

最近の判例から (2)

## 「新築希望土地買取依頼契約」は請負契約であるとして、 宅建業法の適用が否認された事例

(東京高判 平18・6・14 判例集等未登載) 村川 隆生

宅建業者が買主のために土地を一旦買取り、当該買取った土地をいわゆる建築条件付土地として買主に転売することを内容とした「新築希望土地買取依頼契約」について、買主の契約の撤回に対する宅建業者の損害賠償請求が争われた事案において、当該「新築希望土地買取依頼契約」は請負契約であり、売買契約とはいえないから宅地建物取引業法の適用はないとされた事例（東京高裁 平成18年6月14日判決 一部認容 一部棄却 確定判例集等未登載）

### 1 事案の概要

Yは一戸建を新築する予定で土地を探していた。宅建業者Xは、Yの希望条件に沿う他社Aが売出し中の土地（以下「本件土地」という。）を紹介した。

その際Xは、自社の買取システムを紹介し、本件土地を媒介するのではなく、Xが本件土地を購入（買取）して確保し、その後金融機関の融資が受けられることを確認した後に、新築する建物をXに請け負わせる条件付でYに本件土地を売却する契約を提案した。

平成16年2月16日、Yは申込証拠金1万円を支払い、買取依頼者をY、買取依頼受託者をXとする「新築希望土地買取依頼契約」（以下「本件契約」という。）を締結した。

なお、本件契約中には、「Xが本件土地の買取が成功しなかった場合を除き、Yは本契約を解除できないものとし、それに反して解

除したときはXに対し損害賠償責任を負う。」旨の特約が付されていた。

本契約日と同日、Xは本件土地の所有者Aに対し、本件土地購入予約の申し込みをし、その承諾を得た。しかし、同年2月24日、YはXに対し本件土地の購入をやめたい旨申し出た。Xは、Yに対して損害賠償として49万円余を請求したが、Yがこれに応じなかったことから、提訴した（請求額30万円余）。

一審裁判所は、本件土地の予約の申込みに関する等の事務が無駄になったことから、Xに生じた損害は15万円を下回らないと推認するのが相当として、Yに15万円の支払を命じた。1審の判決を不服としたYは控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Yに対し2万円余の損害賠償を命じた。

(1) Yは、本件契約書においては、Yについてのみ解除権を否定する条項であり、一般消費者であるYに一方的に不利益を課すものであるから、消費者契約法10条により無効であると主張する。しかし、本件契約はXが本件土地を原所有者から買い受けることになったのに、Yが解除権を行使できるものとするXに著しい不利益が生じる恐れがあり、Yの解除権を制限することには合理性がないとはいえず、Yが解除できない旨の文言が消費者契約法10条に該当するとはいえない。

- (2) Yは、Xの行為が宅建業法33条の2に違反している旨主張するが、同法同条において規制の対象となっているのは、宅建業者が自己の所有に属さない宅地又は建物について、自ら売主となる契約を締結することであるところ、本件契約はXが原所有者から本件土地を買取することをYがXに対して依頼することを内容とする請負契約であって、Xが自ら売主となる売買契約とはいえないから、本件契約をした時点で本件土地がXの所有に属していなくても宅建業法33条の2に違反するものとはいえない。
- (4) また、Yは、Xが本件契約を締結するに際し、Yに対し重要事項を説明せず、その書面も交付しなかったから、宅建業法35条に違反すると主張するが、本件契約は同条の規制の対象となっている行為とはいえない。
- (5) さらに、Yは、Xは本件契約の内容、本件土地の所有者、Xが買い受ける価額（実質的にXの報酬となる価額）等について、Yに一切説明していなかったから、宅建業法47条1号に違反すると主張する。しかし、本件契約の締結に際し、Xの従業員が本件契約の内容及び本件土地の売主について一通りの説明をしたことは認定の通りであり、またXの購入価額まで説明すべき義務はない。
- (6) Xの損害については、損害賠償請求の対象となるXの従業員の作業時間数は約5時間となり、Yが交付している申込証拠金と相殺された結果、Xの損害賠償請求債権は2万円余とするのが相当である。

### 3 まとめ

裁判所は、本件買取依頼契約（以下「本件契約」という）は請負契約であるとして、原告の宅建業法違反の主張を退けたものであ

る。

しかし、本件契約は、宅建業者が当該土地を買取り後に依頼者に転売すること及び依頼者はこれを買受けることを約したものであり、次の転売取引（宅建業法上の売買）を前提とした契約であることは明らかである。本契約は、宅建業法の適用対象となる取引行為と解することが妥当とも考えられる。

本件契約を受託した宅建業者は、土地買取りを実行する前までに当該土地の宅建業法所定の調査を行い、依頼者に対して重要事項説明を交付・説明のうえで、依頼者の判断（買取りの可否）を確認すべきではないか。そうでないと、依頼者は重要事項説明を受ける前に当該土地を購入することが義務付けられてしまうことになり、買主としては不測の損害を被るおそれがある。これでは不動産取引に関与する宅建業者に重要事項説明義務を課した宅建業法の趣旨が没却される可能性がある。

本件のような取引形態は少ないと思われるものの、不動産取引の適正さの確保が期待される場所である。

（調査研究部研究課長）