

最近の裁判例から (1)－地中埋設物－

地中埋設物の発見の際、買主がすみやかに立会う機会を与えなかったことから、瑕疵担保責任を負わないとする売主の主張が認められなかった事例

(東京地判 令 2・9・25 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

土地の買主が、地中からコンクリートガラ等が発見されたとして、瑕疵担保責任に基づく撤去及び廃棄費用等の支払を求めたのに対し、売主は、買主が売買契約に定める立会の機会を売主に与えなかったからその請求は無効であるなどと主張した事案において、仲介業者は適切に売主に連絡をしており、売主の主張は認められないとして、買主による請求を認めた事例（東京地裁 令和 2 年 9 月 25 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成31年2月13日、買主X（原告、個人）は、本件土地について、仲介業者Aを介し、売主Y（被告、個人）との間で売買契約を締結した。本件売買契約は、いわゆる更地渡しを前提とするものであり、同契約締結時、本件土地上のYの自宅等の建物は既に撤去され、更地の状態であった。

（売買契約の概要）

ア 売買代金 7000万円

イ 手付金 400万円

ウ 瑕疵の責任 Yは、Xに対し、本件土地の隠れたる瑕疵について責任を負う。なお、Xは、Yに対し、本件土地について、前記瑕疵を発見したとき、すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければならない。（13条1項）

平成31年2月22日、Xは、Yに対し、残代金6600万円を支払うとともに、Yから本件土

地の引渡しを受けた。

平成31年3月頃、Xは、Bに対し、本件土地の掘削作業等を依頼し、Bは同月20日頃、本件土地の掘削作業等を開始（着工）したところ、地中からコンクリートの欠片（ガラ）、樹木の根、塩化ビニル配管等（本件コンクリートガラ等）が発見された。

Xは、平成31年3月20日、Aに対し、本件土地の地中から埋設物が発見されたこと、撤去費用についてはYの負担となることなどを伝えた。同日、Aは、Yにその内容を伝えた。

Bは、令和元年5月8日より、本件土地全体を掘削して、本件コンクリートガラ等を掘り出し、同月13日には、その写真を撮影した。

Xは、令和元年5月17日、Aに対し、本件コンクリートガラ等の全容を報告するとともに、その撤去及び廃棄費用として350万円を要する旨の見積書の内容を説明した。

令和元年5月18日、Yは、Aと共に、本件土地を訪れ、同地上に積まれた、本件コンクリートガラ等を確認した。

しかし、その後Yが、本件コンクリートガラ等が本件土地の中から発見されたものかは知らない、Xは、平成31年3月20日頃本件コンクリートガラ等が発見したとする際及び令和元年5月8日から同月11日までの掘出作業の際に、速やかにYにこれを通知せず、Yに立ち会う機会を与えなかったのであるから、本件売買契約13条1項に違反した等として、撤去費用等の支払を拒んだことから、Xは、瑕疵担保責任に基づき、本件コンクリートガ

ラ等の撤去等の費用350万円等の支払を求め、本件を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件土地の中に本件コンクリートガラ等が存したか否かについて

本件コンクリートガラ等は、Bが外部からこれを持ち込んだ可能性が考えられるものの、Bがこのような行動を採った動機は考えにくく、合理性を欠くように思われる。

また、証拠等によれば、本件売買契約の締結前、本件土地上に、神社の鳥居の土台として使用されていた石塊が存したこと、令和元年5月18日に本件土地上に積まれた本件コンクリートガラ等の中に、当該石塊と同一ないし同種の物が含まれていたことが認められ、同神社の解体後の廃材等が地中に埋設されていたものがうかがわれ、少なくとも、外部から持ち込まれたものである可能性は極めて低い。

そのため、本件コンクリートガラ等は、本件土地の中に存したものと認められる。

(2) Yに対する速やかな通知の有無について

平成31年3月20日頃に本件土地の中から埋設物が発見されたことを受け、Xは、平成31年3月20日、仲介業者Aに対し、本件土地の地中から本件コンクリートガラ等の一部が発見されたことなどを伝え、Aは、同日、Yに電話をし、その旨を伝えていることが認定される。

これによれば、Xは、瑕疵（本件コンクリートガラ等）を発見したとき、速やかにYに通知して、立ち会う機会を与えたと認められるから、本件売買契約13条1項に違反したとはいえない。

これに対し、Yは、Xが本件コンクリート

ガラ等が発見したとする際及び本件掘出作業の際に、速やかにYにこれを通知しなかった旨を主張するが、Aは、Xは速やかに通知した旨の陳述をしていること、その内容は、Bの陳述内容と合致していることから、かかるAの陳述内容には、信用性が認められる。したがって、Yの主張を採用することはできない。

(3) Xの損害額について

Xは、瑕疵に当たる本件コンクリートガラ等により、その撤去等の費用として、350万円の損害を被ったものと認められる。

Yは、Xの主張額が高額に過ぎる旨を主張するが、B社作成の見積書の内容について、不要ないし過剰な作業や単価を指摘するといった個別具体的な反論を全くしておらず、採用できない。

3 まとめ

土地取引において、地中埋設物に起因するトラブルが散見される。

売主が既存建物を解体撤去後に引渡す場合には、解体業者に解体ガラ等を地中に残すことのないよう、請負わせることが望ましいと考えられる。

なお、本件のように、物件引渡し後についても宅建業者の業務執行状況が問われることもあることから、売買契約の仲介業務を担当した宅建業者としては、引渡し後の一定期間についても、当事者とのやりとりを書面で残したり、メール等の電磁的記録を保存しておいたり、状況によっては録音して、フォローしておくことも必要であると考えられる。

社内的には、しっかりと営業日誌等に記録しておくことを励行することも、後日の紛争解決に役立つと考えられる。

(元調査研究部調査役)

最近の裁判例から (2)－合意書による瑕疵担保責任の精算－

修繕についての合意書の精算条項によって瑕疵担保責任による損害賠償債務が精算済であると判断された事例

(東京地判 令 2・10・2 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建物の漏水の原因が一部特定されないまま売主と買主が合意書を締結し補修工事を実施後、真の原因が判明したため、売主にその工事費用を追加請求した事案において、合意書の精算条項によって瑕疵担保責任による損害賠償債務が精算済であるとして買主の請求が棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 10 月 2 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 28 年 10 月 25 日、X（原告・個人）は、宅建業者 Y（被告）との間で、築 30 年の 3 階建アパートを現況有姿条件にて 1 億 300 万円で購入契約し、同月 31 日に引渡しを受けた。

X は、売買契約締結後、本件建物の外壁や屋上等に無数の損傷があり、建物全体に雨漏りが生じている状態であることを知り、Y との間で、Y 側で修繕工事を発注し、実施することを口頭で合意した。

Y が依頼した工事業者 A の見積り額 400 万円の内、200 万円を X が負担するとの条件で平成 29 年 8 月に工事が着工されたが、X は工事内容の不満から支払いを拒否し、結局、25 万円のみを X が負担することで合意した。

平成 29 年 12 月から翌年 3 月にかけて、一時使用で、1 階のテナント部分を展示販売業者に賃貸したが、漏水が発生し、同販売業者の商品を濡らす事態が発生した。

平成 30 年 4 月頃、保育園事業者から 1 階テナント部分の賃貸の申込みがあったため、X は改めて調査会社に依頼し、漏水を含めた詳

細な調査を実施したところ、クラック、コーキング劣化が生じており、屋上防水や基礎防水に問題があり、漏水によって建物内部にも損傷が生じていることが判明した。この際、1 階の居室（100 号室）床下に汚水や汚泥がたまっていることも確認されたが、この時点では、その原因は特定されなかった。

平成 30 年 7 月 3 日、X と Y は、漏水等の修繕についての合意書を、X の要望により一部文章を変更（以下下線部分）し、以下の内容で締結した後、Y が工事業者から取得した見積りに基づき、X が工事を発注した。

頭書：下記表示の不動産に係る別紙見積書記載の修繕内容に対する工事（本件工事）に関し、以下のとおり合意した。

※下線部分の当初案は「の大規模改修工事」第 3 条 1 項：X は Y の費用負担（950 万円）を承諾するものとする。

同条 2 項：X 及び Y は本件工事について互いに債権債務はないことを確認し、本件工事については、今後一切、Y に金銭を請求しないものとする。（精算条項）

※当初案に下線部分を追加。

その後、保育園事業者が開園に向けて内装工事等に着手したところ、1 階テナント部分の床下にも汚水・汚物が溜まっていることが判明し、再度の調査の結果、100 号室床下の排水管の掃除口に本来付いているはずの蓋が付いていないという不具合（本件瑕疵）が原因であることが特定され、X は、本件瑕疵の修繕のため 183 万円を支出した。

Xは、本件瑕疵と合意書で対象としている瑕疵は、原因を全く異にする別個の事象であり、精算条項は適用されないと主張し、瑕疵担保責任に基づき、工事費用と弁護士費用計201万円の支払いを求めてYを提訴した。

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。

Xは、合意書の「本件工事」の内容が、当初文案から変更され、見積書記載の工事に限定されているから、免責対象も当該「本件工事」に限定される旨主張するが、Yとしても、どの工事のために950万円もの金員を支払うか不明瞭であり、工事内容を特定しておくことは当事者双方にとって望ましいとの配慮から、Xの修正案を受け入れたものと推認される。しかも、X自らが工事を発注して見積書記載の改修工事を行い、それに応じた金銭の支払を受ける以上、当該工事について、XがYに対してそれ以上の請求をしないこと（Yが免責されること）は当然のことであって、あえて精算条項を置く意味はない。

したがって、合意書案の修正は、工事内容を特定する以上の意味はなく、当該修正が精算条項にそのまま連動し、精算の対象である「本件工事」の意味内容（Yの免責の範囲）を見積書記載の工事に限定する趣旨であると解することはできない。

もっとも、Yも、後日、異なる階や部屋で全く別の問題が発生した場合は別途瑕疵担保責任を負うとの意向を示していることからして、当事者間の債権債務を無限定に精算する趣旨であると解することもできない。

そこで、精算条項が「本件工事について」と限定を付した趣旨を検討すると、漏水の現象が現れていた100号室床下の汚水・汚泥の問題は、原因が何であれ、合意書により解決

するというのが当事者双方の意向であったと考えるのが自然であることや、漏水の原因を除去しなければ表面的な修繕をしても漏水が再現し、あえて精算条項を定めた趣旨が失われかねないことも併せて考慮すると、精算条項の対象となる「本件工事」とは、①漏水の原因が判明している箇所の漏水を止めること及び②漏水被害箇所の修繕にとどまらず、③現に漏水が確認されている箇所については、原因がどうであれ、この工事をもって解決するとの趣旨であって、原因が不明であった100号室の床下に漏水をもたらす原因に係る修繕も含めて精算する趣旨であったと解するのが相当である。

したがって、本件瑕疵による損害賠償債務は、精算条項により既に精算済みであると認められる。

3 まとめ

本件は、修繕についての合意書を締結した後に判明した隠れた瑕疵が、合意書の精算条項に含まれる瑕疵であったかが争われた事例である。

本件は、修繕に関する合意書作成にあたっては、修繕範囲と修繕後の責任範囲等について、契約当事者である買主と売主が一義的に解釈されるように表現する必要があることを認識させる事例と考えられる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (3) - 悪臭の受忍限度 -

デスポーザー臭突管からの臭気が受忍限度を超えておらず隠れた瑕疵や説明義務違反には当たらないとされた事例

(東京地判 令 3・4・13 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

新築マンションの屋上に設置されたデスポーザー臭突管からの臭気が最上階に住む買主の居住部分に及んでいることが隠れた瑕疵に当たると主張して、売主業者に契約解除と損害賠償を求めた事案において、受忍限度の範囲内であるとして請求が棄却された事例(東京地裁 令和3年4月13日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告・個人)は、平成27年7月、14階建て新築マンションの最上階の2室を総額1億1,301万円余で購入し、平成28年8月に入居した。

本件マンションには、生ごみを流し台から処理できるデスポーザー排水処理システムが備えられており、購入者の利点設備として紹介されていた。

この設備は、各家庭の生ごみが地下の処理槽で処理された後、その処理臭気が屋上に設置された臭突管から排出される構造であり、重要事項説明書には次の記載があった。

- (12) デスポーザーに関する事項
- ⑦ デスポーザー処理槽の臭突がマンション屋上にあること。
 - ⑧ (中略) 上記⑦は、臭気等が発生する可能性があること。

X及びその家族は、入居当初から居室内で異臭を感じていたが、マンションの入居者が増えるにつれ顕著になるその臭いに精神的苦痛を感じるようになった。

入居1年後、Xがマンション管理組合の理事になり、本件マンションの検査の立ち会いで屋上に上がった際に、臭突管排出口の存在や、それが臭気の原因であることを初めて認識した。

Xは、平成30年2月、売主であるマンション開発業者Y(被告)に対して訴訟を提起し、改正前民法570条、566条に基づき売買契約を解除するとの意思表示をするとともに、売買代金の返還、転居費用、慰謝料、臭気調査費用等、総額1億7,045万円余の損害賠償請求を行った。

なお、悪臭防止法4条2項1号(敷地の境界線の地表における規制基準)に基づき、本件物件所在地の市が定める環境保全条例等施行規則別表において、本物件所在地の大気の臭気指数の許容限度は12とされていたところ、平成30年9月にXが委託した調査会社の測定では、本件各居室の臭気指数は11と12であった。

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。

(隠れた瑕疵・履行不能)

瑕疵とは、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いている状態をいうところ、本件の臭気がこれに当たるか否かについては、臭気に関する法令や規制の趣旨を斟酌しつつ、現実の本件居室の状況や相隣関係なども勘案したうえで受忍限度を超えているかどうかといっ

た見地から検討するのが相当である。

本件居室内の臭気指数11及び12は、市の定める許容限度の範囲内ではあるものの、これは飽くまで屋外を前提とした基準であるから、本件居室内における臭気は居住者に不快なものであることは認められる。

しかし、そもそも悪臭防止法は、事業活動に伴って発生する悪臭について事業者を規制するものであるから、生活に伴って発生する悪臭を直接規制するものではない。

また、本件臭気は、本件マンションに居住する者の生ごみの処理の利便と引き換えに発生した臭気であるから、居住者は、いわば自分の所有するマンションそのものに内在する問題として、上記法令の場合と比べて高い受忍限度が求められると解するのが相当である。

その見地でみると、本件マンションは、そもそも所在地における大気の臭気指数の許容限度を超えておらず、本件建物のデスポーザー排水処理システムに一般的に求められる性能基準を下回る性能・性状であることを基礎付けるに足る証拠もない。一時的に臭気指数11、12などの数値を示すことがあることを踏まえても、なお居住する者の受忍限度の範囲内にあるというのが相当であり、本件各マンションに瑕疵があるともいえない。

以上によれば、本件臭突管排出口からの臭気により、居住者に不快な状況が生じており、Xの主観としては通院を要するような耐え難いものであったとしても、本件各マンションが通常有すべき品質・性能を欠いているとは評価できない。

(説明義務違反による債務不履行)

Yは、重要事項説明書に記載された本件デスポーザーに関する特約事項を省略せず一言一句読み上げており、Yが本件臭突管排出口や臭気について説明を欠いていたとはいえず、かつ、上記判断のとおり本件各マンシ

ョンに瑕疵はないから、説明義務及び目的物引渡義務のいずれについてもYに債務不履行はない。

3 まとめ

臭いに関する受け止め方は本来的に主観的で人それぞれであり、これを補う客観的尺度の一つとして、臭気判定士(国家資格)が測定する臭気指数がある。

判旨のとおり、悪臭防止法は事業活動に伴って発生する悪臭について事業者を規制するものであって、生活に伴って発生する悪臭を直接規制するものではないが、同法に基づき各自治体が定める臭気指数の許容限度は、社会生活上の受忍限度を超えるかどうかの事実上の判断目安にはなる。

この点、本事例においては、デスポーザー臭突管からの臭気は居住者自身の利便との引き換えに発生するものであり、より高い受忍限度が求められるという判断がなされている。

臭気指数に関連しては、臭気指数17(基準値10)の飼猫の糞尿等による悪臭が受忍限度を超えているとして悪臭の発生差止及び損害賠償請求が認められた事例(東京地判 平23・7・29 RETIO85-100)、また、基準値の1.15倍の住宅地にある焼き鳥店の臭気の差止が棄却された事例(大阪高判 平14・11・15 RETIO 54-68)があるので参考とされたい。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (4) – 消防設備の不備に係る告知義務 –**売主が建物に消防法上の不備があることを知っていて
告げなかったとして瑕疵担保責任が認容された事例**

(東京地判 令 3・4・13 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

アパート1棟を購入した買主が、売主に対し、同建物の複数の消防設備に欠陥があったと主張して、瑕疵担保責任又は債務不履行による同設備交換費用等の支払いを求めた事案において、複数の消防設備のうち、消防法17条1項の基準を満たさない不備を知っていて告げなかったとして請求の一部が認容された事例（東京地裁 令和3年4月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年8月、不動産賃貸を業とするY（被告）は、所有建物（本件建物）の管理を管理会社Aに委託した。

本件建物は、消防法の特定防火対象建築物に該当し、同法17条1項により、避難はしご等の消防用設備を政令所定の基準での設置・維持することが義務付けられており、管理委託契約には、Aの業務として、消防用設備等点検報告書の消防署への提出等の防火管理補助が掲げられていた。なお、Aは、同業務を管理会社Bに再委託していた。

平成22年11月頃、Aは、消防当局から本件建物の消火器交換の指摘を受けたとYに報告し、Yの指示を受けて消火器を交換したが、その際、消火器1台の交換を失念した。

平成23年11月下旬、Aは、B作成の消防用設備等点検結果報告書を、Y経営の会社へ送付した。

同報告書には①避難器具（避難はしご等）は錆腐食のため使用時に脱落の危険が生じて

いる状況で改修を要する。②誘導灯は本体交換を推奨する。③連結送水管は耐圧性能試験の実施を要する旨の記載があった。

その後、B作成の平成27年10月から平成29年4月までの4部の消防用設備等点検結果報告書のいずれにも、前掲①から③の不具合箇所と④消火器1台の交換が望ましい旨の記載（本件不具合）があった。

平成29年7月、Yは、建築業者X（原告）との間で、本件建物を代金2億8000万円、

Yは土地の隠れた瑕疵及び建物の隠れた瑕疵のうち、①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上主要な部位の木部の腐食、④給排水管の故障のみについて、引渡しから3か月以内に請求を受けたものに限り責任を負うとの内容（免責条項）で売買契約を締結し、同年9月1日、引渡した。

なお、Xは、売買契約締結に先立ち、本件建物の内見を実施したが、全居室に入居者がいたため、避難器具が設置されたベランダを含む居室部分を確認することができなかった。また、YがXに対し、消防設備の不具合について説明することはなかった。

平成30年3月15日、定期点検報告書を受領して本件不具合の存在を認識したXは、Yに補修費約490万円の支払い求めたが、Yが拒否したため、平成31年3月9日に提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの請求のうち、瑕疵にあたると判断した部分の請求について認容した。

(本件不具合が本件建物の瑕疵にあたるか)

避難器具（避難はしご）は、錆及び腐食により使用時に脱落の危険が生じている状態であること、また、消火器1台は、消防当局から交換を求められたものの失念したものであることから、いずれも消防法17条1項所定の基準を満たさない不備であると推認され、これらの不備は、通常有すべき品質、性能を有していないことにはかならないから、民法570条の瑕疵に当たるものというべきである。

他方、避難誘導灯と連結送水管は、いずれも消防設備の不備には当たらず、瑕疵に当たるとすることはできない。

(Xは善意無過失であったか)

Xは、契約締結前に、内見を実施したものの、全居室に入居者がいたため、ベランダにある避難器具を確認することができず、また、自ら消防用設備等点検結果報告書を取り寄せて閲覧したりする取引慣行があったことを認めるに足りる証拠もない。

そして、Xが、避難器具の錆や腐食を知り得たとしても、避難器具が使用不能の状態に陥っていることまでも予見はできないといわざるを得ず、Xは使用不能である旨の不具合を認識し得なかったというほかない。

また、消火器の製造年を逐一確認することが予定されていることを認めるに足りる証拠はなく、Xが消火器1台が平成2年製であることを認識できなかったと認められる。

(Yの悪意の有無・損害額)

Aは、消防当局からの消火器交換の指摘をYに伝えたり、随時、Y経営の会社とも連絡を取っていた。また、Bが平成29年4月に作成した避難施設の修繕見積書での修繕費は350万円であるところ、Yが、100万円超の修繕案件については、Aから報告が来ていた旨供述しており、Aが、平成23年11月の消防用設備等点検結果報告書しか送付していなかつ

たとするのは極めて不自然であり、Aは同報告書を送付していたと推認される。

そして、Yが、送付された同報告書を全く確認しないというのは不自然であるから、Yが、契約締結当時、避難設備が使用不能であったこと等を認識していたことも推認され、免責条項は適用されないこととなる。

Yは、Xに対し、瑕疵担保責任に基づき、本件不具合のうち避難はしご及び消火器1台の交換費用239万円余を賠償すべきと認めるのが相当である。

(債務不履行責任について)

Xは、Yには本件不具合の修繕義務並びに告知義務についての債務不履行があるとも主張するが、不動産売買契約は特定物売買契約のため、修繕義務が生ずる余地はなく、また、告知義務についての債務不履行によりXに生じた損害額は、瑕疵担保にかかる損害額を超えるものではない。

3 まとめ

本件は、消防設備の不備についての紛争事例であるが、本件同様に、消防法違反の指摘を受けたが是正しなかったとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を容認した事例（大阪地裁 平22.3.3 RETIO78-98）もある。

大阪地裁の裁判では、媒介業者に対する善管注意義務違反による損害賠償請求もされているが、違反を想定し調査する責任があったとまではいえないとして棄却されている。

しかしながら、宅建業者が特定防火対象建築物の媒介をする場合、消防法違反を想定し得た場合は調査する必要がある、また、重要事項説明書に、特定防火対象建築物にあたり消防法17条による義務が課される旨は記載しておく必要があることには留意されたい。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (5) – 都市計画道路予定地の説明義務 –

都市計画道路予定地の規定について一部説明がなかったことを理由とする買主の契約解除等の請求が棄却された事例

(東京地判 令 2・11・19 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

売買対象物件の土地の一部が都市計画道路予定地に指定され、同予定地内において建物の建築時に必要となる都市計画法53条1項の許可に関し、分離することができるように設計上の配慮をする規定があるにもかかわらず、仲介者が規定を説明しなかったため、買主が想定していた本件土地の利用が不可能となったとして、売主及び仲介会社に対して、契約の解除、損害賠償請求等を求めたが、全て棄却された事例（東京地裁 令和2年11月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告：買主・元宅建業者）は、Y1（被告：売主・個人）との間で、Y2（被告）を仲介業者として、土地（本件土地）および建物（本件建物）の売買契約（本契約）を以下のとおり締結した。

- ・ 売買契約日 平成31年2月8日
- ・ 売買代金 1億3400万円
- ・ 手付金 670万円

本件土地の一部には、都市計画道路予定地が含まれており、本件建物が所在する区域においては、都市計画法の許可取扱基準として、建築物が下記アないしオに掲げる全ての要件に該当し、かつ容易に移転し、または除去することができるものであることが定められている。

- ア. 市街地開発事業（区画整理、再開発など）等の支障にならないこと
- イ. 階数が3以下で、かつ地階を有しないこ

と

- ウ. 高さが10m以下であること
- エ. 建築基準法2条5号に規定する主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
- オ. 都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること

Y2は、本契約の締結の際、Xに対する重要事項説明の中で、上記規制のアからエまでは説明したが、オの規制については説明をしていなかった。

Xは、Y2が重要事項説明に際し、上記規制オの説明をしなかった重要事項説明義務違反となるため本契約を解除した、あるいは錯誤により無効と主張し、Y1およびY2に対して支払済の手付金、仲介手数料等の返還を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 重要事項説明義務違反の有無と解除の可否について

本件契約の重要事項説明書には本件土地の一部が都市計画道路予定区域内に位置していることが明示され、Xも本件契約締結前や重要事項説明時にこの点について説明を受け、

事業決定がされれば予定区域内に存在する建物の取去の必要が生じることは認識していたのであるから、本件土地と同予定区域の位置関係や制約等の有無及び内容について関心を抱いて然るべきである。Xの業務が不動産の取得、所有、処分等であることや本件契約の3か月ほど前までは宅地建物取引業者の免許を有していたことからすればXにおいても同予定区域の存在やその内容は極めて容易に把握できるところであり、リスク調査や質問等を行うことが十分可能であった。

また、Xは本件契約締結前に現地確認等を行わず、契約締結時までには本件建物の解体や再築について言及していないことからすれば、Y1、Y2らとしては、Xが当面は本件建物を解体せず利用する前提での契約と想定していたと言わざるを得ない。

その上で、本件土地のうち都市計画道路予定区域外の部分は、約16.66㎡（約5坪）で、地形も三角状であるから、この土地に建物を建築することは事実上困難であり、現実に同予定区域外の部分に建物を残存させることが客観的に困難である場合は、分離設計配慮の規制について説明する実質的な意味が乏しいといわざるを得ない。

以上より、本契約締結に当たって、本件規制の説明を受けることがXにおいて重要事項であったとまでは認めがたく、Yらが本件規制の説明を行わなかったことが重要事項説明義務に違反したと認めることはできない。

したがって、重要事項説明義務違反があることを前提とする本件契約の解除に係るXの主張は理由がない。また、同義務違反を理由とする債務不履行または不法行為に基づく損害賠償請求も理由がない。

(2) 錯誤の成否について

Xが本件契約締結前に本件土地の一部が都市計画道路予定区域内に位置することは認識

していたところであり、仮にXに何らかの錯誤があるとしても動機に錯誤があるというほかになく、重要事項説明書の記載から本件規制の存在や内容は容易に知ることができ、Y2に何ら建物の再築の可否等について尋ねていない点も勘案すれば、Xの動機が契約内容としてY1に表示されていたと認めることができず、他にこれを認める客観的証拠もない。

よって、Xの請求はいずれも理由が無いから、これを棄却する。

3 まとめ

都市計画道路予定地における建築制限は、買主の建築計画に大きな影響を与えることから、仲介業者においては重要事項として説明する必要がある事項である。

本件においては、重要事項説明において仲介業者は建築制限等の説明をしているものの、規制の一部（分離設計配慮）については説明をしていなかった。

仲介業者は、買主の情報判断に重要な影響を及ぼす重要な事項については、重要事項説明を行う必要があるが、本件仲介業者は、買主が既存建物の建替えを予定せず、既存建物を利用することが前提であること、分離設計は不可能であることから、その説明を行わなかったと思われる。

本判決は、仲介業者が説明をしなかった事項が、買主が売買契約を締結するかどうかの判断において、重要な事項にあたらぬとした点、目的を明示しなければ買主は錯誤を主張することはできない点で、参考になると思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (6) – 投資用物件の収益性の説明義務 –

投資用物件の収益性に関する調査説明義務違反があったとして、約定媒介報酬の半額のみが認められた事例

(東京地判 令 3・2・25 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

投資用物件の売買契約後、媒介業者より説明を受けていた利回りが得られる見込みがないとして手付解除した買主に対して媒介業者が媒介報酬の支払を求めた事案において、媒介業者には購入物件の収益性について調査し正確な情報を提供すべき義務があったとして、請求した約定報酬額の半額のみが認められた事例（東京地裁 令和3年2月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

投資用物件を探していたY（個人）は、平成30年12月21日、投資用物件サイトを運営する媒介業者Xの媒介により、売主業者Aとの間で新築未完成の賃貸アパート（6室）を4780万円で購入する売買契約を締結し、手付金100万円を支払った。また、XとYは、同日付で専属専任媒介契約を締結し、同契約では約定報酬額を155万円余、その支払時期を平成31年3月29日の最終残金決済時とする旨が定められた。

本件売買契約締結に至るまでの経緯は以下のとおりであった。

- ① YはXに対して、利回り10%程度の物件であることを希望として伝えていた。
- ② 売主業者Aから本件物件の売却媒介依頼を受けていたXは、収益性査定会社B社がAに交付した資料を元に満室想定で「収入458万円／利回り9.79%」とする物件概要書をYに提示した。
- ③ その後、Aが本件物件を隣地の棟と取り違

えて広告に情報掲載していることが判明したため、XはAに交渉のうえ、本物件の売買価格を100万円引き下げて4780万円とする話をまとめ、改めて「収入458万円／利回り9.59%」とする物件概要書をYに提示した。しかし、この際、Xは、利回りの前提である収入額を隣地の棟のものそのまま計算してしまっていた。

- ④ 他方、Yは、契約前、他業者に本物件の賃料収入が適正かの確認を取ったところ、各部屋の設定賃料が少し高く、このままでは賃借人が入居しないのではないかとの意見を述べられた。しかし、Yは、この売買価格で売買契約を締結した。

本件売買契約の3日後、YはXに、賃借人が実際に入居するのか不安であると相談をしたため、Xは、B社による再査定を提案した。その結果、満室想定で「収入433万円／利回り9.06%」との査定となった。

本件物件の収益性に不満や不安を感じたYは、平成31年2月4日、Aに対して、本件売買契約を手付解除した。

XはYに対して約定報酬額155万円の支払いを求める訴訟を提起した（第1事件）。

これに対してYは、本件物件の収益性についての調査説明義務違反による債務不履行ないし不実告知の不法行為が成立する旨を主張して、手付金相当額100万円の損害賠償請求訴訟を提起した（第2事件）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容し、Yの請求は棄却した。

(Xの媒介報酬請求権 (第1事件))

宅地建物取引業者は、媒介業務において、媒介契約の本旨に従って善良なる管理者としての注意をもって、その者が当該売買契約を締結することによって目的を達成できるか否かを判断できるようにするために、重要事項につき事前に調査をして正確な情報を提供して適切に説明すべき義務を負う。

一般に投資用不動産を購入するか否かに当たって買主が主として着目するのは利回りであり、YはXに対して利回り10%以上の物件を希望する旨を伝えていたことに照らせば、本件不動産の収益性は売買契約の目的を達成するために重要な事項であったといえる。

したがって、Xは、本件売買契約が締結されるまでの間に、本件不動産に係る年間収入の査定をしていたB社に対して自ら直接問い合わせしたり、本件不動産の周囲にある賃貸物件の状況を地元の不動産業者やインターネットから情報収集をして比較するなどの調査をすべきであったといえ、そうしていれば、本件不動産の利回りが新物件概要書に記載された9.59%を下回ることは容易に判明したものと考えられる。

したがって、XがYに対して本件媒介契約に基づく約定の報酬金の全額を請求することは信義に悖るものとして権利の濫用であると解するのが相当であり、XのYに対する本件媒介契約に基づく報酬請求権は、約定額である155万円余のうち5割である77万円余の限度に制限されるべきである。

(Yの損害賠償請求権 (第2事件))

Xは本件不動産の収益性について調査をして正確な情報を提供して適切に説明すべき注

意義務に違反しており、本件媒介契約の債務不履行に当たるといふべきである。

もっとも、Yは、他の不動産業者からXの提示に係る本件不動産の賃料収入の設定について疑問がある旨の意見を述べられながら、Xに本件不動産の収益性に関する更なる調査を求めることなく本件売買契約を締結するに至っており、Xが上記注意義務に違反しなければYが本件売買契約を締結しなかったとまで認めるには足りない。

そうすると、Xによる債務不履行と、本件売買契約に係る手付金及び本件媒介契約に基づく報酬金に相当する損害との間に相当因果関係があるとはいえず、YはXに対して上記債務不履行に基づいて上記損害の賠償を求めすることはできない。

3 まとめ

媒介報酬は、媒介業者の媒介によって売買契約が有効に成立したという成果の対価であり、報酬請求権は売買契約時に成立する。そして、特約がない限り、その後に媒介依頼者の都合で手付解除による契約解除がなされても報酬請求権自体の成立には影響しないとするのが基本的な考え方であろう。

本事例は、この考え方を前提として、媒介報酬請求権自体の成立を認めたものの、他方で、投資用不動産サイトを運営する媒介業者が購入物件の収益性についての適切な調査を怠りながら約定報酬全額を請求することは信義に悖る権利の濫用であるとして、半額の請求のみを認めたものである。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (7) – 居室数の表示相違 –**広告の誤りにより納戸を居室と買主に誤認させた売主業者に不法行為責任として6万円の慰謝料支払いを命じた事例**

(東京地判 令3・3・9 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

納戸と表示すべき部屋を居室とすることにより「4LDK」と広告に記載された物件を購入した買主が、売主業者に対して慰謝料等を請求した事案において、売主業者の不法行為責任を認め、請求の一部を認容した事例(東京地裁 令和3年3月9日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成23年8月24日、X夫妻(以下「Xら」という。)は、売主業者Yから、延床面積102.38㎡の新築2階建て住宅を購入した。

本物件の2階には約6畳の部屋があり、この部屋は北側と東側に窓が設けられ、クローゼットも備えていたが、建築基準法上の居室と定義するための採光の要件を満たしていないため、重要事項説明書添付の図面上では「納戸」と表記されていた。

しかし、本物件の購入前にXらがYから受領したパンフレットには、本件部屋は「Master Bedroom」と表記され、本件建物は「4LDK」と記載されていた。

Xらは、本物件に入居後、この部屋を子供部屋として使用していたが、令和2年2月、本物件を転売するために別の宅建業者に相談した際、本件部屋が本来は納戸であり、本件建物は3LDKと表示すべきであることを初めて知った。

Xらは、上記事実が宅建業法違反及び不動産公正取引協議会連合会の「不動産の表示に関する公正競争規約」(以下「公正競争規約」

という。)違反に当たり、本件建物の居室数に対する信頼等のXらの利益ないし権利が侵害されたと主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、Yに対し、X夫妻合計で330万円(慰謝料300万円、弁護士費用30万円)の支払を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を一部認容した。

(Yの不法行為責任の有無)

不動産の表示に関する公正競争規約23条1項(10)において、「建築基準法(昭和25年法律第201号)上の居室に該当しない部屋について、居室であると誤認されるおそれがある表示」の広告が禁止されている趣旨に鑑みれば、建物の購入者にとって、建築基準法上の居室か否かは購入の際の重要な考慮要素の一つというべきである。

本件において、本件部屋が居室であることを前提に「4LDK」と表示したパンフレットを交付し、本件建物を説明した事実を踏まえると、Xらは本件建物が「4LDK」であり、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たした部屋であると誤認して本件建物を購入したものと認められる。

仮に、寝室等として利用可能な部屋であったとしても、建物の販売広告において、建築基準法上の居室の要件を満たしていない部屋について、居室であるかのような表示をすることは許されず、そのような表示は、これを

信頼して購入した者の建物の形質に対する信頼という利益を侵害するものである。

また、本件売買契約の重要事項説明書添付の本件建物の図面には、本件部屋が「納戸」と表記されていた事実を踏まえると、Yは、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たしていないことについて認識していた、又は少なくとも認識し得たというべきである。

したがって、本件パンフレットにおいて「4LDK」と表示したことについて、Yは不法行為責任を負う。

Yは、Xらが実際の間取りや各部屋の広さや造り等を事前に確認した上で本件建物を購入したのであるから、パンフレットに誤記載があったからといって、本件建物の性状について誤信していたとはいえないと主張する。

しかし、本件部屋は、建築基準法上の採光の要件を満たしていないものの、約6畳の広さがあり、2方面に窓も設けられ、クローゼットを備え、居住者が本件部屋を寝室として利用することが可能であることから、Xらが購入前に本件建物内を確認しただけで本件部屋が建築基準法上の居室ではなく、Xらが本件建物は「3LDK」と表示されるべきものであると認識することは困難である。

また、Yは、Xらに対し、本件売買契約締結に当たり、本件部屋を納戸と表記した本件建物の図面を交付したと主張するが、前記図面を交付したことのほかに、Xらに対し、本件部屋が建築基準法上の居室ではないことを説明した事実は見当たらない。

したがって、売買契約締結の際の重要事項説明書に添付された図面をもって、本件部屋が建築基準法上の居室の要件を満たした部屋であると誤認させるおそれのある本件パンフレットの表示を訂正したことにはならない。(Xらの損害)

Yには、信頼を害されたXらの精神的苦痛

を慰謝すべき義務があるが、本件部屋は寝室として利用することが可能であること、実際にXらは、本物件を購入後、9年間にわたり本件部屋を子供部屋として使用してきたことなども勘案して、Yが負担すべき慰謝料額はXら夫婦合計で6万円と認める。

なお、Xらは、弁護士に委任して本件訴訟を提起しており、Yの不法行為と相当因果関係を有する損害を前記慰謝料の1割に相当する6千円と認める。

3 まとめ

本事例では、パンフレットや広告には「3LDK+S(納戸)」等と表示されるべきであり、同種事案で不動産公正取引協議会における処分事例も過去多数見受けられる。

本事例では、本件部屋が納戸と表記された図面が作成されていることから、売主業者Yの設計者が建築基準法上の居室には該当しないものであると認識していたことは疑いがないであろう。

売主業者としては、本件のような表示ミスが惹起しないように広告表示に関する社内のチェック体制を強化する必要があり、万一、このミスが後で発見された場合には、速やかに広告表示を訂正すると共に、購入予定者に説明のうえ、その旨を営業日誌等にも記録しておくべきである。

また、広告に携わる媒介業者においても同様の観点での注意が必要である。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (8)－故意の条件成就妨害－**売買契約を見送るとの連絡の後に、他業者の媒介で当該物件を購入した買主に対する当初の媒介業者の報酬請求が全て認められた事例**

(東京地判 令 3・2・26 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

媒介業者が売買契約成立に向けた活動をしたものの、買主は契約締結予定日直前に契約見送りの連絡をした後、別の宅建業者の媒介により当該物件を購入したことは、買主が故意に売買契約の成立を妨げたものであるとして、媒介業者が買主に対して媒介報酬等を請求した事案において、媒介業者の請求を認容した事例（東京地裁 令和3年2月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年11月30日、Y（被告・個人）は、媒介業者X（原告）から紹介を受けた東京都a区内に所在する賃貸マンション（本物件、売却希望価格：4億2000万円）について、購入価格を4億円とする購入申込書（申込書1）をXに提出した。その申込書には、「私は、貴社より紹介を受けております後記表示の物件の不動産を下記の条件にて購入することを申し込みますので、貴社に交渉をお願いします。」「当社は速やかに上記条件にて売主と折衝します。」「成約の際には、成約本体価格の3%＋6万円の仲介手数料及び消費税を申し受けます。」と記載されていたが、その提出の際にYはXに、媒介報酬の1080万円への減額を検討するように依頼した。

その後、Yは、本物件の売主側媒介業者Aに申込書1を提示して価格交渉をしたものの、他にも購入検討者がいることを理由に価格引下げを拒否された。

同年12月2日、XはYに、売買価格4億

2000万円、媒介報酬1080万円などとする購入申込書を再提示し、Yはこれに署名・捺印した。

同月7日、XはYに、契約場所（Yが借入を予定していたB銀行の支店応接室）、手付金、仲介手数料540万円（半金）、持参物（印鑑）等、売買契約締結に関する案内が記載された書面（案内文書）を手交した。また、売買契約日は12月10日または11日が予定された。なお、媒介契約書は売買契約時に調印される予定であった。

同月9日、YはXに、家族の反対を理由として、本物件の購入を取り止める旨を告げ、売買契約は中止となった。

平成30年7月頃、XはYが本物件に出入りしているところを偶々目撃して不審に思い、登記情報を確認したところ、Yは平成28年2月に本物件を購入していたことが判明したことから、XはYに書面で事情の説明を求めたものの、Yはこれに回答しなかった。

同年11月、Xは、Yとの間で売買契約の成立を停止条件とする1080万円の報酬合意が成立していたところ、Yが故意に本物件の売買契約の成立が妨げたとして、同額の媒介報酬支払いを求めてYを提訴した。

これに対してYは、媒介契約書は締結されておらず、媒介契約も報酬合意もなく、別途他の媒介業者の媒介によって本物件の購入を検討した結果に過ぎないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(媒介契約成立の有無)

Xは、平成27年11月30日以降、関係者と売買契約成立に向けた調整を行っていることに照らせば、Yが申込書1をXに交付した時点で、Xが本物件の売買に関する媒介を行い、売買契約が成立した場合には相当額の媒介報酬をYがXに支払うことについての基本的な合意が成立したと認められる。

媒介契約書の作成がない場合に宅建業法違反の問題が生じるかどうかは格別、媒介契約書の作成が実体的な合意の成立要件であるとはまでは解されず、媒介契約書が作成されていないことをもって合意の成立が否定されるということにはならない。

(報酬額の合意の有無)

申込書1には、仲介手数料として「成約本体価格の3%+6万円」との記載があり、これに対してYは、1080万円への減額を求めた。また、Xは売買契約時の仲介手数料半金(540万円)の支払いを求める案内文書をYに交付し、Yは特段の異議や疑問は述べなかった。

そうすると、本物件についての媒介報酬額を1080万円とする黙示の合意がXY間で成立したものと認められる。

(Yによる故意の条件成就妨害行為の有無)

平成27年12月7日の時点で、売買契約の締結日は同月10日又は11日と具体的な日取りが絞り込まれ、同月8日には売買契約書及び重要事項説明書の案文が完成しており、売買契約締結直前の段階にあったと認められる。

したがって、Yは、Xの行った媒介活動を利用しつつ、Xに対しては本物件の購入意思がなくなったように装ってXを排除し、本物件を購入したものと推認できる。

このことは、Xの行った媒介による本物件の売買契約の成立を、Yが故意に妨げたと評価すべきであり、YがXに本物件の購入中止を伝えた時期が本物件の売買契約成立直前であったことや、その後間を置かず他業者の媒介による売買契約の締結に至っていることなどの事情に照らせば、Yの行為は、許容され得る自由競争の範囲を逸脱し、信義則に反するものといわざるを得ない。

Xは、Yに対し、改正前の民法130条に基づき、媒介報酬の支払につき付されていた停止条件が同日時点で成就したものとみなすことができ、媒介報酬額1080万円を請求できる。

3 まとめ

本件は、売買契約締結直前に、契約締結を見送った後、他業者の媒介により当該物件を購入した買主に対する媒介業者からの報酬請求が認められた事例である。本判決を不服とした買主は控訴したものの、これは棄却され、その後確定している。

本事例と同様に、媒介業者が報酬を請求して、これが認められた事例として、横浜地判平18・2・1 (RETIO 67-98)、東京地判平29・11・15 (RETIO112-118)、東京地判平28・8・10 (RETIO108-140)が見られる。

一方で、本事例でも判示されている通り、宅建業者が媒介を行う場合、宅建業法上媒介契約書を遅滞なく締結することが義務付けられており(34条の2)、この様な紛争を未然に防止するためにも、媒介業者としては、できるだけ早い段階で媒介契約書を締結することが望ましいと考えられる。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (9) – 宅建業者の名義貸し –

無免許者が宅建業者の名義を借りて取引を行い両者間で利益を分配する合意は公序良俗に反し無効とされた事例

(最三判 令 3・6・29 裁判所ウェブサイト) 中戸 康文

宅地建物取引業の免許を受けない者が、宅地建物取引業を営むために宅地建物取引業者からその名義を借り、当該名義を借りてされた取引による利益を両者で分配する旨の合意は、宅地建物取引業12条1項及び13条1項の趣旨に反するものとして、公序良俗に反し、無効であるとされた事例（最高裁第三小法廷令和3年6月29日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

平成28年10月頃、X（個人）は、Aと共に、Xが専任の宅地建物取引士であるB社での勤務を続けつつ、その人脈等を活用して、新たに設立する会社において不動産取引に係る事業を継続的に行う計画を立てた。

その後、Y2（個人）が上記計画に加わり、平成29年1月、Y1（不動産業者）を設立して、Y2が代表取締役役に就任し、同年2月Y1は、Y2を専任の宅地建物取引士として宅地建物取引業の免許を受けた。

仲介業者Cから、D所有の土地建物（本件不動産）の紹介を受けたXは、上記計画の事業として本件不動産の取引を行うことにしたが、Y2に対する不信感から、Y1の名義使用は、本件不動産の取引に限ることにしようと考え、Aを通じてY2と協議し、同年3月7日、Y1とXとの間で、下記の本件合意が成立した。

ア 本件不動産の購入及び売却についてはY1の名義を用いるが、Xが売却先を選定した上で売買に必要な一切の事務を行い、

本件不動産の売却に伴って生ずる責任もXが負う。

イ 本件不動産の売却代金はXが取得し、その中から、本件不動産の購入代金及び費用等を賄い、Y1に対して名義貸し料として300万円を分配する。Y1は、本件不動産の売却先から売却代金の送金を受け、同売却代金から上記購入代金、費用等及び名義貸し料を控除した残額をXに対して支払う。

ウ 本件不動産に係る取引の終了後、XとY1は共同して不動産取引を行わない。

同年3月、Y1は、本件不動産について、売主Dより、代金1億3000円で購入する売買契約を、また、同年4月、買主Eに対し代金1億6200万円とする売買契約を締結した。これらの売買契約については、Xが売却先の選定、仲介業者Cとのやり取り、契約書案及び重要事項説明書案の作成等を行った。

同年4月、Xは、本件不動産の売却代金からその購入代金、費用等及び名義貸し料を控除した残額2319万円余を、売却代金の送金を受け次第、本件合意に基づき支払うようY1に求めた。

しかし、Y1は、自らの取り分が300万円とされたことなどに納得していないとしてその求めに応じず、上記計画事業への関与継続を希望するなどしていたが、同年5月、本件合意に基づく支払の一部として1000万円を支払った。

その後、Xは、Y1・Y2に対して1319万円余の支払を求める訴訟を提起、Y1はXへ

の1000万円の支払は法律上の原因のないものであったとして返還等を求める反訴をした。

一審は、X、Y 1の請求いずれも棄却、控訴審は、XのY 1に対する1319万円余の請求を認め、他の請求は棄却した。Y 1が上告。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原審判決を破棄して、本件を原審に差し戻した。

(1) 宅建業法は、宅建業を営む者について免許制度を採用して、欠格要件に該当する者には免許を付与しないものとし、免許を受けて宅建業を営む者（宅建業者）に対する知事等の監督処分を定めている。そして、同法は、免許を受けない者（無免許者）が宅建業を営むことを禁じた上で（12条1項）、宅建業者が自己の名義をもって他人に宅建業を営ませることを禁止しており（13条1項）、これらの違反について刑事罰を定めている（79条2号、3号）。同法が宅建業を営む者について上記のような免許制度を採用しているのは、その者の業務の適正な運営と宅地建物取引の公正とを確保するとともに、宅建業の健全な発達を促進し、これにより購入者等の利益の保護等を図ることを目的とするものと解される（同法1条参照）。

以上に鑑みると、宅建業者が無免許者にその名義を貸し、無免許者が当該名義を用いて宅建業を営む行為は、同法12条1項及び13条1項に違反し、同法の採用する免許制度を濫脱するものであって、反社会性の強いものというべきである。そうすると、無免許者が宅建業を営むために宅建業者との間でするその名義を借りる旨の合意は、同法12条1項及び13条1項の趣旨に反し、公序良俗に反するものであり、これと併せて、宅建業者の名義を借りてされた取引による利益を分配する旨の合意がされた場合、当該合意は、名義を借り

る旨の合意と一体のものとみるべきである。

したがって、無免許者が宅建業を営むために宅建業者からその名義を借り、当該名義を借りてされた取引による利益を両者で分配する旨の合意は、同法12条1項及び13条1項の趣旨に反するものとして、公序良俗に反し、無効であるというべきである。

(2) 事実関係等によれば、本件合意は、無免許者であるXが宅建業者であるY 1からその名義を借りて本件不動産に係る取引を行い、これによる利益をXとY 1で分配する旨を含むものである。そして、Xは本件合意の前後を通じて宅建業を営むことを計画していたことがうかがわれる。これらの事情によれば、本件合意は上記計画の一環としてされたものとして宅建業法12条1項及び13条1項の趣旨に反するものである疑いがある。

原審は、上記事情を考慮せず、Y 1の本件合意内容は同法に違反する旨の主張について審理判断することなく本件合意の効力を認めたものであり、この判断には判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。

(3) 以上によれば、原判決中、Y 1敗訴部分は破棄を免れない。そして、本件合意の効力等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

3 まとめ

本件は、無免許者が宅建業者の名義を借りて取引をした利益を両者で分配する合意は、公序良俗に反し無効と判示した最高裁判決である。

宅建業者・宅建士においては、本件のような利益分配合意が、刑事罰の定めがある無免許営業や名義貸に該当することについて、今一度確認を行なうとともに、従業者へ周知されることが望ましいと思われる。

（調査研究部上席研究員）

最近の裁判例から (10) – 宅建士の名義貸し –

原野商法事件において、宅建業者に名義貸しを行った専任の宅地建物取引士に、共同不法行為責任による賠償責任を認めた事例

(東京地判 令和元・7・16 消費者法ニュース121-225) 笹谷 直生

原野商法の被害者が、宅地建物取引士に対し、宅建業者と共謀して、詐欺行為を行ったなどとして、共同不法行為に基づき、損害金の支払を求めた事案において、宅地建物取引士に詐欺行為への関与は認められないが、名義貸しにより宅建業者の詐欺行為を幫助したとして、その請求を認めた事例（東京地裁令和元年7月16日判決 消費者法ニュース121-225）

1 事案の概要

平成29年10月頃、X（原告）は、A社（宅建業者）の従業員を名乗る者から、電話により、所有するa市の土地（本件土地ア）を購入したいとの勧誘を受けた。Xは、検討の上、A社に売却することとし、同年11月22日、未了であった上記各土地の抵当権抹消登記手続をした。

平成29年12月7日、Xは、自宅を訪れたA社のBと名乗る者との間で、A社に対し、本件土地アを合計800万円で売却する旨の売買契約を締結した。

その際、Xは、A社の所有するb市の土地（本件土地イ）を合計838万円で購入する売買契約書にも署名押印させられていた。BはXに対し、差額に相当する38万円の支払を求め、Xはこれに応じて支払った。

その後、Xは、A社の従業員を名乗る者から節税名目で金銭の支払を要求され、これに応じて預金300万円を払い戻そうとしたが、金融機関の職員に詐欺を疑われたことを契機

として、A社による詐欺行為が発覚した。

平成30年3月16日、Xは、A社から、売買契約書等の関係書類の送付を受けた。これにより、Xは、A社から本件土地イを購入させられていた事実を認識した。

平成30年4月21日、Xは、A社に対しては本件土地イの抹消登記手続を、A社、その代表者及びYに対しては共同不法行為に基づく弁護士費用を含む損害金41万円余等の支払を求める本件訴えを提起した。

本件訴えに対し、A社及びその代表者は、口頭弁論期日に出頭せず、平成30年12月21日、当裁判所は、A社及びその代表者に対し、Xの請求を認容する旨の判決が言い渡され、同判決は確定した。

XのYに対する訴えにおいて、Xは、

①A社は土地売買のための手続費用であるなどと虚偽の説明をして、土地を購入する意思のないXから38万円を詐取したのであるから、Xに対し不法行為責任を負う。

②Yは、A社の宅建士として、A社が宅建業の免許付与を受けて事業を行う上で必要不可欠な存在であり、A社が行っていた取引をみれば、原野商法詐欺の取引であることは容易に認識できた。Yは、A社と共謀して詐欺を行ったか、宅建士の資格を名義貸しして、A社の詐欺行為を容易にしたのであるから、A社と共に共同不法行為に基づく損害賠償責任を負う。

と主張した。

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) 不法行為の成否について

認定事実によれば、A社は、Xに土地を購入する意思がないにもかかわらず、本件土地イを購入したかのような外観を作出し、Xから38万円を詐取した事実が認められる。

したがって、A社はXに対し不法行為責任を負う。

次に、本件土地アに係る不動産売買契約書及び本件土地イの不動産売買契約書の末尾の各宅地建物取引士欄には、Yの記名、登録番号及びY名義の印影があるものの、Yが本件土地ア、イの各取引に宅建士として関与した事実は認められず、YがA社と共謀して詐欺行為をしたとは認められない。

しかし、他方で、Yは、A社との間で、5万円という安価な報酬で同社の専任の宅建士に就任することを承諾し、5万円を受領したものの、その後、同社の専任の宅建士として稼働した事実は認められない。

これらの事実によれば、Yは、A社との間で、専任の宅建士として稼働しないことを前提に、宅建士の資格につき名義貸しをしたものと認められる。

そして、宅地建物取引業法が、15条において、宅建士は宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行わなければならないと規定し、15条の2において、宅建士は、宅建士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないと規定していること、68条及び同条の2が、宅建士による名義貸しについて、都道府県知事が必要な指示や登録を消除

につき規定していることからすると、宅建士がその資格を名義貸しして、購入者等の利益に反する行為をすることが許されないことは明かというべきである。

本件において、YがA社の専任の宅建士に就任することを許諾し、名義貸しを行ったことは、A社が宅建業の免許付与を受け違法な営業活動を継続させ、Xの利益に反する詐欺行為を容易にしたものであり、A社のXに対する詐欺行為を幫助したものと認められる。

したがって、Yは、A社と共に、Xに対し、共同不法行為責任を負う。

(2) Xの損害額について

A社とYの共同不法行為により、Xは38万円を詐取されたものと認められるから、Xは同額の損害を被ったと認められる。また、本件に相当する弁護士費用は3万円余と認めるのが相当である。

よって、Xの損害額は合計41万円余と認められる。

3 まとめ

専任の宅建士は、宅建業を営む事務所に常勤して従事していることが必要であり（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第31条の3第1項関係3）、宅建士が宅建業者に専任の宅建士の名義貸しをすることは、宅建業法15条、15条の2、68条、68条の2違反により行政処分の対象となるとともに、民事上も宅建業者に不法行為があった場合には、共同不法行為責任として認められる可能性があることを再度確認して頂きたい。

なお、本件同様宅建士の名義貸しによる賠償責任が認められた事例として東京高判平31・1・9 RETIO115-094、秋田地判大曲支判平29・9・22 RETIO114-114などがある。

(元調査研究部調査役)