

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。

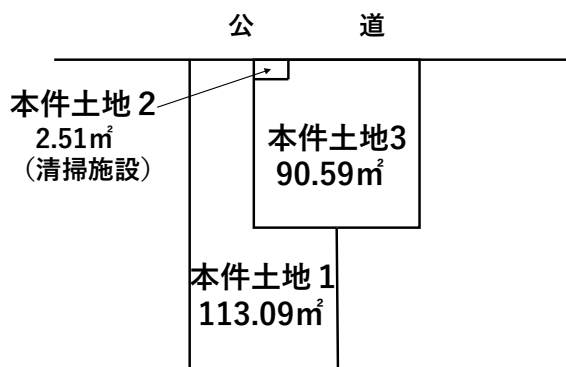
平成30年7月、XはAと4500万円で売買契約を締結し、100万円の手付金を受領した。

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の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）