

が最終的に否決されている。

(3) これらをあわせ考えれば、本件においてローンが実行されなかった原因は、X側の責めに帰すべき事由によるものといわざるを得ず、本件特約に基づくXの解約は許されない。

(4) よって、Xの請求は理由がなく、棄却する。

### 三 まとめ

本件は、いわゆるローン条項特約による契約解除が認められなかった事例であるが、解除期限内に団体信用生命保険加入が否決されており、一般的にはローン条項特約による契約解除が認められるべきものである。

しかし、本件判決では、「Xが当初申告しなっていた高血圧症を自主的に申告したことによって、団体信用生命保険の審査が最終的に否決されていること」は、Xの責めに帰すべき事由になるとした。疑問が残る判決である。

## 最近の判例から

(8)

# 他人物売買と買主業者の注意義務

(東京地判平一〇・二・三 判時二六五六―九九)

小林 誠吾

他人物を売却した売主が所有権を取得できず、契約が解除された場合に、買主業者が媒介業者の調査義務違反により手付金等の損害を受けたとして、保証協会に対し、弁済業務保証金による弁済の対象となる債権の認証を申し出た事案において、権利関係の調査確認は第一義的には媒介業者が負うもので、買主業者が行わなかったとしても過失はないとして、その請求を認容した事例(東京地裁平成一〇年五月二八日判決 控訴 判例時報一六五六号九九頁)。

## 一 事案の概要

買主業者Xは、平成六年二月七日、媒介業者B(Y保証協会の社員)の媒介で、売主A(Bの役員。Bの代表者bの父)から、土地建物をワンルームマンション建築転売目的で、五、八五七万円で購入受け(決済日四月末日)、

手付金五〇〇万円をAに、手数料一〇〇万円をBに支払った。

本件土地の登記名義はC、本件建物の登記名義はDであったが、Aは、本件物件はAが買い取っており、本件建物の居住者E(Cの弟)からは同年四月末日までに本件建物を明渡す旨の誓約を得ている、と説明した。

Aは、Eと本件土地について、また、Dと本件建物について、一月二〇日付で売買契約を締結し、本件契約締結の際その原本を持参した。しかし、本件土地については、Cの親族間で相続問題が解決しておらず、また、本件建物はDがEから譲渡担保で取得した物件であった。

Xは、同年二月二五日、本件建物明渡しに関するE作成の念書をとって、Aに中間金五〇〇万円を支払った。

四月末日を過ぎても、Eは建物を明け渡さ

ず、Aもいっそう登記をしないので、Xが調べたところ、前記の事実が判明し、Xは、本件契約を解除して、Aに対し、一、〇〇〇万円の返還を求めた。

しかし、Aが支払わないので、Xは、Yに対し、弁済業務保証金の還付について、業法六四条の八第二項に基づき、認証の申出をした。

Yは、規約二二条四項の要件（業者間の債権については取引自体によって生じた債権に限定し、かつ、申出人が専門業者として相当の注意を払った場合にのみ対象とする）を満たさないと拒否した。

なお、①Xは、登記名義人C及びDに直接問い合わせをしておらず、②Dの取得原因は譲渡担保であり、③Aが買い取った旨の契約書はその体裁に不備な点があり、④また、XとAとの取引は本件契約が初めてであった。

Xは、Yに対し、認証を求めて、提訴した。Yは、Xは業者として、登記名義人等に問い合わせ、権利関係を調査すべきであったのに、これを怠ったから、専門業者として相当の注意を払ったとは言えないと主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断

を下した。

(1) Bは、媒介業者として、Aが本件不動産を買い取り所有しているか否か、Xへの所有権移転登記手続が可能か否か、本件建物の明渡し及び引渡しが可能か否かについて調査し、Xへの権利移転を確保すべき注意義務があったのに、これを怠り、XにAへ一、〇〇〇万円を交付させて、損害を被らせたから、Xは、Bに対し、債務不履行又は不法行為による損害賠償として一、〇〇〇万円の支払いを受ける権利を有する。

(2) Xの有する権利は、Bの債務不履行に基づく債権であるから、業法六四条の八第一項にいう「取引により生じた債権」である。

(3) Xは、C及びDに問い合わせる等して、本件物件の権利関係を調査確認すべきであったといえるが、かかる問い合わせは、第一義的には、媒介業者としてXに対して善管注意義務を負うBにおいてなすべきことであり、XはEから念書を受け取っているのであるから、Xは、専門業者として相当の注意を払ったと解して差し支えない。

(4) したがって、Xの請求は理由があり、Yは、Xに対し、一、〇〇〇万円の認証をせよ。Bは、平成一〇年一月一六日、事務所不確知により、免許取消しとなった。

## 三 まとめ

本件契約は形式的に不備な点があり、権利関係が錯綜しているにもかかわらず、買主業者は、この点について何ら確認を行っておらず、専門家として通常必要とされる注意を払っていない。従来判例には、買主にも注意義務があるとし、買主の過失を認めるものも多い（大阪高判 昭六〇・六・二八 判夕五六五一一〇、東京高判 昭五四・四・二五 判時九三三三六四、宮崎地判 昭五八・一二・二一 判夕五二八一二四八等）。

本件判決は権利関係の調査確認は第一義的には媒介業者が負い、買主業者が行わなくても過失がないとするが、疑問が残る。