

最近の裁判例から (5) – 売主の説明義務違反 –**転売物件の調査が不十分であったとして、売主業者の説明義務違反による損害賠償が一部認められた事例**

(東京地判 令和元・10・23 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

買主に賃貸用共同住宅の転売物件の紹介と物件説明を行い、売主債務を重疊的に引き受けた事実上の売主（宅建業者）に対し、レントロール記載の共用部電力使用料金の説明が事実と異なっていたことから、買主が損害賠償を求めた事案において、調査が不十分であり、説明義務違反があったとして、損害賠償請求の一部が認められた事例。（東京地裁 令和元年10月23日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

投資用不動産の購入検討をしていたX（原告）は、平成29年10月、Y（被告・宅建業者）から賃貸用共同住宅の紹介を受けた。そのレントロールには、「電気（想定）」という表題で、共用部電力使用料金「月額4000円」、「年額4万8000円」の記載と、収支計算は想定を含む試算であり、経費は一部概算を含むこと、実際の経費が異なる場合がある旨記載がされていた。

Xは、空室率10%で大規模修繕等を考慮すると、収支がマイナスになる可能性があり、想定利回り9%の確保のために売買価格を1億6600万円から1億6000万円に下げられないか、また投資前に最大限リスクを軽減したいとして、レントロールと賃貸借契約書記載に齟齬のある貸室賃料の確認をYに求めたところ、Yは、レントロール記載よりも同室の賃料は4320円安いこと、売買価格を1億6200万円に下げる旨回答した。

その後、Yが売買契約書案をXに送付した

際、売主がAである理由をXが質問したところ、Yは、融資銀行からのローン本数を超えたためであり、実質的な売主はYである旨を回答した。

同年10月20日の売買契約締結に当たり、X、Y及びAの三者間にて、「Yは、本件売買契約におけるAが負う債務の重疊的引受をし、当該債務についてXからの問い合わせ等一切の窓口業務を行う」旨の合意を行い、同月31日、本件不動産の所有権は、B→C→Y→A→Xに移転した。（登記記録上はB→C→Xに所有権移転登記がされた。）

その後、Xは、Yより、共用部電力使用料金は概ね月額4000円と説明を受けたが、現実には月額1万8000円程度であり、Yに調査・説明義務違反があったとして、①平成30年1月から同年10月までの実際の共用部電力使用料金額と想定された額との差額13万円余の支払い、②ローン期間中である平成30年11月以降令和33年12月までに発生する将来の損害賠償として、差額分である毎月1万4000円の支払い、③精神的損害につき、慰謝料30万円等の支払いを求め、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の請求を一部認容した。

（Yの説明義務違反の有無）

認定事実によれば、Yは、Xに対し、自ら売主になると告げ、売主の契約上の債務を重疊的に引き受けたこと等が認められる。宅建

業者であるYは、売買契約締結直前まで、事実上売主として振る舞い、XもYが売主であると信じ売買取引に臨んでおり、Yは、売主であった場合と同様の説明義務を負う。

本件不動産で発生する経費は、購入前のXが調査・予測することは容易ではないが、Yは、宅建業者かつ投資用不動産の取扱業者として、専門的な知識を有し、管理業者に問い合わせをする等、容易に調査を行える立場にあった。Xは、賃料額の齟齬を指摘する等、収支や投資リスクに高い関心があり、経費の額に齟齬があれば、関心を寄せていたと推認され、それをYも当然認識しており、宅建業者であるYは、経費の一部である共用部電力使用料金についても、適切な調査を行い、Xに正確な情報を説明する義務を負う。

Yは、転売案件では、Cへ問い合わせをすることで調査は十分であり、これに基づく説明により説明義務違反はない、レントロールには想定を含み、実際と異なる可能性があることを予め断っており、説明不足はない旨主張するが、宅建業者である売主は、所有者であれば当然知っているべき情報について正確な情報を提供すべき義務を負い、その義務の程度は、転売事案か否かによって左右されず、Yは、投資判断の参考としてXに提供するレントロール作成の際には、改めて所有者ないし管理業者に直接問い合わせる等正確な情報を調査すべきである。また、レントロールには正確性について断り書きがあるが、当初から十分な調査をせず、その結果、通常生ずる変動幅とは評価できない程度の乖離を生じ、かつ、そもそも調査結果とも異なる記載をしていた場合にまで、買主がその乖離を受け入れなければならないものではなく、本件不動産の売買で、共用部電力使用料金の誤った情報を提供したことについて、Yには説明義務違反があったと認められる。

(Xの損害の有無及び額)

将来の共用部電力使用料金は、入居者の設備使用状況等で変動し得るものであり、将来給付の訴えが認められるための要件である賠償内容の確定性の要件を充足するものではなく、本件口頭弁論終結日以降に生ずる損害部分は、訴えを却下すべきものである。

Xは、本件不動産の共用部電力使用料金の差額が損害であると主張するが、Yの説明義務違反の有無にかかわらず、その設備状況から、現時点の同料金が月平均で1万8000円程度であり、X主張の損害は、説明義務違反との因果関係を欠く。また、差額分である月額1万4000円は、売買価格と比較すると軽微であり、著しく不動産経営に影響を及ぼすとはいえぬ、仮にYが正しい情報をXに提供していたとしても、購入自体の取りやめや売買価格減額が確実であるとまで認めることもできないが、本件不動産の経費は、少なくとも適正な投資額としての売買価格決定に影響を与え得る事実ではあり、Xは、正確な情報に基づく意思決定機会を失い、予想していなかった経費負担増が生じたこと、ただしその増額の程度が本件不動産の収支に及ぼす影響は必ずしも大きいとはいえないことを総合考慮すると、慰謝料は10万円と認められる。

3 まとめ

本事例の判示にあるように、宅建業者である売主は、買主に対し、正確な情報を提供して適切に説明すべき業務上の注意義務があるが、転売案件であってもそれを理由にその義務が軽減されることはないと考えられる。

他に、収益物件の収支に関する説明義務違反により慰謝料が認められた事例として、東京地判 平30・7・11 RETIO112-108があるので参考にされたい。

(元調査研究部調査役)