

最近の判例から (1)－土壤汚染の説明義務－

分譲地の安全性・快適性に関する情報の説明義務を怠ったとして、売主の不法行為責任が認められた事例

(岡山地判 平23・5・31 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

売主業者との間で土地売買契約及び建物請負契約を締結した買主が、当該土地に土壤汚染があったとして損害賠償を求めた事案において、売主が当該土地を販売したことが不法行為にあたることはないが、売主は、安全性、快適性に関する情報の説明義務を怠ったといえるから、同義務違反の不法行為該当性が認められるとして、売買及び工事代金の5割相当の損害が認められた事例（岡山地裁 平成23年5月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、平成2年8月、旅客・貨物の運送業及び不動産の所有、売買、賃貸仲介等を業務とするYから、代金910万円余で土地を買受、同日、Yとの間で工事代金を1,589万円余とする建物建築の請負契約を締結して、平成3年5月、建物への入居を開始した。

Yは、昭和50年ころから、廃白土（食用油会社の油の処理工程で使用する活性白土に油分が吸着したもの）を原料として、石けんやペンキの元となる油を生成していた株式会社A工業の工場北側の土地を造成して団地を形成し、同年9月からその土地建物の販売を開始した。当時、A工業の工場の近隣住民は、A工業が産業廃棄物処理業を開始したことによる悪臭、工場内の廃白土、汚泥、水質汚濁等の環境悪化を問題視しており、B団地の住民もYに苦情を寄せていた。

Yは、A工業に悪臭等についての改善を要求し、県や市の公害課も行政指導を繰り返したが対策は講じられなかった。Yは、昭和57年、調停の申立てを行い、「A工業は操業を停止し、土地上の廃白土、油脂付着物等を除去して明け渡す、Yは、A工業に対して、建物除却費用及び移転費用等を支払い、工場跡地を購入する」等の内容でA工業と和解した。

Yは、昭和59年2月ころ、消臭工事等の悪臭対策を講じ、昭和62年から63年ころ、3期にわたって工場跡地を宅地造成し、順次分譲した（以下A工業の工場跡地で分譲された土地全体を「本件分譲地」という。）。

Xは、第3期の分譲の際に土地を購入したが、平成16年7月、市による本件分譲地内の上下水道の給水管の取替工事が実施された際、油分を大量に含んだ悪臭を放つ黒い汚泥が発見された。平成16年9月、Yの依頼により本件分譲地内3か所のボーリング調査及び土壤分析が行われたところ、土壤汚染対策法に基づく土壤溶出量基準を超えたトリクロロエチレン、ベンゼン、シス-1、2-ジクロロエチレン、油分等が検出され、同月28日、本件分譲地に居住する住民は、本件分譲地の実態や汚染の原因について説明を受けた。

Xは、平成19年8月31日、Yは宅地造成すべきでなかったのに宅地造成して販売した、売主として本件分譲地の履歴等を説明すべきであったのにしなかったなどとして、Yに対して、不法行為に基づく損害として、土地建

物取得費、慰謝料及び弁護士費用の合計5,889万円余の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yは、本件分譲地中に廃白土、汚泥、ひいてはベンゼン、トリクロロエチレン及び油分が存在する可能性があるとの疑いを抱き得るとまではいえようが、これを越えて、実際に、同地中にいかなる物質が含まれているか、また、その物質の有害性について、YがA工業の操業実績等から直ちにこれを認識することができたということではできず、Yが本件分譲地を販売したことが、Xに対する不法行為にあたることはない。

(2) YがXと契約を締結した際、Yは、自身が本件分譲地を購入する以前、A工業の工場が原因で生じる悪臭や水質汚濁等が問題視されていたこと、同団地の住民から苦情が寄せられていたこと、県や市の公害課が同社に対し、再三にわたり行政指導を繰り返していたが、それに従う対策は講じられなかったこと、上記問題を解決するため、Yが本件分譲地を購入するに至ったこと、本件分譲地がYに引き渡された際、同地には悪臭が残存しており、同地の表面には灰色がかかった土が存在していたこと等について認識していたことができる。また、契約当時においても、廃白土、ベンゼン、トリクロロエチレンに関する規制自体は存在し、油臭による不快感・違和感が生活に支障を生じさせることも一般的に認識されていたと考えられる。

そうだとすれば、Yとしては、安全性、快適性に関するより詳細な情報を収集すべく調査をした上で、その調査内容を説明するか、このような調査をしない場合は、少なくとも、認識していた上記の各事情のほか、同地中に

存在する可能性のある物質は、居住者の安全を害し得るものであり、生活に不快感・違和感を生じさせるものであることについて説明すべき義務があったというべきである。Yには上記義務違反があり、同義務違反は不法行為を構成するものである。

(3) 本件分譲地中の状況を考慮したところ、本件土地建物は、損害に係る立証責任の所在に鑑み、損害額を控え目に算定する見地からしても、市場価格は近傍相場の50パーセントになると認められるから、土地売買及び建物工事代金の50パーセントに相当する1,250万円は損害と認めることができる。一方で、健康被害等を理由とする慰謝料については認めることができない。また、弁護士費用としては120万円が妥当である。したがって、Xは1,370万円の請求権を有することになる。(本件では他に2名の原告がYに対して同様の主張で、合計1億6,900万円余の損害賠償を求め、同旨により3,631万円余の支払いが認められている。)

3 まとめ

本件は、17年も前の売買契約について、売主業者が土壤汚染についての説明義務を怠ったことによる不法行為責任が認められた事案である。同様の事例として、接道についての説明義務違反があったとして不法行為責任が認められた事例(本誌83号126頁)などがあるが、調査説明義務等をめぐり、不動産業者としてはいずれも留意すべき事案である。

なお、本件においてYは、Xらは損害を知ってから3年を超えて訴えを提起したのだから不法行為に基づく請求権は時効で消滅したと主張したが認められていない。

(調査研究部次長)

最近の判例から (2) - 媒介契約の成立 -

抜き行為があったとして宅建業者が売主に仲介報酬を請求したが、媒介契約が成立していないとして棄却された事例

(東京地判 平22・10・15 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

不動産売買契約において、不動産仲介業者が売主に対して仲介手数料を請求した事案において、売主と仲介業者との間では専任媒介契約者が作成されておらず、仲介対象物も内容が変遷していることなどから、当事者間で媒介契約が成立したものと認められないとして、仲介業者の請求が棄却された事例（東京地裁 平成22年10月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告X株式会社（以下「X」という。）は宅建業者である。被告Y1は、Y不動産株式会社（以下「Y2不動産」という。）及びY総業株式会社（以下「Y3総業」という。）の代表取締役の職にあった者である。

Y1は、平成20年9月、株式会社M（以下「M」という。）との間で、以下のとおり、Y1がMに対し不動産並びにY1所有のY2不動産及びY3総業の株式を売却する売買契約を締結した（以下「本件売買」といい、下記(1)ないし(3)を「本件売買(1)」などという。）。なお、対象不動産は相続に関する係争物件であった。

- (1) 売買目的物：目録記載の不動産の持分
 売買価格：7億783万円（同不動産の持分割合17.64%の譲渡価格。建物価格は0円。）
- (2) 売買目的物：Y2不動産の発行済株式総数200株のうちY1所有分190株

総資産額 3億3510万円
 負債額 3002万円
 差引額 3億508万円
 売買価格：2億8982万円（Y1の株式保有割合95%）

- (3) 売買目的物：Y3総業の発行済株式総数1000株のうちY1所有分990株
 総資産額 23億2964万円
 負債額 7億4217万円
 差引額 15億8746万円
 売買価格：15億7158万円（Y1の株式保有割合99%）

Xは、Y1に対して、本件売買の仲介報酬の請求をしたが、Y1は支払わなかった。

そこで、Xは、Y1に対し仲介手数料等の支払いを求めて提訴した。

本件売買に先立ち、平成18年5月25日にX Y1間で仲介契約（以下「本件仲介契約」という。）が成立したかが争点となった。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) Xは、X Y1間で平成18年5月25日に本件仲介契約が成立したと主張し、X代表者（以下「A」という。）は、Y1の事務所において、Y1が、Aに対し、差押えの問題も終了しそろそろビル（以下「aビル」という。）の売却を内々でお願いしたい、できる限り高

値で売りたいので頑張ると口頭で仲介を依頼したと述べた。

(2) しかし、本件仲介契約については、契約書が作成されておらず、書面によるXとY1との合意というものを認めることができない。そもそも宅地建物取引業者(X)が宅地または建物(以下、単に「不動産」という。)の売買の媒介(仲介)の契約を締結したときは、不動産を特定するために必要な表示、不動産の売買価額またはその評価額、媒介契約の有効期間及び解除に関する事項、報酬に関する事項等を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者(Y1)にこれを交付しなければならない(宅建業法34の2第1項)。そして、売買価格が高額となり、それに伴って仲介手数料(報酬)も高額になることが当然に予想されることからすると、確定的な売買価格や仲介手数料額等が定まっていなくても、仲介そのものについて契約書が作成されてしかなるべきである。

この点、Xは、Y1の依頼が他の相続人には察知されないようにとのことだったので、本件仲介契約について契約書が作成されなかったと主張するが、Xの主張によっても、aビルの権利関係をめぐって相続人間で紛争が存在していたことが前提になっているところ、平成18年8月25日ころは、まさにY1、Y2不動産及びY3総業が同紛争について立て続けに訴訟を提起していたころであり、このころに、Y1がXに対し、aビル等の売買について、仲介を依頼したとは考えがたい。

(3) Y1が本件売買の話を進めるためには経済的な利点が生じるかが重要であり、Y1に経済的な利点が生じるには、aビルを運用または所有するY2不動産及びY3総業のY1所有の株式の売買が影響するところ、この点を理解していたY1がY2不動産及びY3総業のY1所有の株式の売却に言及しないで、

あるいは、明確にしないで仲介を依頼したとは考えがたい。

(4) 加えて、aビルの権利関係をめぐる訴訟について平成20年7月23日に判決が言い渡されたこと、Aが、Y1の代理人弁護士から、平成19年12月5日にXとY1との間の専任媒介契約の締結を拒否され、平成20年9月24日の本件売買の契約締結の立会いも拒否されたこと、平成20年8月ころの売買価格の決定等、本件売買の契約締結に向けた詳細な打合せには、Xが関与していなかったことなどを総合考慮すると、Y1が平成18年5月25日にXに対し、aビルのY1持分及びY3総業のY1所有の株式の売買の仲介を依頼したとは認められないと解すべきである。

(5) いわゆる「抜き行為」とは、依頼者が宅建業者との間で媒介(仲介)契約を締結しているにもかかわらず、他の宅建業者がその依頼者を誘引して媒介(仲介)契約を締結することをいうが、本件では、そもそも依頼者であるY1が宅建業者であるXと仲介契約を締結したとは認められないのであるから、「抜き行為」というには、そもそも前提を欠いている。

(6) 以上から、平成18年5月25日にXとY1との間で本件仲介契約が成立しておらず、XにはY1に対する仲介手数料(報酬)を請求できる権利を認めることができない。

3 まとめ

本件は、媒介(仲介)契約が成立していないと認定されて仲介業者の報酬請求が棄却されたものである。裁判所は媒介契約書が作成されていない点を報酬請求権否認の根拠としており、宅建業者としては媒介契約書を取り交わすことが肝要なる点留意すべきであろう。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (3) - 媒介報酬請求権 -

融資の一部否認により媒介契約が失効したとする買主の主張が否定され、媒介報酬の請求が認められた事例

(東京地判 平22・8・31 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

媒介業者の媒介報酬の請求に対して、買主が融資利用特約の定めにより融資の一部が否認された時点で媒介契約は失効しているとする主張して、媒介手数料の支払について争われた事案において、当該規定は媒介契約を解除することができる旨の規定ではないとして、媒介業者の媒介報酬請求を認容した事例（東京地裁 平成22年8月31日判決 原判決変更 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年11月21日、Xは宅建業者Yとの間で、中古マンション（以下、「本件不動産」という）の媒介を委託する一般媒介契約を締結し、Yの媒介において、本件不動産の売買契約が成立したときには、XはYに対し、媒介報酬告示の上限額を支払うことを約した。

同日、XはYの媒介によって、売主Aと売買代金1450万円とする売買契約を締結した。

なお、本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる」旨の規定がある。Xは、800万円の融資申請を行ったが、同年11月28日ころ、申込金融機関から、200万円減額された600万円しか融資できない旨の通知を受けた。

融資の減額通知を受けて、Yは、X及びAとの間の調整を行い、同年12月7日、本件不

動産の売買代金を1350万円に減額する合意を取り付けた。同日、決済・引渡し及び移転登記手続を行い、YのXに対する本件媒介契約に係る手続は完了した。

売買代金の減額合意により、YのXに対する報酬額は48万円余に変更されたが、同月7日、Yは報酬額を30万円に減額することを承諾した。Xは、同月25日、報酬の一部20万円を支払ったが、10万円の支払がないことから、Yは10万の支払を求めた。

これに対し、Xは次のように主張（抗弁）して争った。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効

ア 本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる」旨の規定がある。

イ Xは、800万円の融資の申請を行っていたが、融資額が200万円に減額された。

ウ よって、上記定めに従い、融資額が減額された時点で本媒介契約は失効した。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立

融資額が減額となったため、Xは、Yの担当者に対し、不動産の購入は難しいと述べたところ、Yの担当者は、同年11月29日ころ、仲介報酬額は0円でよいと述べたものであり、同日、Yの担当者とXは、本件媒介契約に基づく報酬を0円とする旨の合意をした。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、媒介業者の媒介報酬の請求を認容した。

*判決文中、被控訴人をX、控訴人をYとする。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効の主張について

証拠によれば、本件売買契約には、融資承認最終予定日である平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定(13条)があることが認められる。

しかし、上記規定は、本件不動産の購入のための融資について承認を得られない場合に、Xが本件売買契約を解除できることを定めたものであって、本件媒介契約を解除することができる旨の規定ではない。また、Xが、上記規定に基づいて本件売買契約を解除したとは認められず、仮に本件売買契約が解除されたとしても、これをもって直ちに本件媒介契約の効力が失われるものではない。従って、Xの主張は失当であり、理由がない。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立の主張について

Xの主張の事実を認めるに足りる証拠はない。また、同事実が認められたとしても、Yの担当者が、本件媒介契約に基づく報酬額を0円とする合意をする権限を有していたことについて主張立証がされていない本件においては、上記合意の効果がXに帰属するということはできない。従って、Xの主張は理由がない。

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づき、その報酬のうち、10万円を請求することができる。

3 まとめ

本件は、融資が一部否認されたが、買主は融資利用特約による契約の解除を選択せず、売買代金の減額による契約の続行を望み、決済・引渡しも終了している。更に、報酬の一部も支払っている。そうすると、買主の①媒介契約の失効、②媒介報酬0円の合意存在の主張には首をかしげざるを得なく、本来、裁判上で争うような内容でもなく、当然の判決結果であるといえる。

買主が購入資金の一部を金融機関等からの借入金としているときには、売買契約書には「融資利用特約」が付されるのが通常である(取引の安全のため特約は欠かせない)。その特約は、①「融資承認が得られる」ことを契約成立の条件とする場合(停止条件付契約)、②「融資承認が得られなかった」とときには、契約が解除となるとする場合(解除条件付契約)の二通りがある。実務では②の解除条件で、かつ、本事案での特約と同様の「買主に契約解除の判断をゆだねる」解除権留保型が一番多くみられる。

(媒介報酬受領時期等の実務上の注意)

実務においては、①の停止条件付契約の場合、条件が成就しないと契約の効力が発生しないことから、それまでは媒介業者の媒介報酬請求権も発生しない、つまり、条件が成就(「融資承認」)しなければ報酬を受領することはできないこと、②の解除条件付契約の場合、条件が成就(「融資の全部又は一部の否認」)すると契約が解除になり、それと同時に、媒介業者の媒介報酬請求権も消滅することから、媒介業者は受領済みの手数料は返還しなければならないことに注意が必要である。

(調査研究部 首席主任研究員)