

最近の裁判例から (1)－融資利用特約による契約解除・手付返還－

買主が融資申込手続きを怠ったとして融資利用特約の適用を拒む売主に対して、買主の契約解除・手付金返還請求が認められた事例

(東京地判 令4・2・28 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

買主の帰責事由により銀行融資を断られ、他銀行への融資申込手続きも怠ったとして、融資利用特約の適用を拒む売主に対して、買主に融資申込手続きの努力義務や帰責事由はなかったとして、融資利用特約による契約解除・手付金の返還が認められた事例（東京地裁 令4年2月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

弁護士である買主X（原告）は、投資目的で売主Y（被告、不動産会社）から土地を1億1千万円で購入することとして、売買契約を締結し、手付金500万円をYに交付した。

売買契約書では、融資利用特約について、次のように定められていた。

①買主は契約後速やかに融資申込手続きをする。②融資承認取得期日までに全部又は一部の金額につき承認が得られないときは契約を解除できる。③契約が解除されたときは、受領済みの金銭を速やかに返還する。融資申込先：A銀行支店、他、融資金額：3億7千万円、契約解除期日：令和2年2月28日

XはA銀行支店の担当者に融資審査のための書類を提出した。その一週間後に担当者から「融資を進めたいが、Xの弁護士会における懲戒請求の状況によっては本部審査の結果、融資が拒絶される可能性がある」との説明を受けた。なお、Xは代表となっている弁

護士法人の関係で所属の弁護士会において懲戒請求を受けていた。同事実は新聞等で報道されたこともあり、銀行担当者も売主も知っていた。

その数日後に、Xは、A銀行から融資否決の通知を受けた。そこで、Xは、他の金融機関3行に融資について電話相談を行ったが、いずれも融資に向けた返答を得ることはできなかった。

Xは、融資利用特約の契約解除期日までにYに通知し、契約解除及び手付金の返還を求めたが、Yはこれに応じなかったため、Xは訴訟を提起した。

これに対し、Yは、Xは資金調達に向けた合理的な努力義務を怠った、また、Xが本件資金の融資を得られなかったことがX自身の帰責事由に起因すると主張し、反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(特約に基づく解除の可否)

Xは、売買契約の締結に際し、A銀行に融資審査を申し込み、A銀行の本部審査が行われたものの、令和2年2月20日頃までに融資を拒絶され、同月26日までにA銀行以外の複数の金融機関に融資の相談をしたが、いずれも融資に向けた返答を得られなかったことから、同月28日の融資承認取得期日までに融資を受ける見込みがなかったことが認められる。以上の事実は、Xが融資承認取得期日ま

でに融資の承認が得られなかった場合に当たると認められるから、Xは融資利用特約に基づき、売買契約を解除することができるというのが相当である。

(Xの努力義務懈怠の有無)

Xは、A銀行の融資審査に際し、求められた資料を提出しており、必要な資料の提出や説明を怠ったような事情は認められない。XがA銀行支店担当者から、懲戒請求の状況によっては本部審査の結果、融資が拒絶される可能性がある旨示唆されていたことを踏まえても、Xが懲戒請求に関して積極的な説明を行わなかったからといって、直ちに、融資利用特約の適用を否定すべき程度の努力義務の懈怠があったということとはできない。

また、XとYが融資利用特約を合意するに際しては、Yからの要望により、A銀行以外にひとつ以上の金融機関に融資を申し込むことを予定して、特約の「融資申込先」欄の「A銀行支店」の後に「他」との文言が付されたことが認められる。

Xが最も融資が得られる可能性の高い金融機関がA銀行であると考え、実際にも当初はA銀行支店担当者からは融資に前向きな意向を示されていたことから、他の金融機関に対して融資の申込みや相談等を行うことなく、A銀行の本部審査の結果を待っていたことが、不合理な対応であるとまでは認められない。

加えて、XがA銀行から融資を拒絶された後に、三つの金融機関に融資の相談を行ったものの、電話相談の段階で融資に向けた返答が得られなかったことにも照らすと、Xが融資利用特約に基づいて、期待される資金の融資に向けた合理的な努力を怠ったということとはできない。

(Xの帰責事由の有無)

A銀行では、融資申込みの当初から、弁護

士会でXに関し懲戒請求に係る手続きが行われていたことを前提に、融資審査が行われており、Yにおいても、売買契約締結の当時、Xが懲戒請求を受けている事実自体は認識していたことが認められる。そうすると、融資利用特約は、Xが懲戒請求を受けている事情を前提に合意されたものということができるから、同事情が融資拒絶の原因となっていたとしても、Xに特約による解除が許されないというべき程度の帰責事由があるということとはできない。

3 まとめ

融資利用特約については、当機構の電話相談においても消費者及び事業者から照会を受けることが多い。これらの照会については、契約書の特約の内容や条件が不十分なためにトラブルの原因となっているものもあり、契約解除期日は明確にすることはもちろん、融資申込先となる金融機関の具体名（複数ある場合は全部の金融機関名）、更に、融資期間や予定融資金利など買主の融資返済に影響を与える事項についてもできる限り明確に示しておくことが望ましい。

また、本件の類似事例としては、「買主が金融機関から意図した融資を受けられなかったため、融資利用特約に基づき契約解除をして手付金の返還を求めたところ、売主及び媒介業者が、買主はノンバンクからの融資が可能であったにも関わらず融資審査に必要な手続きを怠ったとして、損害賠償請求（反訴）を提起した事案において、買主の契約解除・手付金返還が認容された事例」（東京地判平16・7・30 RETIO62-060）があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (2) – 三為契約における融資特約の主体 –

三為契約における融資特約の主体が、契約書上の買主か、最終購入者かの判断で争われた事例

(東京地判 令 4・2・7 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

土地建物の転売を目的として売買契約を締結した買主が、売主が融資特約による自動的解除を主張し、売買契約を不当に破棄したとして、売主に対し、損害賠償を求めた事案において、買主が転売先に支払った違約金および転売による逸失利益が認容された事例（東京地裁 令和 4 年 2 月 7 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、転売を目的として、Y（被告、宅建業者）との間で、土地建物（本件不動産）の売買契約（本契約）を以下のとおり締結した。

（売買契約概要）

- ・ 契約日 平成30年 4 月24日
- ・ 売買代金 2 億1500万円
- ・ 手付金 800万円
- ・ 残代金支払い及び引渡 同年 5 月31日
- ・ 融資特約 買主は、契約締結後速やかに、融資のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならず、契約解除期限までに、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、金融機関の審査中に契約解除期限が経過したときは、本件契約は自動的に解除となる。
- ・ 契約解除期限 平成30年 5 月22日
- ・ 第三者のためにする特約 売主及び買主は、本件契約が第三者のためにする特約を付した売買契約として締結されるものであることを確認する。買主は、売買代金全額

の支払までに本件物件の所有権の移転先となる者を指定するものとし、売主は、買主の指定した者に対し、本件物件の所有権を直接移転するものとする。

Xは、本契約と同日付でA（転売先業者）と本件不動産について、売買価格を2億4000万円とする売買契約（本件転売契約）を締結した。Aが本契約に定める融資特約の契約解除期限までに融資承認を受けたので、XはYに契約履行の準備ができたとして、決済の申し入れを求めたが、Yは、X自身が融資特約による契約解除期限までに融資承認を得ていないから本契約は自動的に解除されたとして、第三者B（不動産業者）に本物件を売却し、所有権移転登記を行った。

Xは、Aに違約金として4800万円を支払い、Yが本件契約を不当に破棄したと主張して、Yに対し、債務不履行（履行不能）に基づく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、Xの請求を認容した。

(1) 本件契約が融資特約に基づき解除されたか否か

Xは、本件契約の際に、融資特約に定められた融資の申込みを自らする意思はなく、融資を受ける主体をAとする前提で本件契約を締結したと認められる。また、本件契約の媒介業者Dのメール等により、本契約締結前に、Yは、XおよびAと面談していることが認め

られる。また、Aは、本件契約に先立ち融資申請をしていること、本件契約の日にYに対して本件契約の手付金を支払っていることなど、一貫して本件物件の最終買受人となる前提の行動をしていた。この点に加え、Aが融資を受けるに当たり、金融機関の担当者による本件建物の内覧が必要となること、本件契約が、YからAに直接所有権を移転させる第三者のためにする特約を含むものであることを併せ考慮すると、XやAが、本件契約前に、Yに対し、XがAに本件物件を転売する予定であることを伝えなかったとは、考え難い。

したがって、Yは、本件契約の際、Aが本件物件の最終買受人となることを認識していたと認められる。さらに、最終買受人ではないXに融資を受ける必要性が乏しいことも踏まえると、Yは、本件契約の際、XではなくAが融資を受ける予定であることについても認識していたと考えるのが合理的である。

このように、融資特約は、融資を受ける主体をAとする前提で合意されたものと解されるところ、Aは、契約解除期限までに、融資特約において定められた額を超える融資の承認を受けたことが認められる。したがって、本件契約が、融資特約に基づき自動的に解除されたとは認められない。

(2) Xの損害の有無及び額

Xが、Yに対し、Aが融資承認を受けたことを前提に、本件契約の履行を求めたのに対し、Yは、これを履行する意思がないことを明確にしたことが認められる。その後、Yが本件物件をBに売却して、同社に対する所有権移転登記手続をしたことも踏まえると、本件契約に基づくYの債務は、Yの帰責事由により履行不能になったと認められる。

Xは、Aに対し、転売契約に基づく違約金4800万円を支払っているところ、かかる違約金の支払は、本件契約が履行不能となったこ

とにより生じたXの損害であると認められる。また、本件契約における代金が2億1500万円であり、転売契約における代金が2億4000万円であったことに照らすと、本件契約の履行不能により、Xに、少なくとも2400万円の逸失利益が生じたと認められる。

したがって、Yの債務不履行（履行不能）により、Xに、7200万円の損害が生じたことが認められる。

※その後、Yが控訴したが、YがXに、和解金として、5300万円を支払うことで、和解が成立した。

3 まとめ

本事案では、いわゆる三為契約における融資特約の主体が、最終買受人にあることを、売主は認識していたと認められ、融資特約による売主からの自動解除が否定されている。

契約書において、第三者のための特約を定める際に、融資申込の主体についても明確に記載していれば、本事例の売主張張はできず、争いにならなかったことも考えられる。

融資特約に限らず、取引においては、可能な限り不明瞭な内容を残さず、契約書等に明記しておくことが、紛争防止のための重要な手段となることに留意願いたい。

損害額としては、転売契約が履行不能になったことに伴う違約金だけでなく、転売契約が締結され、転売価格も確定していたことから、その差額についても逸失利益として損害が認容された事例として参考にされたい。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (3) – 売主の説明義務 –

建築中建物の建築確認処分が取消され、引渡しを受けられなかった買主による売主に対する逸失利益等の賠償請求が棄却された事例

(東京高判 令3・11・17 判例集未登載) 葉山 隆

分譲マンションの売買契約が締結された後、建築確認処分が取消されて建築工事が中止され、引渡しができなくなったことを受けて、売主業者が解決金を支払って契約を解除したことから、買主が売主業者に対して、引渡義務を怠った、建築確認処分取消の審査状況の詳細な説明を怠った等として、逸失利益等の賠償を求め、棄却された事例（東京高裁令和3年11月17日判決 判例集未登載）

1 事案の概要

平成24年7月、Y（被告・宅建業者）は、民間確認検査機関から東京都a区内の新築分譲マンション（本件建物）の建築確認（本件確認）を取得し、その後建築工事に着手したが、本件確認に対しては、本件建物の近隣住民等から建築審査会にその取消しを求める審査請求（本件審査請求）がなされた。

平成26年3月、a区の都市計画決定により、以後本件建物の所在地で本件建物と同じ高さの建物の建築はできないことになった。

平成26年9月頃、本件審査請求の結論が出ていない状況で、Yは本件建物の分譲販売を開始し、同年12月、本件建物の1室（本物件）について、X（原告・個人）との間で売買契約（本契約）を締結した。

その販売にあたってYは、①本件審査請求がなされていること、②本件審査請求により本件確認が取消された場合には引渡予定日に引渡しができなくなること、③その場合に売主は売買代金の2割の解決金（本件解決金）

を支払って売買契約を解除できること（本件条項）、を記載した案内文を全ての登録申込者に配布した。また、Xをはじめとする全ての買主に対して同様の主旨を重要事項説明書に記載、説明したうえで、売買契約書にも同様の主旨の条項を付して本契約を締結した。

平成27年11月、建築審査会は本件確認には法令に抵触する部分があるとして、これを取消す裁決をした。これを受けてYは、本件条項に基づき本契約を解除する旨の通知をXに行うとともに、X指定の預金口座に本件解決金を振込んだ。

平成31年1月、Xは、本件建物が建築できなくなり、本物件が引渡されなかったことは、Yの責めに帰すべき事由又は過失によるものである、もしくは、Yは本件確認が取消される具体的な可能性についての説明を怠った等として、逸失利益（想定価格上昇分）、引渡しがされる前提で支出した費用の支払いをYに求めて提訴した。

令和3年3月、Xの請求を棄却する第一審判決が言い渡されたところ、これを不服とするXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(本件条項に基づく清算の成否について)

本契約が締結された当時、①本件審査請求が係属しており、その結果によっては本件建物の建築ができなくなること、②本件確認が

取消された場合、本件建物と同規模の建物は建築できなくなること、③その結果、本契約に定められた引渡予定日に本物件の引渡しができなくなること、が判明しており、その場合にXは、売買代金の2割の解決金を支払うことで、解決したいとの意図があったといえる。この意図は、申込時・重要事項説明時・売買契約締結時に、Xをはじめとする全ての買主にこれが記載された書面が交付され、口頭で説明もされていることから、XはYの責めに帰すべき事由や過失の有無を問わず、係るYの意図を認識したうえで本契約が締結されたものといえる。

そして、Yは、現にその解決金を支払っていることからすれば、YがXに本物件を引渡せなくなったことに関して、Yに債務不履行や不法行為が認められるとしても、それに基づく損害賠償責任は全て清算されたということができ、XのYに対する損害賠償請求権が発生していたとしても、これは本件解決金の支払いによって消滅したといえる。

またXは、本件審査請求の具体的な内容がYから開示されなかったことにより、合理的な意思の形成に支障をきたしたから、本件条項による清算は認められないと主張する。しかし、前記の通り、本件条項については本契約締結に先立ち何度も説明されていたことからすれば、係る主張は採用できない。

(Yの説明義務違反の有無について)

契約を締結するかどうかの判断の基礎となる情報は契約の各当事者がそれぞれの責任で取得すべきである。ただし、契約当事者の一方が、相手方が契約を締結するか否かの判断に影響を与える事項であると認識できる情報を入手している場合には、当該契約当事者は、契約締結に先立ち、相手方にその情報を提供して説明する信義則上の義務があるといえるべきである。

本件においては、前記の通り本契約締結当時、本件審査請求が係属しており、a区の都市計画決定により同規模の建物を建築できなくなっていたことからすれば、本件確認が取消された場合にYは、Xに対して本物件の引渡しができなくなることを説明すべき信義則上の義務を負っていたといえるが、前記の通りその説明はなされていたといえ、Yに説明義務違反があったとも認められない。

Xは、本件審査請求に関して、建築審査会において、多数の法令違反と疑義の指摘がなされていたことについてもYに説明義務があったとも主張するが、本件審査請求の具体的な争点や当事者の主張内容の説明がなかったことが、Xが本契約を締結するか否かの意思決定に影響が生じたとも言い難い。

3 まとめ

本件は、建築確認が取消されたことにより、売主が契約を解除したことで建物の引渡しが受けられなくなった買主による、売主に対する逸失利益等の損害賠償請求が棄却された事例である。

本事例は、売主業者は、申込時・重説時・契約時において、十分な説明を行っていたとして買主の請求が棄却されたものだが、新築分譲マンションの販売において、同様に説明義務が果たされているとして、買主による逸失利益の賠償が棄却された事例（東京地判平31・2・20 ウエストロー・ジャパン）はほかにも見られる。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (4) - 告知義務違反 -

建物価値を超える補修費用が掛かる雨漏りを故意に告知しなかった売主の損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 令4・2・17 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

築42年の戸建て住宅の売買において、故意に雨漏りがあること等の告知をしなかった売主に対し、売主は契約前にその事実等を知っていたことから、買主の不法行為を理由とする損害賠償請求が認められた事例（東京地裁令和4年2月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和元年9月18日、買主X（原告）は、不動産投資用の戸建て物件を探していたところ、売主Y（被告）からZが賃借している本件物件を紹介された。そこでXは、媒介業者Aを通じて、Y側媒介業者Bに雨漏り等がないかYに確認を依頼した。するとBは、「雨漏り、シロアリ、水害、躯体の傾きはないようです。内装はよくできていますが、あくまでもDIYでの修復ですのでご承知おきください。」とAに回答した。

令和元年9月27日、Xは、代金350万円でYとの間で本件物件の売買契約を締結し、代金及び媒介手数料等を支払った。本件契約の契約書及び本件契約に先立ち行われた重要事項説明書には、いずれも、①契約違反による契約解除に関する事、②「本物件は築42年経過しており建物及び付属設備等は耐用年数を過ぎていて、屋根、躯体、建物構造部分、水道管、排水管、ガス管、電気配線等について相当自然損耗、経年劣化が確認され、いつ壊れてもおかしくない状態にあります。」、③「本物件は中古の為、現状有姿でのお引き渡

しとなり瑕疵担保責任及び付帯設備保証は免責とします。」及び④「売主は対象不動産の隠れたる瑕疵について一切の責任を負わないものとします。」等の記載があった。また、同日付の物件状況確認書には、「本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。」との文言の下に項目ごとのチェック欄があり、「雨漏り」の項目には「現在まで雨漏りは発見していない。」の欄にチェックが付されていた。

しかし、Xは購入後間もなく、Zから雨漏り等の原因で退去することを知らされ、その内容をYが承知していたことが判明したことから、主位的に、不法行為（詐欺）による損害507万円余、予備的に、債務不履行解除、錯誤無効等による損害441万円余を求め、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の請求を認めた。

（欺罔行為について）

Xは、本件契約後、直ちにZに挨拶したところ、1階和室のカーテンが濡れており、壁にも染みがある上、部屋もかび臭いので住める状態ではなく、近く退去する旨告げられた。驚いたXは同日中に媒介業者を通じ、Yに契約解除の意向を伝えたが、Yから即日解除は応じない旨の回答を得た。Zは、平成31年4月に入居し、同年（令和元年）6月ごろには上記の状態になり、管理会社に苦情の連絡を

し、管理会社はYにもその状況を伝え、その修繕の予定であったが、日数がかかるなどから調整がついていなかった。また、Yは、本件物件を購入し、内部を見分した時まで、雨染みがあることを確認し、玄関部分の屋根の補修等は業者に依頼し、その他の部分については工事関係の資格は有していないが、日曜大工的に種々修理した。

これらの事実から、Yは、本件契約に先立ち、本件物件の1階和室に本件物件の価値を大きく減ずる規模の雨漏りが生じており、Zがこれを理由として退去する意向であることを知っていながら、この事実を告げず、かえって「現在まで雨漏りを発見していない。」とする物件状況確認書をXに交付し、かつ、事前のXからの雨漏りの有無に係る問い合わせに対し、その存在を否定する返答をしていたことになる。Yは、本件物件に係る相当大規模な雨漏りの有無という、投資用物件としての本件物件の資産価値を決定的に左右する点について、故意にXに対して虚偽の事実を告知したものと看做すを得ず、これは欺罔行為に当たり、これにより本件契約に至ったというべきである。

したがって、Yが、本件物件の資産価値についてXに対する欺罔行為を行い、それによる錯誤に陥らせた上で本件契約を締結させ、代金を交付させたことで損害を被ったことを理由として、Xは、Yに対し、不法行為に基づく損害賠償請求権を有するものというべきである。

(損害額について)

Xは、本件物件代金として345万円余、司法書士代9万円余、媒介手数料17万円余、計371万円余を支払ったほか、弁護士費用(着手金)33万円の合計404万円余はYの欺罔行為と相当因果関係のあるXの損害というべきである。

(契約解除について)

以上によれば、Xの主位的請求は認定されることから予備的請求について、判断する必要はないことになるが、念のため、その帰すうについても判断をしておくとする、Xは、雨漏りによって本件契約の目的(投資用不動産物件の取得)を達することができず、民法566条1項前段の規定及びこれを本件契約において具体化したものと解される13条の規定により、本件契約を解除することができるものというべきである。

(結論)

以上のとおり、請求のうち404万円余は理由があるので認容し、その余は理由がないので棄却する。

3 まとめ

本事案は、売主が故意に雨漏りについて告知義務を怠ったことから、買主の損害賠償請求が認められたものである。

不動産取引では、売主は買主に対し、取引する物件状況について、事実を告知する義務がある。また、媒介業者は、売主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主に対し、故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任が問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (5)－決済の事務の補助－**売主が管理組合に対して負っていた原状回復に係る債務の精算を媒介業者が怠ったとする買主の請求が棄却された事例**

(東京高判 令4・3・23 判例集未登載) 葉山 隆

区分所有建物の買主が、引渡しを受けた後に、売主が管理組合に対する債務を負った状態で引渡しがなされたことが判明したことから、これは媒介契約において「引渡しの事務の補助」を行う義務を負っていた媒介業者がその精算手続きを怠ったことによるものであるとして、係る債務の履行に要する費用の支払いを媒介業者に求めた事案において、その請求が棄却された事例（東京高裁 令和4年3月23日判決 判例集未登載）

1 事案の概要

平成28年1月、X（原告・個人）は、a市内に所在する昭和49年築の建物（いわゆる公団団地、本件建物）の一室（敷地権付区分所有建物、本物件）を売主Aから、売買金額300万円で購入する契約（本件売買契約）をY（被告・宅建業者）と売主側媒介業者Bの媒介により締結し、引渡しを受けた。本件売買契約においては、「売主は買主に対し建物の専有部分における①雨漏り、②シロアリの害、③給排水管の故障という隠れた瑕疵があった場合にのみ責任を負い、それ以外の建物の瑕疵及び土地の瑕疵並びに共用部分に原因がある瑕疵についての責任を負わない。」とされていた。

本件売買契約締結に先立って、XとYは、本物件の売買に係る媒介契約（本件媒介契約）を締結した。本件媒介契約においては、「目的物件の引渡しに係る事務の補助」もYの業務とされていた。

本物件を含む本件建物の各住戸は、竣工時には、洗濯機からの排水はホースで浴室に排出する形となっていた。平成6年12月頃、Aは本物件のリフォーム工事を行い、洗面所の洗濯機置場から洗面所と浴室の間の壁（共用部分、本件壁）を貫通し、浴室に排水を流す排水管（本件排水管）を設置した。なお、係る工事が行われていたことについて、本件売買契約前にAやYからXには告げられていなかった。

Xは引渡後間もなく、本物件の改装工事に着手し、浴槽を撤去したところ、浴室内の本件排水管の排水口を発見し、係る状態は本件建物の管理組合の規定に反する状態であるとして、Aに修補工事費用（86万円余）の負担を求めた。Aがこれを拒んだことから、平成28年にXはAに対してその支払いを求めて訴訟を提起したものの、平成31年1月にこの訴えを棄却する判決が確定した。

同年、Xは、YとBを相手取って、本件排水管の存在についての説明義務を怠ったとして、同額の支払いを求めて訴訟（前訴）を提起したものの、令和3年1月にこの訴えを棄却する判決が確定した。

令和2年12月、Xは、本件建物の管理組合（本件管理組合）に対して、共用部分である本件壁の補修を求めたもののこれは拒否され、その後逆に、XはAの特定承継人であるとして、自らの費用負担で共用部分の原状回復をするよう本件管理組合から求められた。

令和3年5月、Xは、本件媒介契約におけ

るYの業務に「目的物件の引渡しに係る事務の補助」も含まれているところ、Aの管理組合に対する原状回復債務又は損害賠償債務についての精算（本件精算）を怠ったとして、Yに対して、146万円余の支払いを求めて本訴を提起した。

令和3年11月、その請求を棄却する判決が言い渡されたことから、これを不服とするXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

（Yが本件清算の義務を負うかについて）

Xの主張は、①本件媒介契約によれば、Yの業務に「目的物件の引渡しに係る事務の補助」があるところ、その中には、売主であるAが買主であるXに対して本物件を引き渡すに当たり、Aの残置物を処分することが含まれている、②本件排水管はリフォーム工事の残置物であり、本件管理組合に対する本件壁に係る原状回復債務又は損害賠償債務はこれに付着しているものであるから、Yには、残置物の処分、すなわち、上記債務の清算をすべき義務があるというものであると解される。

しかしながら、そもそも、本物件と一体となっているリフォーム工事の結果である本件排水管がAの残置物であると評価することはできないし、その点を措くとしても、本件媒介契約に基づくYの業務に「目的物件の引渡しに係る事務の補助」があることをもって、本物件の所有者でも売主でもないYに残置物の処分義務があるということもできない。

（結論）

よって、原判決は相当であって、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、媒介契約に定められた「目的物件の引渡しに係る事務の補助」の範囲について争われた事例ではあるが、前訴において媒介業者の本件排水管の存在についての調査説明義務も否定されていることからすれば、買主の請求が棄却されたことは当然の結果のように思われる。

本事例で判示された通り、媒介業者がその存在を認識しておらず、知るべきであったとも言えないものについてまで、媒介業者に精算がされるようにする義務があるとも考え難い。

一方、媒介業者としてはトラブル回避の観点からも、引渡し前の現地立会いにおいて、残置物の有無も含めてどの様な状態で引渡しがなされるのかについて、売買当事者間の認識を一致させるようにするとともに、売主からのヒアリングも含め、引渡時に授受される書類等や精算項目に漏れがないかをしっかり確認することは必要であると思われる。

（調査研究部主任研究員）

最近の裁判例から (6) - 宅建業法 40 条違反 -

中古の設備等について売主業者は瑕疵担保責任を負わないとする特約が宅建業法40条により無効とされた事例

(東京地判 令 4・1・13 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

中古の賃貸住宅を購入した買主が、売主宅建業者に対し、給水管に赤水が発生する程度に腐食していた瑕疵があるとして損害賠償を求めた事案において、売主業者が設備等について瑕疵担保責任を負わないとする特約は宅建業法40条2項により無効であるが、居住に支障を来す程の腐食があるとは認め難いなどとしてその請求を棄却した事例（東京地裁令和4年1月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主宅建業者Y（被告）は、平成29年1月に前所有者より取得した、2階建て4室のアパート（本物件・平成元年12月新築）について、平成29年3月、買主X（原告・個人）との間で、売買代金を2550万円、売主の瑕疵担保責任について下記内容の本件特約条項を付した本件売買契約を締結し、本物件を引き渡すとともに、Xより本件建物の賃貸管理業務を受託し、その業務の一部をAに再委託した。

<本件特約条項の概要>

- 本件建物に隠れた瑕疵がある場合、売主は本件建物の引渡し後2年間に限り瑕疵担保責任を負う。
- 本件建物が中古住宅であるため、「器具・設備・建具・配管（赤水等を含む）につき、本体・内外装および設備等は、建築年数による経年変化・劣化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等がある。これらにつき、支障・不具合があっても売主はこれらの瑕疵

担保責任を負わない事を買主は了承する。

平成30年6月、Yは本件建物の管理を再委託したAより「201号室の入居者Bから『赤水が出る・排水の臭いが酷い、ただし、赤水は朝にしか出ない』と連絡があり、赤水の取水を依頼した旨、Aが同年5月に201号室を見たが、排水の臭いは余り感じられなかった旨」と、同入居者から提供を受けた水入りのペットボトル3本の写真画像（本件画像）を添付した電子メールを受けた。

令和元年5月、YはXに、201号室から出た赤水として、本件画像を添付した電子メールを送信した。（その後Xは、本件建物の賃貸管理をYより別の業者に変更した。）

令和2年4月、XはYに対し293万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起し「赤水の発生や、Xが調査依頼をしたC社報告書によれば、本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵にあたる。」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 「瑕疵」の意義について

売買目的物における「瑕疵」の有無、すなわち当該目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いているか否かについては、契約当事者の合意、契約の趣旨等も踏まえて検討すべきである。

本件建物は既に築27年を経過した中古物件であり、売買契約書等においても、赤水の可

能性を含め、給水設備の経年劣化による性能低下等が明記され、Xもその事情を認識して本件建物を買い受けたことなどの事情を考慮すると、本件建物の給水管が相当程度に腐食し、頻繁に赤水が出るなど、賃貸物件としての利用に相当の支障が出るような場合には、「瑕疵」に当たると解するのが相当である。

(2) 本件特約条項の効力について

本件売買契約における本件特約条項は、一般に経年劣化等の理由を挙げつつ、「瑕疵」に当たり得る内容を例示列挙しているものの、結局、その支障、不具合等について、Yが民法570条所定の瑕疵担保責任を一切負担しないことを内容とするものと解される。

しかし、仮に給水管の不具合等が経年劣化によるものであっても、賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程度に腐食等している場合には「瑕疵」に当たるのであるから、これを含めて一切の免責の対象とすることを含意するのであれば、民法570条に規定する内容より買主であるXに不利となるものとして、宅建業法40条1項に抵触し、同条2項により特約自体が無効となる。

(3) 本件における検討

Xは、「平成24年頃に、201号室のBによって水道口から赤水の発生及び排水の臭いが確認されており、これを理由に令和31年にBが退去したこと、令和2年9月に調査したC社の報告書等に照らせば、本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵に当たる。」と主張する。

しかし、いずれの配管にも腐食が生じている旨が記載されているC社報告書の調査は、給水管の内部検査をしたものではなく、平成31年のBの退去後誰も入居していない201号室での短時間の目視検査によるものであることから、同室の水道水に一定の赤さびが含まれていたとしても、給水管が相当程度腐食し

ているなどと即断することはできない。

また、Yが前所有者から本件建物を買い受けた平成28年12月時点において、赤水の存在を含めた給水管の瑕疵が問題とされていた形跡はなく、201号室以外の入居者から赤水の存在を指摘された証拠はないこと、Bも、恒常的に赤水がでていたとか、生活に支障が出ていたとは述べていないこと等から、給水管の腐食の事実を認めることは困難である。

以上からすれば、201号室を含む本件建物内の給水管について、本件建物の建築年数等を踏まえても、居住に支障を来す程度に腐食しているとも認め難いし、赤水が頻繁に生じているとも認め難く、賃貸物件の利用に相当の支障があるとまでは認め難いことから、Xの主張は、採用することができない。

3 まとめ

売主宅建業者が、宅建業法40条1項違反となる契約不適合責任（瑕疵担保責任）の負担期間を2年未満とする特約を置くことは、同条2項の特約無効により、売主業者は民法の一般原則通りの期間、担保責任を負うことになり、また、取引の公正を害する行為を行った等として行政処分の対象となることから、売主業者（媒介業者）において不利益にしかならないが、何故か「中古住宅売買の場合、売主宅建業者が契約不適合責任を2年以上負う必要があるのは建物の躯体に関してで、設備に関して制限はない（2年未満の短縮が可能）」と誤った認識をしている宅建業者が、裁判例や行政処分事例等で時々見られるようである。

中古住宅売買における売主業者は、建物の設備についても、宅建業法40条の規定により担保責任を2年以上負う必要がある確認として、本件裁判例は参考になると思われる。

（調査研究部上席研究員）

最近の裁判例から (7)－媒介取引－

買主代理人が過去取引のトラブルが理由で媒介を辞退した売主側媒介業者に慰謝料を求めたが棄却された事例

(東京地判 令3・9・17 ウェストロー・ジャパン) 和田 秀之

売主側媒介業者が、買主側代理人と過去トラブルになったことがあったため、売主に対して媒介業務を行うことは難しいと伝え、媒介を辞退したところ、これを知った買主側代理人が媒介業者に対し、精神的苦痛をうけた、従業員に個人情報を開示しないよう指導する義務を怠ったとして、慰謝料の支払いを求めたが棄却された事例（東京地裁 令和3年9月17日判決 ウェストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

Yは、不動産の売買及び媒介等を目的する株式会社であり、平成31年以前に、S市所在の土地建物（S不動産）の売買（以下「別件取引」という）をYのS営業センターが媒介し、従業員A（宅地建物取引士）がその担当をした。

X（個人）は、その当時、S不動産の建物に居住していたが、別件取引後に立ち退きを求められ、退去した。

YのT営業センターは、平成31年3月30日まで、T市所在の土地建物（以下「本件不動産」という）の売買について、売主（個人）と媒介契約を締結し、媒介業務を行っていた。当時のT営業センターの所長はAであった。

本件不動産について、買主（個人）が購入の申込を行い、売主、買主、売主側媒介業者YのA、買主側の代理人X、買主側の媒介業者が、平成31年3月30日、本件不動産の売買契約を締結するために、T営業センターに集まった。

Xは、買主の代理人として、本件取引の交渉に関与していたが、引渡し条件等が合意せず、契約まで至らなかった。

Aは、同日、売主に対し、以前の取引においてXとトラブルになったことがあるため、本件媒介業務を行うことは難しい旨説明し、その後、売主との媒介契約を解消した。

これを知ったXは、①名誉及び人格を毀損されて精神的苦痛を受けた、②Yには、従業員がそのような個人情報をみだりに開示しないよう指導する義務があるにもかかわらずそれを怠ったため、Xが上記被害を受けたなどと主張して、Yに対して、不法行為（民法715条又は709条）に基づき、慰謝料100万円の支払いを求め提訴し、一審では棄却され、これを不服としたXが控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Xの控訴請求も棄却した。

本件の争点は、Y又はAの不法行為の成否であり、それに関する当事者の主張は、次のとおりである。

(Xの主張について)

不動産取引を行うに当たって、取引の相手方の信用は重要である。したがって、Yは、不動産売買を取り扱う会社として、売買当事者と以前トラブルがあったとしても、それとは異なる取引の当事者にその情報を開示すべきではないが、Aは、平成31年3月30日、本件取引の売主に対し、以前の取引においてX

とトラブルになったことがあるため媒介業務を行うことは難しいと伝えた。

仮にAがトラブルの具体的内容を伝えていなくても、媒介業務ができないと伝えられれば、大変なトラブルが起こったと推測すると考えられ、Aの上記発言は、Xを信用できない要注意人物との印象を与えるものであるから、Xの名誉及び人格を毀損する。

また、Yは、従業員が個人情報のみだりに開示しないよう指導する義務があるのにこれを怠った。したがって、Y及びAには不法行為が成立する。

(Yの主張について)

否認ないし争う。Aが、売主に対し、以前の取引においてXとトラブルになったことがあると話したことはない。仮に、これに類する発言をしたとしても、Yが売主との間の媒介契約を解消した後、売主と買主との間で本件不動産の売買契約が締結されたのであるから、YやAの行為は、同売買契約の成否に何の影響も与えていない。したがって、YやAの行為がXの名誉等に悪影響を及ぼしたとはいえないから、YやAがXの権利利益を違法に侵害し、Xに損害を与えたとはいえない。

また、不動産売買を媒介する者が売買契約の条件や売買の相手方当事者の信用など様々な事情を考慮することは、当然に許されることである。したがって、Y及びAに不法行為は成立しない。

(裁判所の判断について)

Xは、本件不動産の売買について、買主の代理人として行動していたこと、売主は、Yとの媒介契約が解消された後、買主側の媒介業者に本件不動産の購入意思があることが確認されたため、Yでない別の媒介業者と媒介契約を締結した上、買主との間で本件不動産の売買契約を締結したことが認められる。

Xは、Aが売主に対し、以前の取引にてX

とトラブルになったことがあるため媒介業務を行うことは難しいと伝えたことにより、Xの名誉及び人格を毀損されたと主張する。

しかしながら、仮にAにより上記発言がされたとしても、上記発言には、トラブルの内容についての具体的な事実の摘示がなく、そのトラブルの原因がXにあったとの印象まで与えるものとは認められないから、Xの主張を前提としても、Aの発言が、Xの社会的評価を低下させるものとは認められず、Xの名誉又は何らかの人格的利益を侵害したとは認められない。

また、売主は、Xが本件不動産の売買について買主の代理人として行動している状況において、Yとの間の媒介契約が解消された後に買主との間で売買契約を締結しており、この事実からしても、Aの発言がXの社会的評価に影響していないと考えられる。したがって、その余の点について判断するまでもなく、Y及びAについてXに対する不法行為が成立するとは認められない。

よって、Xの請求を棄却した原判決は相当であって、本件控訴を棄却する。

3. まとめ

媒介業者が媒介契約を断ることは、自由である(契約自由の原則(民法521条))が、断る理由を述べる場合には、宅建業法45条の秘密を守る義務(正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない)に抵触しないよう留意する必要がある。

媒介契約を断るにあたっては、外国人借主に貸主側媒介業者が「A国人には媒介しない」と差別的発言が人格権の侵害とされ慰謝料請求の一部が認められた事例(東京地判 令1.10.9 RETIO 119-144)がある。

(調査研究部調査役)