

最近の判例から (9) – 買換特約の説明義務 –

宅建業者が買換特約の説明義務等を履行しなかったため、損害を受けたとする買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・7・8 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

本件は、宅建業者が媒介契約に基づき買主に未払仲介手数料の支払を求めた本訴に対し、買主は、宅建業者が買換特約の存在を説明、助言する義務及び同特約を売買契約に盛り込む義務、建物の買換えにあたり購入時のリスクを具体的に説明する義務等を履行しなかったため違約金の請求を受けたとして、違約金相当の損害金と媒介契約解除による支払済仲介手数料の支払を求めた反訴において、買主の請求は棄却され、宅建業者の請求が認容された事例（東京地裁 平成26年7月8日判決 本訴認容反訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

父親名義のマンション（以下「本件旧建物」という。）を相続したY（被告）は、別途居住用物件の購入を考え、媒介業者Aと本件旧建物売却の媒介契約を締結した。

平成23年11月1日、Yは、媒介業者X（原告）の担当者Cに依頼し、多数の物件を内見後、D所有の物件（以下「本件建物」という。）を購入することとした。

同月20日、Cは、Y及びYの母親Bから本件旧建物を売却して資金に充てる旨聞いたので、本件建物の売主側媒介業者Eの担当者Fに電話し、できれば買換特約を付けてほしいことを伝えた。Fは、Dと相談の上、買換特約の付保は難しいことをCに伝えた。

同月21日、Yは、Xと本件建物の媒介契約を締結したが、一般媒介契約約款第17条1号、

2号には、Xが媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき、Xが媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず又は不実のことを告げる行為をしたときは媒介契約を解除できる旨定められていた。

同月23日、Cは、本件旧建物を内見し、販売価格は5000万円ほどが妥当であると考え、旨Y及びBに報告した。

同月24日、Yは、売買代金6600万円、違約金は売買代金の10%、引渡日は平成24年2月17日とする売買契約書（以下「本件売買契約」という。）に署名、押印した。同席したFは買換特約を付けないという趣旨の説明をし、Cは、Yに買換特約を付けないので本件旧建物が売れなかった場合は違約金を支払う必要がある旨説明した。Yは、最終的には業者による本件旧建物の買取りで資金を調達するので問題ない旨答え、本件旧建物が5000万円以上で売れなければ本件建物を購入できないといった話はしなかった。同日、Yは、Xに仲介手数料に関する支払約定書を提出し、2日後同半金を支払った。

同年12月15日、Yは、Xと本件旧建物につき、一般媒介契約を締結した。

平成24年2月3日、Cは、本件旧建物を買収する申出があるが、手取金額は4000万未満となる旨、Yにメール送信した。

同月6日、Yは、Aが手取金額4000万円以上となる買取りを提案しており、そちらを利用したいと思うので、申出を断ってほしい旨

Cにメールを返信し、同月8日、Yは本件旧建物を代金4700万円で売却した。その後、Yは、Gから平成24年3月30日、代金5880万円で別のマンションを購入した。

同年2月25日、Dは、Yに、本件売買契約を解除し、違約金660万円の請求を記載した土地建物売買契約解除通知書を発送した。

同年3月9日、Yは、Xが買換特約の存在を説明して本件売買契約の契約書に反映させる等の適切な説明義務の履行を怠ったとして、媒介契約を解除するとの意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してYの請求を全て棄却し、Xの請求を認容した。

Xが、Yに対して買換特約の存在を説明、助言する義務及び買換特約を契約書に盛り込む義務に違反したかについては、Xも、Yが本件旧建物の売却代金を本件建物の購入資金に充てることを認識していたといえるが、Yは、最終的には業者に買い取ってもらうことを考えている旨、Xに伝えていた上、売却条件としても、Yが主張する5000万円以上という前提があったとは認められない。

そのような事情の下では、Xにおいて、本件売買契約に買換特約を取って盛り込む義務が課されるとは認められず、また、Yに対して買換特約について説明する義務が課されることも認められないというべきである。

Xが、Yの建物の買換えにあたり購入時のリスクを具体的に説明する義務に違反したかについては、Xは、本件売買契約の内容について、Yの不動産購入申込からわずか3日後の契約当日に、Yに見せただけという事実から、直ちに、Xが信義則に反しており、又は本件約款第17条1号、2号に違反していると認めることはできない。

Xは、Yに対して売主の事情を説明する義

務に違反したかについては、Yが本件売買契約書に署名、押印した際、買換特約については話題に上っており、かつ、Y及びBは本件旧建物の売却による資金調達に特に不安があるような態度を示していなかったのであるから、Dが買換特約付保を承諾しないことを、Yに事前に説明する必要があったとまではいえず、Xの信義則違反及び本件約款第17条1号、2号の違反を認めることはできない。

3 まとめ

既に自宅を所有している顧客が家を買換える場合、自宅の売却代金を購入代金に充当する 경우가多く、自宅売却の可否は、購入契約において極めて重要である。

特に、自宅の売却契約締結前に購入物件の契約を行う、いわゆる買い先行の場合で、購入物件の決済日時までに自宅の契約が決まっていない場合、①購入物件の決済を延期する、②購入物件の決済の延期が不可の場合、つなぎ融資を利用する、③媒介業者の買取保証を利用する、④購入契約を解除するといった様々なケースが予想される。

買い先行である本件においては、契約締結時の媒介業者からの説明等の事実から、買換特約の説明義務違反等を理由とする買主の請求は棄却されたが、宅建業者は、買い先行の契約の媒介を行う際、契約前に買換顧客に対し起こりうるケースを事前説明するとともに、買換特約を付さず買主が残金決済できない場合、媒介契約上の信義誠実義務違反、宅建業法31条（業務処理の原則）、65条（指示及び業務の停止）等の違反を問われる可能性もあるので、充分留意すべきである。なお、媒介業者において、買換特約を設けなかったことに違法はないとされた事例として、最高裁 平8・11・8 RETIO38-38もあるので参考とされたい。