

最近の裁判例から (1)－マンション駐車場の説明義務－**分譲マンションの売主に、所有自動車駐車場に駐車可能である確認を得たとする買主の主張が否認された事例**

(東京地判 令4・2・28 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

分譲マンションの購入契約をした買主が、買い替える自動車がマンション駐車場に駐車できる旨の回答を売主担当者より得て、売買契約をしたが、実際には駐車できなかったとして、売買契約の錯誤無効による手付金等の返還などを売主に求めた事案において、取引経緯などから、契約前において新自動車の駐車が可能である確認を売主担当者に行ったとする買主の主張は信用できないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和4年2月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年10月、X（原告・個人）は、建築中の本件マンションのモデルルームを訪れ、Y（被告・売主業者）の担当者Aから、本件マンションの説明や機械式地下駐車場（本件駐車場）の規格等が記載された案内書面を受領した。また、同年12月、Xは本件マンション購入希望住戸の登録申し込みを行うとともに、Aに対し、Xが当時乗っていた自動車の車検証を提示するなどした。

平成31年3月、XはYとの間で、売買代金：2億463万円余、手付金：2,046万円余、違約金：手付金相当額、引渡し予定日：令和3年1月18日とする、本件マンションの購入契約（本件売買契約）を締結した。

令和2年7月、XはYから、本件駐車場の抽選申込みの案内及び本件建物の内覧会の案内文書を受領により、平成31年2月に買換えて納車を受けた新自動車の全幅約1980mm

が、本件駐車場（駐車可能な乗用車の全幅は最大1950mm）に駐車できないことに気づき、Yとの間で「平成30年12月の本件マンション申込において、XはAに対し、本件駐車場に新自動車駐車できることが本件売買契約締結の前提条件であったこと、新自動車を購入しており納車待ちであることを伝えていた」等の旨のメールのやり取りを行い、同年9月、Yに対し、Yの説明義務違反を理由に本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、令和3年1月18日までに、本件マンションの所有権移転登記手続等の引渡しの準備を行い、同年2月4日、Xに対し、残代金の支払いを催告するとともに、同月15日が経過したときは本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

その後、XはYに対し、「Aより新自動車が本件駐車場に駐車できる回答を得たことから本件売買契約を締結したが、実際には駐車できなかったことから、契約は錯誤により無効である」などと主張して、支払った手付金等の支払いを求める訴訟を提起した。

これに対してYは、「平成30年12月の登録申し込みで、AはXより新自動車に乗り換えることを聞かされたこと、Xより本件駐車場に新自動車駐車することができるか確認する依頼がされ、新自動車駐車可能と回答をした各事実は存在しない」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を

いずれも棄却した。

(1) Xは、①平成30年12月、本件モデルルームを訪れた際、Aに対し、自動車を買換えたが、新車は車体サイズが異なるため、本件駐車場に駐車することができるか確認するよう依頼した、②同日、Aから、モデルルームに乗車して来た車の自動車検査証を提示するよう求められたが、新車に乗り換えるので、無意味であると告げたにもかかわらず、自動車検査証の提示をなお求められたため、Aに対し、提示した、③同月末頃、Aから、電話で、新車を本件駐車場に駐車することできるとの回答（本件回答）を受けた、等の供述及び同内容の陳述書を作成しているが、本件回答を裏付ける客観的かつ的確な証拠はない。

(2) Xが、(1)①の確認依頼をしたのであれば、Xが、令和2年7月以後のAとの間で授受された電子メールの最初の段階で、その旨を記載した電子メールを送信してしかるべきである。また、7月28日メールには、「同じ車種の乗り換え」と記載するにとどまり、車体サイズが異なることに言及されていないことに照らすと、メールが記載された時点では、Xは、新車の全幅が異なることに気付いておらず、その後、新車の全幅が異なることに気づき、Aに告げた旨を記載したものと考えられる。

また、Aが、Xから、本件マンションに入居して本件駐車場を使用する際には新車を使用していることを告げられていたのであれば、当時の自動車の検査証を確認するという行動を採るのは著しく不合理であるから、Xの前記供述及び陳述書の記載の内容は、それ自体合理性に欠けるものであるといわざるを得ない。

さらに、経緯に鑑みると、新型コロナウイルスの影響により本件売買契約に係る残代金支払資金の計画変更を余儀なくされたXが、同日頃に至って、新車を本件駐車場に駐車す

ることができないことに初めて気づき、以後、このことを根拠として、本件売買契約の解消及び手付金相当額の回収を企図して、Aとの交渉を開始し、徐々に、本件売買契約締結前の本件駐車場に関するXとAの間のやり取りにつき、前記のとおり主張することを考え始めたものと推認される。

以上の諸点を鑑みると、前記(1)①～③とおりの内容のXの供述及び陳述書は信用することができない。

よって、AがXに対して本件回答をした事実はこれを認めることができない（なお、XがAに対して新車に買換えた旨を告げた事実を認めることができないから、Yにおいて、本件売買契約に先立ち、本件駐車場に新車を駐車することが可能であるか否かをXに説明する信義則上の義務を負うと認めることはできないこともまた明らかである。）。したがって、XのYに対する請求をいずれも棄却する。

3 まとめ

本事案は、新車への買替えに伴う駐車場の使用について、売主から駐車可能との回答を得たという主張が認められなかったものである。営業上は買主要望への配慮は重要だが、事実の無い事項については、毅然とした対応を取ることも必要な事案として、実務上参考になると思われる。

宅建業者としては、買主の要望が物件の仕様に合うのかを確認のうえ伝えることが必要であり、後々のトラブル防止のために、メールでのやり取りの記録等、営業記録を残すことをお勧めする。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (2) – 外国人との取引 –**重説を外国語で行う法的義務は認められないとして、日本語を理解しない外国人買主の訴えを棄却した事例**

(東京地判 令 3・3・11 ウエストロー・ジャパン) 田代 佳秀

分譲マンションを購入した外国人買主により、駐車場が確実に確保されることや外国語を用いず日本語のみで重説したことは、売主業者の説明として不十分であり、情報提供義務違反に当たるとして、買主が損害賠償等を請求した事案において、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和3年3月11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21日、買主Xら（原告：X1は法人・不動産業、X2はX1の代表者）は、X2の家族（両親と弟）及び通訳Cと共に、売主Y（被告：法人・不動産業）が分譲した居住用高層マンション（本件建物）のモデルルームを訪れた。その際、Yは外国語を話すことが出来ないDが担当者として対応した。XらにおいてはCが通訳を行った。X2の家族はいずれも中国人であり、主たる言語は英語と中国語のみで、日本語を話すことは出来なかった。CはX2の母の会社の社長アシスタント（日本人）として、必要に応じて、日本語と英語との通訳を務める人物であった。

平成28年11月4日、X1とYは、本件建物の1507号室を購入する売買契約を締結し、X1は手付金2190万円をYに支払った。さらに後日、X1とX2は、本件建物の1506号室も共同購入する売買契約を締結し、手付金2190万円（X1・X2の折半）をYに支払った。そして、この2件の契約（本件契約）のいずれにおいても、XらはX2の家族のほか、C

が通訳のために同席し、YはDが担当者として対応し、DはXらに対して重要事項説明（重説）をCの通訳を介して行った。

平成30年2月2日、Xらは、機械式駐車場利用の抽選は落選していたが、本件建物（1506号室と1507号室）の竣工後の内覧会に赴いた。

その後、Yは、平成30年4月27日の引渡日までに売買残代金の支払が無かったことから、Xらに対して本件契約の解除の意思表示を行い、手付金を違約金として没収する旨を通知した。

これを受けて、Xらは、①Dは、駐車場が確実に確保されると説明した、②X2らの家族は、いずれも日本語を話すことができないが、売買契約書や重説についても英文の書式を用意せず、通訳もCに一任していた、③重説は、締結しようとする契約の内容を正確に理解させるために要求される義務であり、日本語を理解しない外国人は日本語で説明するだけで契約内容を理解することができない以上、説明としては不十分であり、Dが情報提供義務に違反したことは明らかである等として、Yに対し、債務不履行による損害賠償（手付金相当額のX1：3285万円、X2：1095万円）、及びDの不適切な説明や不誠実な対応により精神的な苦痛を受けた等と主張して、不法行為による慰謝料100万円を請求した。

これに対し、Yは、①駐車場は一般抽選で利用の可否が決まるものと説明した、②原則的に外国人顧客に対しても外国語の契約書や

重説の用意はしていない、③外国人に対する重説について、外国語で実施することは法上要求されておらず、日本語で行えば足りる、④顧客側で通訳を用意していた場合は、当該通訳の正確性を判断することは困難である以上、このような通訳を介して行われた重説が何ら不適切とされる理由はない等と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を棄却した。

Xらは、Dによる、駐車場が確実に確保されるとの説明をしなかったことがXらに対する情報提供義務違反となる旨主張するが、DがXらに駐車場が確保される旨を説明した事実を認めることができない。

また、Xらは、X2が日本語を理解できないことをDも把握していたにもかかわらず、英文の売買契約書や重説や通訳を用意せず、Cの通訳に頼っていたところ、このような説明では重説義務の趣旨に合致しない旨から、情報提供義務に違反した旨主張する。

しかしながら、買主が外国人である場合に、日本語を理解できず自ら通訳を同行して重説を受ける事態も生じ得るところ、宅建業者においては、当該通訳の資質や翻訳内容の正確性、さらには通訳内容が買主に理解できる説明がされているか否かを判断することは困難であるといわざるを得ない。そうすると、重説を受ける買主においては、その手段の選択やその選択結果としての通訳の正確性等に関して、その危険については自ら引き受けるべきものと解するのが相当である。その上で、宅建業法においては、日本語を理解しない外国人に対して重説を外国語で行うべきことまでは規定されておらず、これが法的義務であると解することもできない。

以上によれば、本件においてはDがCの通

訳を通じてXらに重説を行った以上、重説の内容や程度を充足しているものと認められ、情報提供として欠けるところはなく、何ら義務違反を認めることはできない。そして、この認定判断を覆すに足りる事情は認められない。したがって、Xらの情報提供違反による債務不履行に係る主張は理由がない。

また、X2は、Yの対応が不誠実であるなどとして不法行為が成立すると主張し、慰謝料等の支払を求めるが、Dの対応について何ら不法行為が成立するものと認めることはできない。

3 まとめ

本件は、日本語を理解しない外国人買主に対し、重説を外国語で行う法的義務は認められず、売主の説明義務違反はないとして、買主の損害賠償請求等を棄却した事例である。

重説は、説明を受ける買主自らが、その内容を理解する責任を負うものである。しかしながら、言語、法制度や慣習の相違する外国人に対しては、例え通訳を通じても微妙な意思疎通はしづらく、寧ろトラブルは生じ得るものとの前提に立つべきであろう。

よって、外国人と関与する不動産取引においては、重説や契約時では無く、相手とのファーストコンタクトのような早い時点から、日本語は理解できるのか、理解できない場合にはどのようなトラブルが起こり得るか、その防止策は取れるか等を検討することが重要であり、また将来に渡り、契約の有効性に疑義を唱えられる懸念がある場合には、取引そのものを断わる必要もあると思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (3) - 隣地との紛争 -

前所有者との境界合意を覆した隣地所有者に対する土地売主による売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令 2・1・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

隣地所有者が前所有者との境界の合意を覆したことにより、売買代金の減額を余儀なくされたとする、土地売主から隣地所有者に対する売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例（東京地裁 令和 2 年 1 月 30 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年 3 月、古家付き土地（本物件）の所有者であった A は、測量士に本物件の境界確定作業を依頼した。

本物件の北東側隣地（本件隣接地）は、Y（被告・個人）と Y が取締役を務める B 社の共有であったところ、Y の子で、B 社の代表取締役である C が Y の委託を受けて境界の立会いを行い、Y を代理して測量士が作成した筆界確認書（本件確認書）に署名押印した。本件確認書では、本物件と本件隣接地の境界は、直線として描かれていたが、境界付近には、境界線を跨ぐ形で万年堀（本件堀）が築造されていた。境界立会いの際、本件堀が本物件、本件隣接地いずれの所有者のものかの確認はなされなかった。

同年 6 月、A は本物件を X（原告・宅建業者）に売却（公簿面積による売買）し、本件確認書は、A から X に引継がれた（本訴において X は、本件堀は A の所有物であるとの説明を A から受けたと主張）。

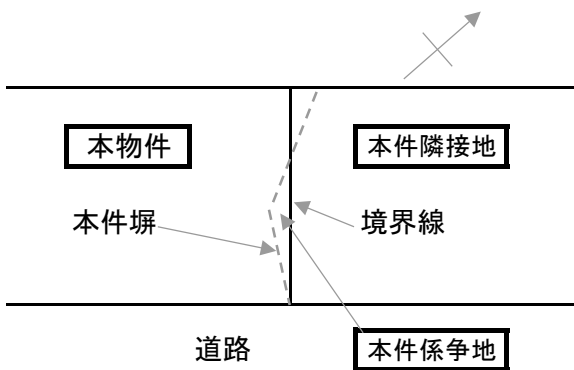
同年 8 月、X は分譲マンション建築を目的とする宅建業者 D 社と、①売買金額：4 億 5404 万円、②引渡日：同年 9 月 28 日、③引渡

しまでに本物件内の家屋・本件堀を解体・撤去し、隣地からの樹木の越境を解消する、等の条件で本物件の売買契約を締結した。

同年 9 月、D 社担当者が C を訪れたところ、Y は、本物件と本件隣接地との境界は本件堀沿いで、本件堀は自己の所有であるとして、本件堀や境界付近の樹木の撤去を拒絶した。

同年 10 月、X は、Y が所有権を主張する本件確認書上の境界線と本件堀で囲まれた部分（本件係争地）を本物件から分筆してこれを売買対象から外し、売買代金を 3000 万円減額したうえで、D 社に引渡した。また X は、本件係争地の買取りを Y に求めたものの、Y はこれを拒否したことから、平成 31 年 1 月、X は Y が境界合意を覆したことにより、本物件の売買代金減額を余儀なくされたとして、その賠償を Y に求めて提訴した。これに対して Y は、本件確認書は錯誤により無効であるとして、争った。

＜概略図＞



※公図上も境界は直線とされている

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を認容した。

(境界確認の錯誤無効の成否について)

Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件塀の現況のとおりに湾曲しているところ、境界確認作業の際にはCと測量業者が本件塀に沿って双方の土地の境界を確認したなどとして、本件確認書による境界確認はYの錯誤によるものとして無効である旨を主張する。

しかしながら、確認作業の際にAの依頼により立ち会った測量士は、Cに対しては本件塀が双方の土地との境界に沿うものではない旨を説明し、Cからは双方の土地の境界は本件塀の現況のとおりであるとも聞いていない旨を証言するところ、その証言が不合理であるといえるだけの客観的な事情は特に見当たらないし、他に確認作業の際に双方の土地の境界が本件塀の現況に沿うものであるとの確認がされたことを認めるに足りる的確な証拠はない。したがって、境界確認に当たり、Yにおいて、双方の土地の境界が本件塀の現況のとおりであると信じていたことを認めるには足りないといわざるを得ず、Yの主張は前提を欠くものである。

またCは、本件確認書添付の図面において、本物件と本件隣接地の境界は直線として描かれていることを認識しており、本件塀が境界であると認識していたのであれば、自らの認識と明らかに異なる内容の本件確認書に押印したこととなり、これについて錯誤があったとしても、重大な過失があったということができ、Yがその無効を主張することはできない。

Xは、Aから本物件を購入したことにより、本件確認書のAの地位を承継したことから、Yが正当な理由なく両者間の合意である本件

確認書と異なる主張をすることは、Yの債務不履行にあたり、YはこれによりXに生じた損害についての賠償義務を負う。

(結論)

よって、Xの請求は理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件は、境界確認書の締結後にその内容に異議を唱えた隣地所有者に対する売主による売買代金減額分の損害賠償請求が認められたものである。

本件はその後、この判決を不服とした隣地所有者Yが控訴し、控訴審において、売主業者Xが隣地所有者Yに買取りを求めていた部分（本件係争地）について、隣地所有者Yがこれを1200万円で買い取ることで、両者の和解が成立した。

本件は、境界トラブルに関する係争の一事例であるが、裁判記録によれば、境界塀がいずれの所有であるかについても、両者間に見解の相違があったようで、境界確認を行った際にこれがいずれの所有なのかについて、両者間で確認がなされなかったことも、本件が係争に至った一因と考えられる。

同様のトラブルを回避するためにも、境界確認を行う際には、塀や樹木等境界周辺に存在するものについては、それらがいずれの所有であるかを明確にしたうえで、越境物の存在が判明し、これを直ちには撤去しないこととした場合には、その越境物の存在と取扱い（例えば、塀であれば再築造時には越境を解消する等）についての合意書面を境界確認書とともに取り交すことや、売主による買主へ境界明示にあたり、必要に応じて隣地所有者の立会いを求めるといったことが望ましいものと思われる。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (4) - 査定価格の説明 -

媒介業者が価格の修正を行わず安価で売却させられたとした売主による損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令元・7・5 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

2区画(3筆)の土地を一括して売却した売主が、媒介業者に対し、本来一括売却であれば必要のない減額査定をされたため安価で売却せざるを得ない状況に陥らされたとして、債務不履行に基づく損害賠償請求をした事案において、媒介業者の査定に不要な減額がされていたなどの事情は認められないとして棄却された事例(東京地裁 令和元年7月5日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成23年3月、売主X(原告)は、本件土地2区画(3筆)(113.09㎡。「本件土地1」、2.51㎡。「本件土地2」、90.59㎡。「本件土地3」という。)(概要図参照)を購入する際、個別に売りに出されていた各区画の査定額を合計した金額で一括購入しようとしたところ、売主から一括売却の場合には旗竿地による減額がなくなるという理由で売買代金を80万円増額され4030万円で購入した。

平成30年6月、Xは媒介業者Y(被告)と、本件土地1を2200万円、本件土地2、3を2300万円、合計4500万円の媒介価格で専任媒介契約を締結した。

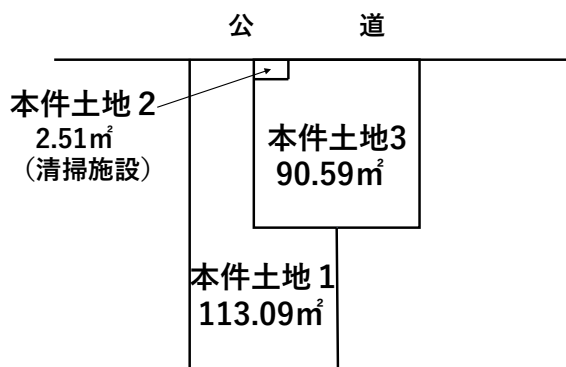
平成30年7月、XはAと4500万円で売買契約を締結し、100万円の手付金を受領した。

翌日、Xは手付解除の意向をYに相談したところ、Yから手数料の負担が生じる旨説明をされたことから、改めて検討し、手付解除を断念した。

すると、Xは、本件土地の査定額について、

「Yから、それぞれの1区画で販売する前提での査定額の説明しか聞いておらず、一括売却する場合の査定額は聞いていない。本件専任媒介契約においては、媒介価格が4500万円と定められているが、媒介価格は2区画分の媒介価格の合計額を記載しているとの説明しかされていない。仮に一括売却が前提とする媒介価格が記載されているのであれば、2区画で分譲する旨の虚偽説明をしていたことを疑わざる負えない。」などと主張し、一括売却において再査定をしなかったYに対し、近隣の取引事例を基に算出した損害492万円を求め、本件訴訟を提起した。

概要図



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。

(本件各土地の査定における不要な減額の有無について)

Yの査定においては、本件土地1(113.09㎡)

が2200万円、本件土地3（90.59㎡。本件土地2と併せても93.1㎡にとどまる。）が2300万円と査定されており、道路側整形地である本件土地3の方が1㎡当たりの単価が高く査定されているものといえる。

しかしながら、本件専任媒介契約においては、本件各土地に係る媒介価格が4500万円と定められているところ、本件専任媒介契約書において、本件各土地をそれぞれ売却する場合と一括売却の場合とで異なる媒介価格とする旨の明文の定めはない。また、4500万円の媒介価格が一括売却の場合には適用されない旨の定めもなく、むしろ同契約書の記載からすれば、本件各土地を一括売却する場合にも適用される媒介価格が記載されているものといえる。本件専任媒介契約においては、本件各土地が一括売却された場合であってもその媒介価格を合計4500万円と定めたと解するのが当事者の合理的意思に適合するといえる。

これらの事情からすれば、仮にYが、Xに対し、本件各土地を一括売却する場合の媒介価格として、明確に区画ごとに売却する場合と合計額が同一となる旨を説明していなかったとしても、本件専任媒介契約の解釈を左右するものとはいえない。

また、Xは、平成23年3月に本件土地を購入する際、本件土地1と本件土地3の合計額から一括購入を理由に約80万円の増額を売主から求められ、合計4030万円で購入したものと認められるところ、本件専任媒介契約における本件各土地の媒介価格4500万円は、Xが購入した時の一括購入価格を上回っており、本件各土地を一括売却する価格として合理性を欠いているともいえる。

これらの事情からすれば、仮にYが本件専任媒介契約に係る本件各土地の査定に当たり、本件土地1について旗竿地であるとの土地の形状を理由として一定の減額をしていた

としても、そのことから本件各土地の査定において不要な減額がされていたとか、一括売却する場合にその査定額を適用することが不当であったということはできず、他にYが本件各土地について不当な査定を行ったことをうかがわせる事情を認めるに足りる証拠もない。

（結論）

したがって、Yが、本件専任媒介契約に係る本件各土地の査定に当たり不要な減額をしていたなど、その査定が不当であったと認めすることはできない。

よって、Xの請求は、理由がないから棄却する。

3 まとめ

本事案は、複数区画の土地の売却にあたり、一括売却の価格についても、売主に知らせておけば、紛争は避けられたと思われる。

不動産の取引における価格については、売主は複数業者に価格査定を依頼するなどして、十分理解・納得し自らの責任において決定すること、仮に、本件のように複数区画の売却で一括と単体で価格が異なるような場合は、その内容を明確にしてから、媒介契約を締結することが重要である。

また、媒介業者が価格査定をした場合、査定に関する意見については、宅建業法第34条の2に基づき、根拠を明らかにするなど、丁寧な説明を行うことが必要である。

（調査研究部上席調整役）

最近の裁判例から (5) – 専任媒介契約の自動更新条項 –

専任媒介契約の自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定の潜脱であり無効とされた事例

(東京地判 令3・3・29 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

専属専任媒介契約において設けられた自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定に抵触し無効であるとして、媒介業者による売主への媒介報酬請求を棄却した事例（東京地裁 令和3年3月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

都内の借地権付き建物を相続したA（長男）・Y1（長女）・Y2（次女）は、平成20年7月、家庭裁判所の遺産分割調停において、

- ①本件借地権及び建物（以下、「本物件」という。）を各3分の1の持ち分で共有取得する。
- ②土地所有者（地主）のBと共に本物件を速やかに第三者に売却する。
- ③売却に当たり、Bが土地を売却する際に設定した売買価格を含めた売却条件について異議を述べず、その売却条件に基づいて建物及び借地権を売却する。
- ④当事者全員は、本物件を売却することを撤回できず、Bと協議の上、売却に努力する。

ことなどを合意した。

平成20年10月、A・Y1・Y2は、Bとの間で本件土地の売却に関して、借地権割合を62.5%、売却希望価格を坪当たり270万円とする旨を合意すると共に、媒介業者X（原告）

との間で、平成21年1月まで3か月間の専属専任媒介契約（以下、「本件媒介契約」という。）をそれぞれ締結した。

平成21年1月、A・Y1・Y2は、Xが作成した「覚書」と題する書面をXに提出し、同年4月16日まで本件媒介契約を3か月間更新した。

更に同年4月、Xは再びA・Y1・Y2に本件媒介契約に係る「覚書」と題する書面を提示した。本覚書には「今後有効期間の更新にあたり、どちらからも解約の申し出が無い場合は、従前の条件にて更新していきます。」（以下、「自動更新条項」という。）と記載されており、AとY2はXに提出したが、Y1はこれを提出しなかった。

約5年後の平成26年5月頃、Xが探索したC（訴外）より、本物件を坪当たり190万円で買い受けた旨の申し出があったが、Y1・Y2（以下、「Yら」という。）が価格条件等に不満をもち反対したため、売却を進めたいAがYらに対し、調停条項に基づいて本物件をCに売却する売買契約を締結する旨の意思表示をすることを求める訴えを提起した。

裁判所は、Yらが調停条項に基づいて売買契約を締結する旨の意思表示をする義務を負うべきと認定するとともに、坪当たり190万円という価格も相場に照らして不当に低廉とはいえないとしてAの請求を認容し、平成28年3月、最高裁上告不受理により判決が確定した。

この間、Aは既に平成27年11月8日付で本

物件をCに売却する売買契約を締結しており、上記訴訟の確定（以下、「別件判決」という。）により、Yらについても本件売買契約締結の意思表示をしたものとみなされ（民事執行法177条1項）、本件売買契約が有効に成立することとなった。

これに基づきXは、Yらに対して各239万円余の媒介報酬を請求したが、Yらが支払いを拒否したため、Xが本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

[自動更新条項の効力]

宅建業法34条の2第3項の趣旨は、専任媒介契約が当該宅建業者に媒介受託の地位を排他的、独占的に確保させるという点において当該依頼者を強く拘束するものであることに鑑み、当該依頼者の契約締結の自由を確保する観点から専任媒介契約の有効期間を3か月に限定したものと解され、同第4項は、一方当事者である依頼者の申出があったときのみ更新できることとし、更新後の有効期間を3か月に限定したものと解される。

同項の上記趣旨に加え、同第10項が同第3項、4項の規定に反する特約は無効と明確に規定しており、専任媒介契約において自動更新条項を設けることは、宅建業法34条の2第3項が定める有効期間の規制の潜脱といえ、完全に無効であると解すべきである。

したがって、本件媒介契約は、Y2及びAについては、平成21年7月16日の経過をもって終了し、Y1については、同年4月16日の経過をもって終了したと認められる。

Xは、本件自動更新条項は、平成21年4月17日締結の専属専任媒介契約が有効期間の3か月経過後に一般媒介契約として更新されるという限度において有効と解すべきである旨

主張するが、前記の説示に照らし、X主張に係る解釈をとることはできない。

[XのYらに対する媒介報酬請求権の有無]

Xは、Yらに対して本件売買契約を締結する旨の意思表示をすることを命じた別件判決は、上記媒介契約の存在を認めていたということができると主張する。

しかし、別件判決は、本件借地権付建物の売買の媒介について媒介契約の存在を前提としてYらに上記意思表示を命じたものとは解し難く、上記の本件専任媒介契約の終了後、Xとの間で新たに本件借地権付建物の売買に係る媒介契約を締結した事実もうかがわれない。

なお、本件借地権付建物の売買に係る仲介は、商法502条11号所定の仲立ちに関する行為に当たるものの、同行為に係る報酬（商法512条）は、その性質上、同行為をする者の媒介により契約成立に至った場合のみ請求することができるものと解される。

YらとCとの本件借地権付建物の売買契約は、本件遺産分割調停の内容を主な根拠とする別件判決によって成立したものであるから、Xの媒介によるものということとはできず、Xは、商法512条に基づく報酬請求権も有しないものと考えられる。

3 まとめ

本事例は、専属専任媒介契約における自動更新条項は、宅建業法34条の2第3項、第4項の規定を潜脱する特約であって同条10項により完全に無効と判示したものである。

このような自動更新条項を設けることは民事上無効となるだけでなく、宅建業法違反として行政処分の対象となり得るものであり、媒介業者としてはよく注意しておきたい。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (6)－複数物件の一括売却－

複数物件を一括売却できると誤信させ、一部のみを不当に安く売却させられたとする売主の主張が認められた事例

(東京地判 令3・12・16 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

媒介業者が、複数物件を所有する投資用マンション所有者に対して、2物件合計で希望通りの金額で売却できると誤信をさせ、1物件のみを不当に安く売却させたとした売主の損害賠償請求につき、媒介業者従業員の不法行為責任及び媒介業者の使用者責任を認めた事例（東京地裁 令和3年12月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X1およびX2（原告）は、それぞれ所有していた投資用マンション2物件の売却を複数の媒介業者に依頼していたところ、媒介業者Y社（被告）の従業員Y2（被告）からの電話勧誘を受け、他の媒介業者と同じ金額での一般媒介契約を締結した。その後、Y2からXらに対して、以下の金額で2物件を併せて購入希望の顧客がいるとして、売却検討を依頼された。

	物件	媒介金額	契約金額	転売金額
X1	A マンション	1900 万	2390 万	
	B マンション	2900 万	2450 万	3060 万
X2	C マンション	3200 万	4100 万	
	D マンション	3300 万	2300 万	2920 万

Xらは、2つのマンションが上記金額で、併せて売却できるのであれば、その金額で売却する旨返答した。

平成31年8月28日、X1は、媒介金額を上記金額に修正した一般媒介契約書に署名捺印するとともに、買主及び日付が空白の状態の

各マンションの売買契約書に署名捺印しE（Y社従業員）に交付した。

その後、Bマンションについては買主であるF社（訴外）との間で代金決済が終了し、直後にG（訴外）に3060万円で転売された。

ところが、12月になって、Aマンションについては購入予定者の銀行融資が下りなかったため売買契約は破談になったとY2から告げられ、その後、Aマンションの媒介金額を2300万円に引き下げたが、結局売却することはできなかった。

同様に、X2は、平成31年1月11日、媒介価格を修正した一般媒介契約書に署名捺印するとともに、買主及び日付空欄の両契約書に署名捺印のうえEに交付し、Dマンションはその後代金決済が終了し、決済と同日付で2920万円で転売されたものの、Cマンションについては、買主署名押印済の契約書が返送されてきたが、買主が融資申し込みをしなかったため、契約解除となり、その後売却することはできなかった。

Xらは、Y社および当時の代表者であるY1、従業員Y2に対して、媒介に当たって複数不動産の一括での売却が可能であるとXらを誤信させる詐欺行為を行うことにより、特定の不動産を不当に安い価格で売却させたとして主張し、当該不動産の時価と売却価格との差額等を求める損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Y社・

Y 2 に対する X の請求を認容し、Y 1 の責任については棄却した。

[従業員 Y 2 の責任]

Y 2 は、2 つのマンションについて、一方のマンションについては媒介金額より高い金額で、他方のマンションについては媒介金額より安い金額での一括での売却を打診し、その際には売却予定金額に合わせる形で媒介契約上の媒介金額を同時に変更させていること、変更後の媒介金額を合計すると当初の媒介金額の合計金額を上回るか又はこれに近い金額となっていること、売買契約書への署名等の売買に係る手続についても同時に行わせていることが認められる。

このような打診を受けた X らとしては、2 つのマンションが一括して売却した際の合計金額が確実に支払われることを前提に、各売買契約を締結するに至ったものと認められ、上記打診に基づく媒介行為を行った Y 2 としては、X らに対し、複数のマンションの売買契約が一括での売却ではなく、他方の売買契約について決済に至らない可能性があること、また、決済に至らなかった場合のリスクについて十分に説明すべき信義則上の義務を負っていたというべきところ、Y 2 が説明義務を尽くしたことを認めるに足る証拠はない。

そして、Y 2 の上記説明義務違反の結果、特定のマンションのみが当初の媒介金額よりも低額で売却されるに至ったといえるから、Y 2 は、不法行為に基づき、X らが被った損害を賠償する責任を負うというべきである。

[Y 社の責任]

Y 2 の行為は Y 社の事業の執行としてされたものであることは明らかであるから、Y 社は使用者責任（民法715条1項本文）に基づき、Y 2 と連帯して損害賠償責任を負うというべきである。

[当時の代表者 Y 1 の責任]

従業員が担当する個別の媒介取引について、Y 1 においてその内容を網羅的に把握することは困難であった一方で、従業員の取引内容について定期的に報告を受けるなどの一応の管理体制が整備されていたと認められ、その管理体制の内容も直ちに不合理とまではいえないから、Y 2 の媒介取引上の義務違反について、Y 1 の任務懈怠及びこれに関する悪意又は重過失は認められない。

[損害について]

B・Dマンションは、X らが売却した直後に第三者に X らの売却額を大きく上回る代金で転売されているから、当該転売価格と X らの売却価格の差額（但し、X 1 については、その請求額である300万円を限度）について、Y 2 の説明義務違反によって生じた損害と認めるのが相当である。その他、Y 社に対する仲介手数料、弁護士費用の一部を相当因果関係のある損害と認める。

3 まとめ

本件は、酷似する経緯で片方のマンションのみを不当に安く売らされたとする投資用マンション所有者2名の共同訴訟であり、損害賠償は認められたものの、Y 2 の詐欺行為については、認定されなかった。

本件のように複数の投資用マンションを売却処分したいと考えている所有者は少なからずいると思われる。本件のような紛争を起こさないように、組織として、顧客保護態勢やコンプライアンスの観点から、従業員の業務進捗管理や教育をしっかりと行うことが肝要と思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (7) – 投資物件への住宅ローン利用 –**買主に住宅ローンでの投資物件購入を誤信させたとして不動産業者への不法行為による損害賠償請求が認められた事例**

(東京地判 令 3・12・23 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

投資セミナーに参加した買主が、売主業者らの共謀により、本来不動産投資に利用することができない住宅ローン契約を利用できるものと誤信させられ、売買契約を締結させられたとした損害賠償請求について、一部不動産業者に不法行為が認められた事例（東京地裁 令和3年12月23日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年8月、不動産投資セミナーに参加したX（原告、個人）は、セミナー講師であったY1（被告）を通じ、Y2（被告、不動産業者）の紹介を受けた。

平成30年2月、XがY2を訪問したところ、従業員Y3（被告）が対応し、ローンの仮審査をすることとなり、審査書類に記入した。

翌月、XはY3から「仮審査が通ったのでY4（被告、不動産業者）の事務所で打合わせをする」との連絡を受けた。事務所を訪問したXは、Y4からローン契約の本審査の書類を提示され同書類に記入した。

その後、XはY3から「ローンの本審査が通り、購入不動産（本件物件）が決定した」との連絡を受けた。また、Y3から「Xの住民票を現住所から本件物件に移すので役所から電話がきたら手続きを委任したと伝えるように」との連絡を受け、了承した。これを受けて、Y2の従業員が住民票異動の手続きを行った。

平成30年4月、XはY4の事務所において

売主（被告、不動産業者）と本件物件を1,230万円で購入する売買契約を締結した。Xは、Y4から本件物件のリフォーム工事を勧められ、Y5（被告、リフォーム業者）との工事委託契約書に署名押印した。

その後、Xは、本件物件の購入資金の融資を受けるためにY4を訪問し、ローン担当者の質問に答えるなどしたが、その際にはあらかじめY4から言われたように「(物件に)5月から居住する」と答えた。

Xは、フラット35長期固定金利型住宅ローンの金銭消費貸借契約を締結し、1,332万円を借り入れた。フラット35の申込書及び金銭消費貸借契約書には、借入金の用途を「債務者が自ら居住するための住宅の取得資金」に限定する旨の条件が記載されていた。

令和元年6月、Xはフラット35を取り扱う住宅金融支援機構から本件売買契約についての説明を求められ、同年11月には、支援機構は、貸付条件違反を理由に、残元金等の一括支払いを求め、本件物件の担保不動産競売事件を申し立てた。

Xは、売主及びY1～Y5が共謀してフラット35による投資物件購入を行わせたとして、融資金額、購入諸費用、仲介手数料、弁護士費用等、計1,766万円余の損害賠償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の請求を一部認めた。

(共同不法行為について)

Xの不動産投資に関して居住用不動産の購入等に用途が限定されているフラット35による借入れを利用することを認識していたのは、平成30年3月にY4の事務所でXにローン契約の本審査の書類を提示したY4のみであったことが認められ、かつ、Xに対し、本件売買契約の資金調達においてフラット35が利用できるとの虚偽の説明を明示的に行った者を認定することはできない。そうすると、Xの主張する欺罔行為をフラット35に関する黙示の虚偽説明を行ったことと解するとしても、Xに対して虚偽の説明を行ったと評価できるのは、フラット35による借入れに関する審査書類を提示したY4しかない。

Xは、Y1、Y3も虚偽説明を行ったと主張するが、同人らが、「Xが投資用不動産を購入するに当たり、その資金について住宅ローン契約を利用する」ことの認識を超えて、「居住用不動産の購入等に用途が制限されている住宅ローン契約を投資用不動産の購入に当たって利用する」との認識まで有していたとは認定できないから、同人らが黙示の虚偽説明を行ったということとはできない。

Y2、Y5については、本件売買契約の売買代金資金としてXがどのようなローン契約を利用するかを具体的に認識していたということとはできないから、同様に黙示の虚偽説明を行ったということとはできない。

そうすると、Y4がXの主張する詐欺行為を行ったということとはできるものの、その余の被告らについては、同詐欺行為を行ったとも、関与したともいうことはできない。

なお、Xは国土交通省が売主に対して監督処分(宅地建物取引業法65条1項に基づく指示)を行ったことを指摘するが、同処分の理由欄には中古マンション等の売買契約において売買価格等が異なる内容の売買契約書を作

成し、金融機関に提出することにより、真の売買価格を上回る融資の承認を得させる不正行為に関与したことが記載されるのみで、フラット35との関連性が見当たらないため、同処分がなされたことをもって、売主がXの主張する詐欺行為をしたあるいはこれに関与したことになるものではない。

(結論)

よって、Y4については、Xの不法行為の事実が認定でき、XのY4に対する請求(1,766万円余)は認容されるが、その余の被告らとの関係では、Xの主張する請求原因事実は証拠上認定できないからXの請求はいずれも棄却することとする。

3 まとめ

昨今、住宅ローン市場が低金利であることを背景に、投資用物件など本来の趣旨とは異なる目的で住宅ローンを不正利用するケースが発生している。不正利用が発覚した場合、利用者は金銭消費貸借契約違反となりローン残額の一括返済を迫られ、返済不能となれば競売等により物件処分が行われることとなる。また、当然のことながら、関与した事業者に対しては刑事や行政上の責任を問われるだけでなく、本件のようにローン利用者から損害賠償を請求されることともなる。

フラット35を扱う住宅金融支援機構のホームページでは、「ローン利用者が手続きを事業者任せにしていたとしても、虚偽の内容で融資を受けることは犯罪(詐欺罪)であり、利用者自身が責任を問われることとなります」として、利用者に向けて具体事例や注意事項をあげているので、取引業務の参考として確認されたい。

(調査研究部次長)