関の少なくとも3か所に融資の申込みをし、融資が否認されたことを証明する書類は、申込みをした全

ての金融機関から取得すべきであると主張するが、XとYとの間で、少なくとも3か所の金融機関に融資の申込みをするとの合意がされたことを認めるに足りる証拠はない。

また、Yは、X代表者も融資の申込みをする義務があり、その申込みがないため本件融資利用特約による解除の要件は履行されていない旨主張するが、XとYとの間で、X代表者が、Xとは別に融資の申込みを行うこと自体が予定されていたとはいえない。

(4) 以上のとおり、本件融資利用特約による解除の要件が履行されていないというYの主張は、いずれも理由がないものである。

よって、Xは、Yに対し、本件手付金1000万円及びこれに対する請求の日の翌日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金を請求することができる。

3 まとめ

本件は、法人間の取引においてローン特約による解除が認められた事例であるが、買主側の主張がほぼ採用され、手付金の返還等が命じられている。

本件では、金融機関の担当者が作成した書面は融資申込先からの融資の否認を証する書類であるといえるとされたが、実務では同種の書面が作成されないこともあり、融資の否認を証する書類に係る、左記(2)の判断は実務上も参考になるものと思われる。

なお、ローン特約に基づき売買契約が適正に解除されたにもかかわらず、売主業者が手付金の返還に応じない場合は、不当な履行遅延（宅建業法44条）として行政処分の対象になるとされている。

また、ローン特約をめぐるトラブル防止のため、申込金融機関や利用条件等は、具体的に約定し説明しておく必要があることは、従来から指摘されているとおりである。

最近の判例から (4)－本人確認・地面師－

不動産売買において、偽造された資料等を基に売主に係る誤った本人確認情報を提供した売主側弁護士に不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平28・11・29 金融法務事情2067-81) 笹谷 直生

不動産所有者に成りすました者に、買主が売買代金を騙し取られた事案において、所有権移転登記手続に際し、売主側から依頼を受けた弁護士が、買主に対し、売主に係る誤った本人確認情報を提供したことについて、過失相殺を4割とした不法行為責任が認められた事例（東京地裁 平成28年11月29日判決 金融法務事情2067号81頁）

1 事案の概要

Y（被告・弁護士）は、以前法律事件の委任を受けたB（個人：金融・不動産取引ブローカー）から、本件不動産（収益物件・共同住宅）の売買において、売主が立会人となる弁護士を探しており、引き受けてもらいたいとの依頼を受けた。Yはこれを一旦は断ったが、どうしても弁護士の関与が必要として再度の依頼を受けたことからこれを承諾し、平成26年2月13日、B及びA（個人）に成りすました自称Aと面会した。自称Aは、弁護士の関与を必要としていることについて、不動産売買が初めてで不安なためと答えた。

同月17日、Bより、Aが本件不動産の登記識別情報通知を紛失のため、本人確認情報を作成してほしいと依頼されたYは、翌日自称Aと面談を行い、本人確認資料としてA名義の住民基本台帳カードの提示を受け、氏名、住所、生年月日を訪ね、自称Aの回答と同カードの記載内容の一致を確認した。

買主X（原告・個人）は、「売主は、本件不動産を相続により取得したが、親族間で揉

め事があり、税金支払いのため売却を急いでいる、売買代金は現金一括決済が条件、取引には弁護士が関与する」などを聞き、本件不動産の購入を申し入れた。

同月26日、Xは、Yの事務所において、自称A、Y、B、媒介業者C社ら、計約10人の立ち合いのもと、本件不動産につき売買契約（売買代金2億5千万円・うち1千万円は、賃借人の退去完了まで支払を留保）を締結、自称Aに現金で2億4千万円を引渡すとともに、Y作成の本人確認情報、自称A提出の遺産分割協議書等により、本件不動産の所有権移転登記を経た。

しかしその翌月、本件不動産の真の所有者Aより所有権移転登記の抹消を求められ、結局Xは所有権を取得できなかった。

Xは、本件所有不動産の所有権移転登記に関し、Aの本人確認情報を提供した弁護士Yには、住民基本台帳カードや遺産分割協議書等の偽造に気付かず、誤った本人確認情報を提供した過失があるとして、不法行為に基づき、売買代金相当額、登記移転費用等、計3億2239万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり、Xの請求を一部認容した。

(1) 成りすまし被害の予見可能性

自称Aより本人確認の追加資料として提出された遺産分割協議書は、相続開始日と被相続人の死亡日が異なっているなど、本人確認

に当たり疑義を抱かせる体裁のものであったこと、売主が現金で2億4千万円を受け取るとした本件売買契約の決済は、それ自体異例な決済方法であるし、決済当時78歳の自称Aに多額の現金を交付することは著しく安全を欠く行為といえ、現金決済はその後の金銭の流れを調査することが著しく困難になることなどを考慮すると、Yには、自称Aの本人確認において、成りすましであることを疑うべき事情があったといえる。

(2) 結果回避義務について

Yは、自称Aに住基カード(※)の提示を求め本人確認を行っており、提示された住基カードも、登記申請において写しを提出して法務局より特段の指摘を受けていないことから、Yは申請者代理人として通常要求される程度のもを満たしているといえる。しかし、前記の本件事情のもとでは、提示を受けた住基カードが一見して真正なものと判断されるものであったとしても偽造の可能性を疑うべきであり、Yは自ら自称Aの自宅に赴くか自称Aの自宅に確認文書を送付して回答を求めるなどして、本人確認を行う義務があったといえる。ただし、Xは、本件住基カードのQRコードの生年月日が住基カード表記の記載と異なっていたことから、YにはQRコードを読み取り確認する義務があったと主張するが、QRコードの読取りを行わなかった点については、注意義務違反にあたるまでは評価できない。

また、本件売買契約の締結までに、他の手段による本人確認を行う時間的余裕がなかったのであれば、本人確認完了までは本人確認情報の提供に応じられないことを申し入れ、本人確認情報の提供を拒絶すべき義務があったというべきであり、このような措置を講じることなく登記申請書の作成に関与したYは、結果回避義務に違反したというべきである。

(3) 結論

Yの不法行為と相当因果関係のあるXの損害は、売買代金相当額、登記移転費用の計2億4309万円余と認められるところ、本件の取引事情や、契約当事者は自らの責任において、契約者が真実の相手方かの確認はすべきであるなどの事情を考慮すると、4割の過失相殺をすることが相当である。

3 まとめ

本件のような、成りすましによる事件に巻き込まれないために、本人確認に係る調査方法として、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が要請する方法は当然のこと、その他売主所在地(自宅)への訪問確認、同所へ文書の送付による確認、できれば同伴者を伴わない売主単独への確認、調査確認者複数名・複数回による確認等疑わしい度合いに応じ慎重におこなうべきであることを再度認識していただきたい。

より慎重に確認すべき事案としては、①決済を急いでいる場合②家族に内緒であるからなどと売主所在地(自宅)への訪問を拒否する場合③売買価格が相場より相当安価に設定され、一刻も早く取引成立を迫っている場合④売買代金を現金で支払うよう求めてくる場合等が考えられる。

本件判決を踏まえれば、本件売買契約の締結までに、本人確認を完了させる時間的余裕がないのであれば、仲介業者においても、依頼者に対し本人確認が完了するまで契約を見送るようアドバイスをする(これがかなわなければ、最終的には媒介を断る)責務があることにも十分留意をしておきたい。

(※) 現行の不動産登記規則では、個人番号カード(効力を失うまでの住基カード)とされている。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (5)－遺言執行にかかる不動産売却－

遺言執行にかかる不動産売却が不当に低額であったとした、 相続人の遺言執行者らに対する賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・12・14 ウェストロージャパン) 高橋 兼生

相続により不動産を取得した相続人らが、遺言執行者に指定された信託銀行より紹介を受けた媒介業者の媒介により、当該不動産の売買を行ったところ、売却価格が不当に低額であったとして、信託銀行、媒介業者、買主に対し、共謀による虚偽の情報提供等の不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、売却価格は取引価格としての妥当性ないし正当性を有すると認定できるとして訴えが棄却された事例（東京地裁 平成28年12月14日判決 棄却 ウェストロージャパン）

1 事案の概要

平成18年3月、亡Aは、「本件不動産を、Xら（原告・売主）に持分均等の共有として相続させる。なお、Xらは、所有権移転手続終了後は、速やかに本件不動産の換価手続を信託銀行Y1（被告）に依頼し、金銭にて受領するものとする。本件遺言の遺言執行者として、Y1を指定する。」とした内容の公正証書遺言を作成した。

平成23年11月、亡Aの相続により本件不動産を取得したXらは、平成23年12月、Y1に本件不動産の売却を依頼する意思を表示した。これを受けたY1は、媒介業者Y2（被告）を紹介し、XらはY2に本件不動産の媒介を依頼した。

本件不動産（356.12㎡の宅地）は、不整形な路地状で、道路に面する路地状部分の幅員が2.86mしかなく、東京都建築条例（基準：3m）により、原則として本件土地を敷地と

する建物建築はできない制限（本件建築制限）があった。そこで、Y2は本件不動産の隣地所有者と、隣地の一部買取り・賃借について交渉したが、金額について折り合いが付かず合意に至らなかった。

Y2は本件不動産は本件建築制限により一般消費者が購入することは考え難く、不動産業者でなければ購入を期待できないと考え、その旨をXらに説明し了解を得た上で、不動産業者4社のうち最高額の買取価格を提示した業者に売却する方法をとる事とし、結果最高額を提示した業者と交渉、更に上回る価格（4200万円）でその代表者であるY3（被告・買主）との間で、Xらは平成24年6月本件不動産の売買契約を締結し、9月に決済を行った。

しかしその後、Xらは、

- ①本件売買価格4200万円に対し、固定資産税評価額は1億215万2300円、不動産鑑定評価書の評価額は1億4530万円、標準画地の更地価格を地積に乗じた額は2億1367万2000円であり、本件売買価格は不当に低額である。
- ②東側隣地の一部を譲渡若しくは賃借を受け、本件建築制限を是正すれば、より高額での売却が可能であり、東側隣接地所有者にはそのつもりがあった、本件不動産を指定流通機構に登録する対応を執っていれば、本件売却価格よりはるかに高額で売却することは十分に可能であった等により、Y1・Y2には善管注意義務違反がある。
- ③Yらは、共謀して、「本件不動産の売却は

相続開始から10か月以内に完了する必要がある、本件建築制限により一般的な購入者は銀行からローンを借りることができない」などの、虚偽の事実や断定的判断を告げXらを欺罔し本件売買価格が相当であると誤診させた。

として、本件売買価格と固定資産税評価額の差額、売却に係る諸経費等計6561万円余の損害賠償請求をYらに対して行った。

2 判決の要旨

裁判所は、任意に合意された価格はこれを否定すべき事情がある場合を除き、妥当性・正当性を有するとして次の通り判示し、Xらの請求を棄却した。

①評価額が高額であるとのX主張について

固定資産税評価額は、本件建築制限ほか個別的要因を適切に反映したものとはいえない。

また、ともに不動産鑑定士資格者による、Xら依頼による鑑定評価書、Y2依頼による評価書による評価額は、建物の再建築ができない点などの個別修正等の考え方の相違等から、約1.8倍の差異が見られるが、いずれか一方が正しく他方が誤りと認めるに足りる証拠はなく、本件売却価格が不当に低額であるとの証拠とはいえない。

鑑定評価書における更地価格単価をもって客観的価値を示すとのXら主張についても、合理的根拠があるとはいえない。

②より高額での売却可能性について

Y2から一部譲渡・賃借を申し入れた際の隣地所有者言動からは、申し出に応じる蓋然性があったとは容易に認められない。

また、Y2が指定流通機構に登録する方法ではなく、複数の不動産業者から買い手を募る方法が売却に要する期間及び売却価格の観点から合理的であると判断したことが不合理であるとの証拠はない。

③Yらによる虚偽説明について

Yらの虚偽説明を認めるに足る証拠はなく、これを否定する証人もある。

④結論

以上によれば、本件売却価格は、本件不動産の取引価格としての妥当性ないし正当性を有するものと認定することができ、不当に低額であるとの事実は認めることができないことから、Xらの請求は立証がないものとして棄却を免れない。

3 まとめ

宅建業法第34条の2では、媒介契約締結時には当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額を記載することとしており、宅地建物取引業者は価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないとされている。依頼者に示すべき根拠は宅地建物取引業者の意見を説明するものであるので必ずしも依頼者の納得を要するものではないが、合理的なものでなければならない。

建築制限があるなど特殊な事案では「需給関係の均衡により形成された価格」として依頼者や最終的には裁判でも評価されるためには、プロとしての合理的な判断に基づく営業活動の実践と、その記録が重要である。

売買契約の履行完了後、同様に仲介業者に対して売買価格について争った事例では、借地権付建物の購入者が適切な説明が受けられなかったために極めて高額で購入させられた、として仲介手数料及び「相当な価格」との差額等の支払いを求めて棄却された事例（東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン）が見られる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (6)－媒介報酬請求－

関与した売買契約解除後に売買が成立したことを理由とする媒介業者の媒介報酬請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・26 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

媒介業者が、自らが関係した売買契約は解除となったが、その後の売買成立により報酬請求権を有するとして買主に媒介報酬を請求した事案において、売主依頼の媒介業者の立ち退き交渉が難航により売買契約が解除となったことで、所有権移転登記完了という報酬支払条件が成就しなかったとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年8月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年10月25日、買主Y（被告・宅建業者）と売主A（当初被告・和解後訴外）は、宅建業者X（原告）の仲介で、A所有土地建物（本物件）につき、代金3460万円、引渡日を平成26年3月20日とした土地の売買契約を締結した。なお、特約として、引渡日迄にAは本物件の賃借人との賃貸借契約を解約し建物の解体・撤去と滅失登記を完了させること、Aの責によらず土地の明渡し等が完了できないときは、引渡日を延期することができることが付されていた。

同日、YはXに、仲介報酬の支払義務は、土地取引が完了した時に確定するとの条件（本件条件）を記載した約定書を作成した。また、Xは、Aに仲介報酬額を記載した文書を交付した。

その後、Xは賃借人と交渉をしたが、交渉は難航し、YとAは、引渡日を8回延期したが、立ち退きの目処は立たなかった。その間、Xは、Aに生活費420万円を貸し付け、更に

後日にも100万円を貸し付けた。

平成26年11月、YはXに、宅建業者B（訴外）に立ち退き業務を任せたいと申し出、XはAの了承を得た上で同意した。

同年12月ごろ、XとAは、売買契約解除を停止条件として、Xが平成27年2月末日までに、本物件を2880万円で買い取る旨の念書を作成したが、同月2日、YがAと話し合った結果、同念書にかかわらず、Yが本物件の決済に向けて動き直すことになった。

同年12月ごろ、Bによる交渉の結果、賃借人の立ち退きについて目処がついた。

平成27年1月15日、YとAは、売買契約を合意解除する覚書（以下「本件覚書」という。）を作成し、Xも本件覚書に記名押印した。同日、YとAは、Bを仲介人として、本物件について新たな売買契約を締結した。

Xは、同月17日には、新たな売買契約を無効と訴えたが、Y、A及びBは応じなかったため、同月19日、XはAに、新たな売買契約の白紙撤回を求める通知書を送付した。

XはYにも、Aからの手数料受領ができるならばとのことで、本件覚書への署名押印の申し出に応じたと記載した通知書を送付した。

同年2月9日、Aは、本物件のYへの所有権移転登記手続をした。また、Y及びAは、Bに仲介報酬を支払った。

Xは提訴し、Aに、Yとともに被告として仲介報酬の請求をするとともに、別訴で貸金返還請求の訴訟をしていたが、平成27年12月、Aが、Xに和解金545万円を支払うことで和

解が成立し、Aへの訴えを取り下げ、被告はYのみとなった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

仲介契約が合意解除されたかについて、Yは、売買契約の合意解除に併せ、仲介契約も合意解除されたと主張するが、Xが売買契約の解除に同意をしても、仲介契約も解除する意思を明示していない限り、仲介契約を解除したと認めることは困難である。また、XとYが、仲介契約を合意解除する旨の明示的な意思表示を示す事情は認められず、明示又は黙示に合意解除したと認めるに足りる証拠もないため、Yの主張は採用できず、仲介契約が合意解除されたとは認められない。

次に、報酬請求権の条件は成就したかについては、同請求権は土地の所有権移転登記の完了が発生条件と認められるが、YとAは、売買契約を合意解除しており、同条件が成就しなかったと認められる。また、最終的には土地の所有権移転登記が行われ、同条件が成就したとのXの主張も、同条件はXが仲介業者として関与した取引の完了を前提にしたものであり、Xの主張は採用できない。

Xは、Xが本件覚書に記名押印したのは、売買契約の合意解除後、X仲介の新たな売買契約書を作成するかのようなYの説明を信じたためであり、Yが本件条件の成就を故意に妨害したため、条件成就が擬制され、報酬請求権が発生するとも主張するが、Xの主張を認めるに足りる明確な証拠はない。また、本件覚書作成時の状況は、立ち退き交渉がBにより遂行されており、売買契約の解除、新たな売買契約の締結は不自然ではない状況にあり、加えて、Xは、訴訟に至るまでは、売主にのみ報酬請求をしており、Xは本件覚書作

成の際、本件条件が不成就となり、Yに報酬請求ができなくなることを認識した上で、売買契約の合意解除に同意したと認めざるを得ず、Xの主張は採用できない。

Xは、売主への金銭貸付や本物件の買取予定もあり、売買契約の解除に合意する趣旨で本件覚書に記名押印したものではないと主張するが、同主張は、Yに報酬請求できなくなることを認識した上で、売買契約の解除に合意したという認定を左右するに足りない。

Xは、最高裁昭和49年11月14日判決（裁判所ウェブサイト）を挙げ、本件条件が成就したとも主張するが、同判例は、仲介業者によって間もなく契約成立に至るべきことを、売主と買主が熟知しながら、仲介業者を排除し契約締結した事案であり、本件と同判例とは事例を異にすることが明らかである。

以上から、本件条件は成就しておらず、報酬請求権は発生していないというべきである。

3 まとめ

本件では、仲介報酬の支払いに関し、所有権移転登記完了を条件とする約定があり、売買契約が解除となった事実から、条件が成就しなかったとして報酬請求を棄却した本判決は、約定に沿ったもので素直に腑に落ちるものと言える。本取引に1年以上も関わってきた宅建業者として、買主からの報酬受領を求めるのであれば、仲介契約や売買契約の合意解除の覚書に署名押印する際に、報酬に関し確認すべき必要があったと言える。なお、媒介に入った最初の売買契約が、融資特約により解除となったものの、同一の売主・買主間で、媒介業者を入れずに行われた売買に関し、報酬請求権が認められた事例（東京地判 平24・11・16 RETIO 91-74）もあるので参考とされたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (7)－媒介報酬請求－

買主により不動産売買取引から排除された媒介業者の媒介行為に基づく媒介報酬の請求が認容された事例

(東京地判 平28・8・10 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

宅建業者が、買主との間で媒介契約を締結し、媒介行為を行ったものの、買主が宅建業者を排除して売主と直接に不動産売買をし、故意に条件成就を妨げたと主張して、媒介契約に伴う明示黙示の報酬支払合意に基づき、媒介報酬相当額の支払を求めた事案において、媒介契約は成立しているとして請求がほぼ認容された事例（東京地裁 平成28年8月10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年4月22日、売主Aからマンション（以下「本物件」という。）の売却を依頼された売主側宅建業者Bは、本物件の情報を指定流通機構に登録した。

同年4月24日、宅建業者X（原告）の事務所を訪れた買主Y（被告）は、同年6月6日、X案内のもと、本物件を2度にわたり内見後、X事務所で、「私は、本物件を下記条件にてXの仲介で購入の申込みを致します。」と記載した購入申込書を、Xに交付した。

- ・ 売買価格 金3380万円（税込）
- ・ 契約締結日 平成25年6月13日
- ・ 残金日 平成25年7月末日

同日、Xは、Bに購入申込書をFAX送信し、翌日、同申込書原本をB宛持参した。

同月7日、インターネットで、本物件についてBと直接に契約をすると手数料を要しないことを知ったYは、Xの事務所を訪れ、本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べて、購入申込書に係る取引を解消する

よう求めた。そこで、Xは、同月8日、Bに本物件の購入を取りやめる旨の連絡をした。

同月9日、Yは、Bの事務所に行き、本物件の購入を申し込んだ。

同年7月1日、Yは、Bの仲介によって、売買契約を締結した。三日後、Bは本物件に係る指定流通機構への登録を抹消した。

同年8月23日までに、Yは、住宅ローンに係る決裁手続を終え、残代金を支払い、本物件を購入した。

YがXを排除して売主と本物件の売買をしたことを知ったXは、購入申込書を作成した時点で、X・Y間において本物件に係る媒介契約が成立しているとして、Yに対し媒介報酬111万円余の支払を求め、Yを提訴した。

これに対しYは、Xとの間で本物件に係る媒介契約を締結したことはなく、その媒介報酬に関する合意もしていないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する請求をほぼ認容した。

① XとY間に媒介契約は成立しているか

Yは、平成25年4月24日頃、Xの事務所を訪れ、その後、X案内のもと本物件を内見し、改めて同日午後本物件を内見した後に購入申込書を作成し、交付している。また、Xは、Yから購入申込書を受領し、同日午後、Bに同申込書をFAX送信後、翌日、同申込書原本を、B宛持参している。

このような事実経緯に照らすと、Yにおい

て本物件を購入する意思は確固たるものであったと言うべきで、Yは、Xに対し、遅くとも購入申込書を作成した時点で、本物件購入の媒介行為を委託し、Xもこれを受託したと認めるのが相当というべきである。

Yは、購入申込書の内容を十分に認識しておらず、Xのいうまま記載したに過ぎず、Xと媒介契約を締結したことはないと主張するが、購入申込書には「Xの仲介で購入の申込みを致します。」と記載され、その内容が複雑困難なものではなかったと認められ、個人で保険代理店を営んでいるYが、購入申込書の記載内容を理解せず、その趣旨を誤解したとは到底認めることはできない。

② XとY間に本物件に係る媒介報酬を支払う旨の合意がされたか

Xは宅建業者であること、YはXの事務所で購入申込書を作成したこと、同事務所に国土交通省告示の媒介報酬規定が掲示されていたことが認められ、Yが同申込書を作成時、XとYに本物件に係る媒介が成約した時に一定額の報酬を支払う明示黙示の合意があったと解するのが相当というべきである。

他方、同告示は報酬上限を明記しているにすぎず、XとYが上限内のいかなる割合で合意したのかは明らかとはいえないため、X及びYが本物件に関する媒介契約を締結する際に確定的な媒介報酬の金額又は割合について合意したもとは認めることができない。

③ Yが支払うべき相当な媒介報酬は幾らか

Xは、本物件の内見及びAとの媒介手続に従事したと認めることができる上、Yは、X媒介により本物件を購入した場合、3%程度の報酬を要することを経験的に認識していたと認められるほか、Yは、購入申込書記載の金額と同額で購入したことが認められる。

Yの購入代金、国土交通省告示によるXの取得し得る報酬額をもとに、Xが行った事務

の内容、Yの認識等を総合勘案すると、Xの媒介報酬は売買代金の3%程度である100万円が相当というべきである。

④ Yが媒介契約の成就を妨害したといえるか

本物件の売買契約は、Xの媒介活動によって成立すべき状態にあったということができ、また、その後、Yは、Xの事務所を訪れ、Xに本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べていたことが認められる。以上の事実に照らすと、Yは、Xに対する媒介報酬の支払を免れるべく、Xの媒介による売買契約の成立を故意に妨げたというべきである。

以上から、Xの請求は100万円の限度で理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件裁判所は、媒介業者の媒介報酬請求の可否について、①媒介契約の成立、②媒介報酬支払の合意及び合意額、③支払うべき報酬額、④媒介契約成就への妨害の4点のポイントについて判断しており、実務上参考になるものと思われる。

しかしながら、宅建業法第34条の2（媒介契約）においては、本件のようなトラブルを回避する観点から、媒介契約を締結した時は、遅滞なく、媒介契約書の取り交わしを行うことを媒介業者に義務付けている。

本件においても、XがYより購入申込書を交付された際、Xが媒介契約の内容を説明した上で、媒介契約書を取り交わしていれば、不動産売買取引に疎い個人買主が、いわゆる抜き行為を行うことは回避されたのではとも思われることから、媒介契約を締結した際には、媒介契約書の取り交わしを忘れないよう留意が必要と言える。