

●最近の判例から

媒介業者の取引相場価格の

調査と善管注意義務

東 喜代司

媒介業者の取引相場価格の調査が著しく不相当であるとして、業者の善管注意義務の不履行を認め、東京地裁の判決が出たので、その概要を紹介する（東京地判平成元年三月二十九日判例タイムズ七一六一―一四八）。

なお、判例タイムズによれば、本判決は、取引対象不動産の相場価格の調査義務を原則的に肯定したものと、同旨の先例はないので注目に値することである。

* * *
 事案は、土地売却の媒介依頼を受けた原告が、その媒介により土地売買契約を成立させたとして依頼者に報酬の支払いを請求したものである。

本件には、やや特殊な裏の事情がある。すなわち、裁判所の認定によれば、売主は別の土地について媒介業者の親会社に住宅建設を依頼したが、代金の支払いが滞り気味で、親会社から再三催促を受けていた。また、売主は、本件土地を売る必要はなかったのに、親会社および媒介業者の従業員はしつこく説得して売却させた。親会社としては、売主が本

件土地の売却代金を入手すれば、そこから住宅建設の請負代金を回収できるという立場にあった。

これに対し本判決は、「有償で不動産売買を仲介する者は、あらかじめ依頼者により指値を指示されて仲介を委任された場合などにはその内容に差異があろうが、そのような場合を除き、原則として、善良な管理者としての注意義務をもって、取引相場価格の調査をなし、依頼者の利益となるような売買条件の策定に向けて努力する義務を負うものと解するのが相当である。」としたうえで、原告には善管注意義務の不履行があり、そのために依頼者が損害を被ったと認定し、原告の請求は信義に反し権利の濫用として認められないとした。

* * *
 そして、判決は、本件土地の取引相場価格を調査するには、本件土地の所在する市の地元業者で調べる必要があるのに、原告はこれを怠らっており、また、不動産情報誌あるいは隣市の不動産業者に確認するのみでは妥当

な調査とはいえないとし、善管注意義務をもって取引相場価格を調査しておれば、少なくとも本件土地（約九二坪）は坪一二、三〇万円程度（原告が調査して提示したのは坪八〇万円、売値は九〇万円）で売却できる可能性があるとの判断に達すべきであったとしている。

* * *
 不動産取引の媒介業者は、鑑定人、評価人ではないから、その注意義務は代金額の妥当性などには及ばないとするのが有力である。もともと、昭和五五年の業法改正により、「媒介金額の設定またはその変更につき、助言等をする際にはその根拠を明示しなければならぬ」と規定するに至ったことは、やがて代金額の妥当性についても業者の責任が問題にされる時期が来るであろうことを予想させる。（川村俊雄「不動産仲介契約」現代契約法体系三卷二九一頁）とするものもある。

本事件は控訴されたようであるが、本判決は、「原告がした取引相場価格の調査及び右価格の被告への提示と説得が著しく不相当なもの」として媒介業者の善管義務不履行を認定した一事例とみるべきで、前述のとおり事案がやや特殊であることを考えれば、媒介業者の善管注意義務が一般的に強化されたものとは言い難いと思われる。

（調査研究部長）