

最近の判例から (1) - 不実告知 -

## 売買契約締結に際し不実の告知などがあったとして、契約解除と手付金返還を求めた買主の請求が棄却された事例

(東京地判 平28・1・22 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

新築マンションを購入した買主が、売主が売買契約の締結について勧誘するに際し、不実の告知などがあったとして、契約の解除と支払済みの手付金の返還を求めた事案において、売主に不実告知等があったとはいえないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年1月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主X（原告、個人）は、売主Y（被告、不動産会社）との間で、平成26年4月、新築マンション一室（本件不動産）について、売買代金7090万円とする不動産売買契約を締結し、手付金350万円を支払った。また、Yは、Xの提携金融機関に対して、本件不動産の購入資金として住宅ローンを申し込んだ。

Xは、同年10月、Yが本件契約の締結について勧誘するに際し、消費者契約法の不実告知、断定的判断の提供及び不利益事実の不告知があり、かつ債務不履行（説明義務違反）があるとして、契約解除と手付金返還を求め本件訴訟を提起した。

Xの主張は以下のとおり。

①Xが、契約締結に際し、本件不動産を賃貸に出した場合について質問をしたにもかかわらず、Yの従業員であるBが、住宅借入金等特別控除（ローン控除）の適用が受けられなくなること及びローン金利が変動する可能性があることを説明しなかったことは、不実告知及び不利益事実の不告知である。

②Bの「将来的にも資産価値が上がっていく」などとの説明は、断定的判断の提供である。

③Bは、Xが賃貸に出したいという考えを十分認識していたにもかかわらず、Bが賃貸に出した場合の金利が変動する可能性やローン控除の適否について説明しなかったことは、説明義務違反である。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

(1) Xが、「子供ができて手狭になった場合、引っ越して賃貸に出したら、どうなるか」と質問したところ、Bは、「借り手はすぐにつき、賃料でローン返済できる」などと回答したが、Xは、Bが、金利変動の可能性やローン控除の適否について言及しなかったことは、不実告知及び不利益事実の不告知であると主張する。

しかし、Bは、具体的に賃貸に出す可能性があるといった話は特に聞いておらず、上記のような回答もしていないと証言する。また、本件契約締結に先立って、Xが記載したアンケートにおいても、購入目的に自己居住用と申告しており、BにおいてもXが自己居住用として購入するという前提で、勧誘ないし説明を行ったことが認められる。以上からすると、Xが、Bとの会話の中で、将来、本件不動産を賃貸することについて触れた可能性は否定できないが、Xが、将来、賃貸に出すことを検討していることを、Bが明確に把握で

きるような発言をXがしたとまでは認め難い。そのような状況を前提にすると、金利が変動する可能性があることを説明しなかったことは、法4条1項1号の不実の告知に該当するということとはできない。

Xは、自己居住用として不動産を購入する場合であっても、将来的に賃貸に出すことはよくあることであり、その場合に、金利が変動するか否かは極めて重要な要素であり、買主から質問があるか否かにかかわらず、法4条2項所定の重要事項に該当するところ、Bは不利益事実を故意に告げなかった旨主張する。しかし、前記判示に加え、買主からの質問の有無にかかわらず、賃貸に出した場合に、金利が変更される可能性があることについては、前記重要事項に該当するということとはできず、不利益事実の不告知に該当するということとはできない。

また、契約締結前にBからXに渡された「住宅ローン控除の適用要件」と題された書面には、適用要件が記されており、賃貸に出した場合には適用が受けられないことは明確である。このような状況において、Bが、口頭で、賃貸に出した場合にローン控除の適用が受けられない旨を説明しなかったからといって、不実の告知及び不利益事実の不告知に該当するということとはできない。

(2) Xは、Bから、「右肩上がりという言葉は使ったかは覚えていないが、上がっていくような表現を受けた記憶がある」、「正確な言葉は覚えていないが、再開発エリアであることから人気が上がって、将来的な資産も上がっていくような説明を受けた記憶がある」など、断定的判断の提供をされ、本件不動産を所有していれば資産として損をすることはないと誤認した旨主張する。

これに対し、Bは、「近隣の中古マンション事例を示して説明した」、「本件マンション

の所在する地域の地価上昇率や、大規模再開発エリアでは一般的に公示地価が上がる傾向があることを説明した」、「個人的な見解として、資産性が高いと思うと説明した」と証言する。

Xの前記主張を前提としても、Xが、「損をすることはない」などと誤認したとは容易に認め難く、法4条1項2号所定の取消事由があるとは認められない。

(3) Xは、BはXが将来的に賃貸に出したいという考えを持っていることを十分に認識していたにもかかわらず、賃貸に出した場合の金利変動の可能性やローン控除の適否について説明していないことは、説明義務違反に当たる旨主張する。しかし、前記(1)判示のとおり、説明すべき義務を負っていたということとはできず、Yに説明義務違反があったということとはできない。

(4) 以上によれば、本件請求は理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

不動産取引実務においては、「不実告知があった」、「断定的判断の提供があった」などのトラブルは珍しくない。本事案はローン控除やローン金利の変動、将来の資産価値に関する説明について争われたものであり、それらに関する説明の法的な取扱いについて参考になる事案である。なお、原告は判決を不服として控訴したが、棄却されている。

ただ、消費者が不動産取引をめぐる後々のトラブルを未然に防止する観点から、求める情報の水準は高まってきており、宅建業者の勧誘時等における発言は、不動産取引の素人である者にも誤解を生じさせないものであることが求められよう。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (2)－売主及び媒介業者の不法行為－

## 過去の雨漏りを秘匿しビルを購入させたとした買主の売主及び媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・23 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

買主が売主及び本件ビルの管理を行っていた媒介業者に対して、過去の雨漏りを知りながら、その事実を秘匿して過去の雨漏り事故はなかった旨説明し、買主を誤信させ、本件ビルを購入させたとして、購入後に発生した雨漏り工事の施工費等の損害賠償を不法行為に基づき求めた事案において、売買契約時において雨漏りが発生しており、売主及び媒介業者が認識していたとする証拠はないとして、その請求がすべて棄却された事例。(東京地裁 平成28年8月23日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

X(原告:買主)は、平成23年12月19日、Y1(被告:売主)との間で、Y2(被告:宅建業者、本件ビルの管理会社)の媒介により、代金4774万円で本件ビルの売買契約を締結した。その売買契約書の特約条項には、本件ビルは中古物件であるから、現況有姿にて引き渡すものとし、売主が買主に対して瑕疵担保責任を負わない旨の記載があるとともに、新築後20年8か月が経過しており、経年変化及び使用に伴う性能低下、キズ、汚れ等が有ることを予めご承知おきくださいとの記載があった。また、物件状況確認書(告知書)には、現在までに雨漏りを発見していない旨の記載があった。

平成26年3月、Xは、本件ビルのテナントから、雨漏りがひどいので速やかに補修するよう強い要請を受け、雨漏りの有無、態様、

原因等を調査し、平成26年から平成27年、数次にわたって防水工事を行った。

Y1らは、本件ビルをY1が所有し、Y2が管理していた平成10年4月から平成23年12月までの間に、雨漏り事故が度々発生していたことを十分認識していたにもかかわらず、共謀のうえ、その事実を秘匿して本件ビルを購入させた不法行為により、損害を与えたとして、Xは、雨漏り工事の施工経費等、471万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却し、訴訟費用はXの負担とした。

本件ビルのテナントAは、平成16年7月ころの大雨の際、店舗内の窓枠から雨漏りが生じ、また同じく厨房の壁からも水のしずくが垂れることが確認され、本件ビルの管理をしていたY2に連絡をしたが、当時漏水がひどかった地下一階の店舗の修繕を先に行うとのことで対応されないままとなり、何度も対処を求めたと主張しており、また、テナントBは、平成15年か平成16年の夏の終わりころ、天井の端の隙間から水が滴り落ちはじめ、瞬く間にずぶぬれと同じ状態となり、また、1年か2年くらいすると天井から水が滴り落ち、営業ができないような状態となり、そのような状態が約6年間に3回から4回あり、電話機が3台壊れる被害にあったと陳述している。

ところで、本件ビルを管理していたY2の担当Cは、日々の管理業務について、手帳に詳細を記載しており、また、Cが不在の間にY2が受けた電話については、平成16年5月22日から同年8月18日までの期間の電話連絡帳が存在し、同連絡帳には入退去や物件全般の故障、不具合全般についての記載がある。Cの手帳は管理業務のために使用されたものであり、人名、連絡先、物件、対応内容等が記載され、電話連絡帳は会社の管理業務のために作成されたものであり、信用性が高いものと認められるが、A及びBの陳述を裏付ける記載はない。

また、上記連絡帳には、同年6月14日に、Aから、換気扇周辺のコーキングについての修理依頼があった旨の記載があるものの、AやBを含めたテナントからの雨漏りの被害申告や度々の修理の要請などの陳述を裏付ける記載はない。

さらに、Xは、本件ビル購入後、テナントから雨漏りの申告があったのは平成26年3月中旬とのことであり、購入後2年数か月にわたり雨漏りを確認していない。

加えて、Aが主張する被害は、大雨の際、窓枠から雨が入り、水がたまったり、厨房の壁からしずくが垂れたりするというものであって、これに対して、Cはコーキングの経年劣化が原因であることとして対処しているが、それらはただちに「雨漏り」とは評価しがたいものである。

その他、本件全証拠によるも、平成23年12月19日の本件ビルの売却時点において、本件ビルに「雨漏り」が発生しており、これをY1及びY2が認識していたと認めるに足りる証拠はないから、Y1及びY2の共同不法行為は成立しない。

### 3 まとめ

本件は、売主及びビルを管理していた媒介業者に対して、過去の雨漏りを知りながら雨漏りはなかった旨の説明をし、購入させたとして、売主及びビルを管理していた媒介業者による共同不法行為を追及したが、テナントの陳述が担当者の手帳や管理会社の電話連絡帳の記載内容により、証拠として採用されなかった事例である。

不動産の取引においても、言った、言わない、聞いた、聞かないなどの言い争いから紛争が起きることも多いが、対応経過などを詳細に記録しておくことも紛争予防や訴訟対応上重要なことである。

近年は台風や集中豪雨などにより、雨漏りに関する相談も増える傾向にあるが、例えば、中古住宅の取引については、昨年4月に新たに宅地建物取引業法の規定が施行された建物状況調査（インスペクション）の活用は有効である。

なお、中古住宅の取引において、雨漏りに関して争われた事例として、RETIO112-110、同110-114、同105-86などがあるので参考にされたい。

**(調査研究部上席主任調整役)**

## 最近の判例から (3)－土地瑕疵－

## 購入土地に土壤汚染が判明したとする買主からの浄化費用等の支払請求が瑕疵担保免責特約により棄却された事例

(東京地判 平29・5・19 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

土地の買主が、引渡しを受けた後の調査によって土壤汚染が判明したため、その調査・浄化費用や逸失利益の支払いを、売主法人を吸収合併した法人に対して求めた事案において、売買契約に売主の瑕疵担保責任を免責する定めがあり、買主の主張には理由がないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成29年5月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

売主 a 社は、b 市内に所有する本件土地において水質汚濁防止法（以下「水濁法」という）及び土壤汚染対策法（以下「土対法」という）に定める特定有害物質を使用する化学品工場（以下「本件施設」という）を操業していたが、その使用を取り止めたとして、平成15年4月に b 市に水濁法に基づく届出をした。なお、土対法に基づく土壤調査については、その使用を取止めたのが法施行以前だったとして、実施されなかった。

平成22年9月、a 社は本件施設を解体したが、その面積が土対法に定める基準未満であるとして、b 市への届出はなされなかった。

平成23年3月、a 社は入札方式で本件土地の売却することとした。

この頃買主 X（原告・廃棄物処理業等）は、工場用地の取得を計画しており、媒介業者から本件土地の紹介を受け、入札要綱（以下「本件要綱」という）を受領し、同年6月に応札をした。なお、「本件要綱」には、①売主はフェーズ1調査（地歴調査）しか実施してお

らず、後日、調査・対策工事の必要が生じる場合があることを買主は容認すること、②売主は「隠れた瑕疵」にあたる土壤汚染の瑕疵担保責任を負わないこと、を応札条件とする旨が記載されていた。

その後、Xは優先交渉権者に選定され、「土壤汚染リスク評価報告書」（同年4月作成、以下「本件報告書」という）を受領した。本件報告書には「本件土地に土壤汚染が存する可能性は低いが、否定はできない。」旨の記載があった。これを受けてXは、a社に対して更なる調査を求めたが、a社はこれを拒否した。

同年7月、Xとa社との間で本件土地の売買契約（以下「本件売買契約」という）が、「本件要綱」記載通りの条件で締結され、同年9月にXは本件土地の引渡しを受けた。

その後Xは、近隣土地所有者からの聴取内容等から、本件土地に土壤汚染があるとの懸念を抱き、平成24年8月にフェーズ2（表層調査）、翌年1月にはフェーズ3（深度調査）の調査を行ったところ、本件土地の一部から土対法の基準を上回る複数の特定有害物質が検出（以下「本件土壤汚染」という）された。XはY（被告・化学品製造販売業、平成24年2月にa社を吸収合併）にその浄化費用等について支払いを求めたものの拒絶されたことから、本件土壤汚染に係る調査説明義務や汚染除去義務があったとして、2億1241万円余の支払いを求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 検出された特定有害物質の一部は、本件施設において使用履歴があるものであり、a社が汚染原因者である可能性は否定できない。しかし、それらの使用状況や汚染の程度等からして、売主は土対法に定められた基準を上回る汚染が本件土地に存在していたと認識していたとも、容易に認識できたとも言えない。また、売主が土対法上の土壤汚染調査義務を意図的に回避したとも認められない。

(2) Xは、本件土壤汚染が存在したこと等をもって、本件報告書の信用性は否定される旨の主張もしているが、仮に信用性が薄いというのであれば、本件売買契約を締結しないとの判断をすれば良かったのであり、本件報告書を売主側が交付した意図は、その信用性の問題も含めて購入希望者の判断に委ねるというものであったと考えられる。また、本件報告書は土対法の指定調査機関が、通常の調査手法で作成されたものであり、Y側がXの求めた追加調査に応じなかったことが、債務不履行や不法行為にあたるとも言えない。

(3) Xは、本件土壤汚染のないことを前提とする価格で本件土地の引渡しを受けたものであると主張するが、Xは本件報告書等により本件土壤汚染が存在するリスクを認識しつつ、本件売買契約を締結したものと認められることから、価格の点でもY側に債務不履行や不法行為があったとも言えない。

(4) 以上の通り、本件土壤汚染は、買主負担となるリスクとして本件売買契約の前提とされた本件土壤汚染リスクが正に顕在化したものであって、Y側において本件土地に公的な基準値を超えるような土壤汚染があると認識していた、又は容易に認識し得たとは認めら

れず、かえってXは、本件報告書等から本件土壤汚染リスクを認識した上で、自らの判断で本件売買契約を締結したと認めることができるから、その主張には理由がない。

## 3 まとめ

本事例は、引渡しを受けた後に買主が土壤汚染調査を実施したところ、土壤汚染があることが判明したことから、売主にその浄化費用等の負担を求めたものの、本件売買契約の定めによれば、これは買主の負担すべきリスクであるとして、請求が認められなかったものである。その後、判決を不服としたXは控訴したものの、控訴は棄却されている。

本事例においては、本件施設における特定有害物資の使用状況、契約締結前に売主から買主に交付された指定調査機関作成の調査報告書の内容、瑕疵担保責任に係る契約内容等を踏まえ、売主の土壤汚染に係る瑕疵担保責任が否定されることとなった。

土壤汚染に係る瑕疵担保責任については、事後に売主と買主の間で紛争になることも少なくない。調査されなかった箇所や深度から汚染が発見される可能性があることも踏まえ、本判決も1つの参考として、売買当事者双方ならびに媒介業者は、慎重な対応を行っていく必要があるといえよう。

土壤汚染や地中障害物に係る紛争において、売買契約の特約等により売主の責任が認められた事例として、東京地判 平29・10・3 (RETIO111-72)、認められなかった事例としては、東京地判 平24・9・25 (RETIO89-78) があることから、併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)

**最近の判例から** (4)－説明義務－**店舗付共同住宅の買主からの売主や媒介業者による接道や越境の状況についての誤った説明に係る損害賠償請求が一部認容された事例**

(東京地判 平29・12・7 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

店舗付共同住宅を購入した買主が、売買対象とされた土地の一部が国有地であり、建物がその国有地上に越境して建築されていることについて売主業者や媒介業者は説明を怠り、その国有地の買取りを余儀なくされたうえ、売買契約は国有地の反対側の公道に接道していることを前提とした価格で締結したものであった等として、国有地の買取り費用・既往使用料、過払の購入代金の支払いを売主業者と媒介業者に求めた事案において、国有地の買取り等に要した金額のみ請求が認められた事例（東京地裁 平成29年12月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

平成22年11月頃、収益物件の取得を検討していた買主X（原告・個人）は、媒介業者Y1（被告）から東京都a区内に所在する売主Y2（被告・宅建業者）所有の店舗付共同住宅（以下「本物件」という）の紹介を受け、本物件の資料（以下「本件資料」という）を交付され、本物件の内覧を行った。本件資料には、公図・登記記録はあったものの、地積測量図は含まれていなかった。Y1は、Y2が本物件を取得した際に交付を受けた重要事項説明書の内容や現地の周辺状況も踏まえ、本物件の西側は国有地（以下「本件国有地」という）に隣接しているが、本件国有地部分は西側公道の一部であり、本件土地は北側私道と西側公道に接する角地であり、本件建物は本件国有地に越境していないと判断して、

その旨Xに説明した。

同年12月、Y1の媒介で、XとY2との間で売買金額を8500万円とする本物件の売買契約が締結され、Xは本物件の引渡しを受けた。なお、売買契約締結に先立ってYらがXに対して行った重要事項説明にあたっては、本物件は西側公道にも接道しており、本件建物の隣地への越境はない旨の説明がなされた。

平成26年12月頃、Xは国から本件国有地と本件土地との境界を確定するための測量作業を行う旨の連絡を受け、本件国有地が西側公道の一部ではなく、本件土地は角地ではないこと、ならびに本件建物が本件国有地に越境していること（以下「本件越境」という）を認識した。また、Xは、本件国有地の時効取得を主張しても国がこれを認めない方針である旨聴取し、費用や時間も勘案、これを買取る方向ととした。

平成27年11月、XはYらに対して、Yらの調査・説明義務違反により、本件国有地の買取り代金等の損害が見込まれるとする通知書を送付し、Yらと交渉したものの折合わず、翌年5月にYらを相手取り、①接道条件が異なることに伴う物件価値減少分、②本件国有地の買取り費用・既往使用料、③慰謝料、④弁護士費用、の支払いを求めて本訴を提起した。

平成28年7月、国とXとの間で本件国有地の売買契約を締結され、Xは、売買代金として38万円、登録免許税・既往使用料として5万円余を支払った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を47万円余の支払いを求める範囲で認容した。

### (1) Yらの説明義務違反について

本件国有地には地積測量図が存在しており、Yらはこれにより本件各国有地の位置や形状を確認することもでき、本件越境の可能性を十分に認識可能であったと認められる。他にも本件建物が本件国有地に越境している可能性を疑うべき事情が複数存在していたのに、必要な調査を怠り、本件建物は本件土地内に存在しており越境はないという事実に対する説明をしたYらには、調査・説明義務違反があることは明らかである。

Yらは、Y2が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書にも本件越境の記載がないこと、本件売買は公簿売買であり、土地の測量をしないことをXも承知していたことを主張するが、Yらは本件越境を認識し得たことから、これをXに指摘し、測量を行うかどうか確認する説明義務があったと言える。

### (2) 損害の有無及び額について

Xは、本件国有地を取得したことにより当初の目的を果たしたと認められるため、本件国有地の取得等に要した費用を超えて、接道条件が異なっていたことによる価値の減少分の損害が生じているとは認められない。

Xは、Yらの説明義務違反により本件国有地の取得等をする事となり、これにあたり43万円余を支払っており、これとこの請求に係る弁護士費用4万円がXの損害となる。

### (3) 慰謝料請求等について

Xは、建物の越境がある違法な本物件を購入させられ、本件各国有地の買取りへの対応を強いられるなどの精神的苦痛を受けたと主張するが、金銭的な請求にかかる事件については、その給付を受けることにより損害自体

が填補されることから、特段の事情がない限りは慰謝料請求を基礎づけるべき精神的苦痛は生じないと解される。また、Xは、Yらが本件越境の判明後に誠意ある交渉をしなかった旨を主張するが、Yらが交渉を拒絶した等の事情は認められず、慰謝料請求を基礎付けるべき特段の事情があったとは認められない。

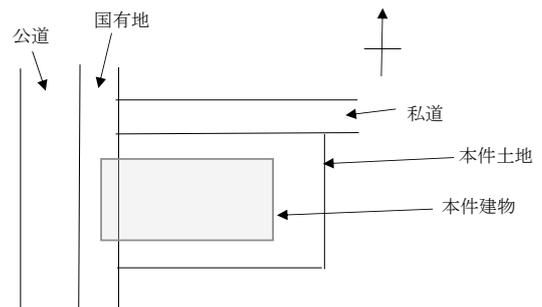
一方、Yらは、Xが本件国有地を取得したことから本件請求は権利の濫用であるとか、Xが本物件の測量を求めなかったことによる過失相殺を主張するが、いずれも認められない。

## 3 まとめ

本事例は、売主業者及び媒介業者の売買対象部分や前面道路についての調査説明義務違反に係る買主による損害賠償請求が、一部認められたものである。

本事案では、売主が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書を確認し、一定の調査は行っていたことは認められている。実務上、売主や媒介業者が以前の重要事項説明書を参考に重要事項説明書を作成することはあろう。しかし、当然のことながら、以前の重要事項説明書の記載が誤っていたからといって、売主業者や媒介業者が免責されることにはならないのであり、必要な調査を自らの責任でしっかりと行う必要がある。

### 《概略図》



最近の判例から (5)－用途変更不可の説明義務－

## 用途変更ができないことを説明すべき義務を怠ったとする 買主の媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・11・8 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

借地権付き建物を購入した買主が、当該建物を宿泊施設等として利用するための用途変更ができずに売買契約を解除せざるを得なかったのは、媒介業者の説明義務違反が原因であるとして、媒介業者に対して、既払の媒介報酬の返還及び売主に没収された手付金相当額の支払を求めたのに対し、媒介業者が、買主に対して、媒介報酬の残金の支払を求めて反訴した事案において、買主の請求が棄却され、媒介業者の反訴請求が認められた事例(東京地裁 平成29年11月8日判決 本訴棄却 反訴認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

X(原告)は、事業用のビルを購入して民泊事業を営むなどして収益を上げることがを計画し、平成28年5月9日、宅地建物取引業者Y(被告)の店舗を訪れ、建物購入の目的を告げ物件の紹介を依頼した。

XとYは、同月30日、借地権付き建物(本件建物)につき、売買価格を2980万円とする一般媒介契約(本件媒介契約)を締結した。

本件媒介契約においては、Yの報酬は103万円余と定められ、これを、売買契約時50万円、代金決済時53万円余の2回に分けて支払うものとされていた。

Xは、同日、本件建物を2980万円で購入する旨の売買契約(本件売買契約)を締結し、売主に手付金290万円を交付した。

なお、本件売買契約に際し交付された重要事項説明書には、本件建物に係る検査済証が

存在しないことが記載されていた。

Xは、同年9月26日頃、売主と交渉し、手付金290万円のうち90万円の返還を受けた上で、本件売買契約を解除する旨合意した。

Xは、Yに対し、本件建物を宿泊施設として利用するためには用途変更の確認申請が必要であるところ、Yが、本件建物には検査済証がないため、用途変更ができないか、できるとしても著しく多額の費用を要することを説明すべき媒介契約上の義務を怠ったとして、債務不履行に基づき本件媒介契約を解除(本件解除)した上、既払の媒介報酬50万円の返還及びこれに対する遅延損害金の支払を求めるとともに、債務不履行に基づく損害賠償として、没収された手付金相当額である200万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

これに対し、Yは、媒介契約に基づく媒介報酬の残金53万円余及びこれに対する遅延損害金を請求し反訴した。

### 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、Yの反訴請求を認容した。

(1) いわゆる「民泊」とは、通常は、宿泊施設としての許可を受けていない一般の居宅の空き部屋等を利用して、観光客等が一時的に宿泊する場所を提供することをいうことは公知の事実であって、X自身も、上記のような意味での民泊を行うことを想定していたが、その場合に必要な手続等について深く検討し

ていたわけではなく、場合によっては通常の賃貸でも良いと考えていたことが認められる。

そうすると、Xが想定していた本件建物の利用を前提とする限り、「車庫、店舗、居宅」であった本件建物の用途を変更する必要があったとは認められず、Yに、本件建物を宿泊施設として利用するための用途変更が必要であることを前提とする説明義務があったとは認められない。

(2) Xは、本件売買契約に係る重要事項説明書の交付を受けてその内容を検討し、本件建物が違法建築であるかどうか等について質問したのであるから、検査済証が存在しないことについても、このときに重要事項説明書を見て認識したと解される。また、Xは、本件売買契約締結時に、売主側媒介業者から、重要事項説明書を読み上げる方法により、本件建物に検査済証が存在せず、違法建築のリスクがあることや建築確認を要する増改築ができないこと等の説明を受けたことが認められる。

そうすると、Xは、本件売買契約を締結するに際しては、本件建物に検査済証が存在しないこと及びそのことによるリスクの説明を受けているのであるから、Yに検査済証の有無及びこれによる不利益等についての説明義務違反があったとは認められない。

よって、Yに本件媒介契約上の債務不履行があったとは認められず、本件解除も効力を有しない。

(2) 本件媒介契約においては、「Yの媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、YはXに対し報酬を請求することができる」旨の定めがあることが認められる。

そうすると、Yの報酬請求権は、本件売買契約の成立によって発生するのであって、これを、売買契約時に50万円、代金決済時に53

万円余の2回に分けて支払うものとされているのは、発生した報酬の支払方法の定めすぎないと解するのが相当である。そして、本件のように、売買契約が合意解除された場合に、いったん発生した報酬請求権が消滅するというのは不合理であるから、代金決済時に支払うものとされている53万円余については、代金決済が行われなかったことが確定した時点で支払期限が到来すると解すべきである。

したがって、本件媒介契約の報酬残額を請求するYの反訴請求は理由がある。

(3) 以上の次第で、Xの本訴請求は理由がないから棄却し、Yの反訴請求は理由があるから認容することとする。

### 3 まとめ

近時、建物が違反建築物であったとか、検査済証がなかったことなどから、買主が予定していた増改築等ができず、購入目的を達成できなかったなどとして、媒介業者等に対して、調査説明義務違反を理由に損害賠償請求をする事案が見受けられる（東京地判 平27・2・10 RETIO104-142、東京地判 平27・6・16 RETIO101-110等）。

本件では、媒介業者に対する請求は棄却されているが、今般の宅建業法の改正により、確認済証・検査済証等の保存の有無の調査説明が義務付けられており、それらの書類の保存状況の確認を確実に行うとともに、買主の望む増改築等が実際にできるかどうか判断が難しいときには、買主から直接建築の専門家に問い合わせてもらおうよう助言するなど、適切な対応が望まれるところである。

なお、媒介報酬の支払時期に係る判断に関しては、本件と同旨の事例として、東京地判 昭56・1・30（判例時報1014-88）があるので参考にされたい。

（調査研究部次長）

## 最近の判例から (6)－業者売主の説明義務違反－

# 物件に瑕疵が存する、重要事項説明に不備があるとして、買主が売主に求めた契約解除請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・30 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

マンションを購入した買主が、宅建業者である売主に対し、容積率違反等の瑕疵が存する、修繕積立金に関する説明を怠ったなどと主張し、契約解除を求めた事案において、契約目的を達せられない瑕疵とは認められず、説明義務違反もないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年8月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成26年7月28日、宅建業者Y（被告）は、昭和54年築のマンション内の1住戸（以下「本住戸」という）を購入した。なお、マンションの状況は次のとおりであったが、Yは前所有者から、改装の情報提供はされなかった。

- ・建築当初、1階部分は駐車場となっていたが、後に1階部分は店舗に改装されていた。
- ・敷地面積は195.86㎡であり、容積率規制300%による建築可能面積は約587㎡のところ、各階床面積の合計は約615㎡であった。

平成27年1月30日、買主X（原告）とYは、売買代金を6450万円、現況有姿の引渡しを内容とする本住戸の売買契約を締結した。

売買契約締結に先立ち、YがXに交付した重要事項説明書には、本マンションに関しては、「①容積率指定は300%、②計画修繕積立金制度があり、管理規約16条に記載されている（なお、正しくは28条であった。）、③積立済みの修繕積立金額は630万円余（平成25年12月30日現在）、④建物共用部分の維持修繕の実施状況の記録は、別添の管理に係る重要

事項調査報告書（以下「調査報告書」という）参照。」、また、本住戸に関して、⑤本住戸の修繕積立金は月額3万1000円、管理費月額は3万4830円で、ともに滞納がない（平成27年1月29日現在）、⑥Yは、建物の専有部分の雨漏り、シロアリの害、給排水管の故障についてのみ責任を負い、共用部分による瑕疵の責任は負わないとの各記載があった。

Yは、X及びXの夫B（訴外）に対し、重要事項説明書の記載内容を一通り説明したが、本マンションの1階の現況が店舗であることや現況の容積率についての説明はしなかった。

Yは、重要事項説明書の付属書類として、登記関係書類、公図、確認済証・検査済証等に加え、少なくとも、物件状況等報告書、調査報告書、管理規約・使用細則をXに交付した。

なお、調査報告書には本住戸に修繕積立金の滞納額124万円、管理費等の滞納額155万円余（平成26年6月3日現在）（各滞納はYの支払により解消した。）、管理組合の借入金額が795万円余りであることの記載があった。

同年2月13日、Xへの引渡しと所有権移転登記が行われ、Xは入居した。

同年4月、Xは管理組合理事長に就任後、理事会で、他の役員が持参した本マンションパンフレットから、施工当時、本マンション1階部分が駐車場であったことを知った。

同年5月、Xは、1階の区分所有者等が共用部分に設置しているエアコン室外機の撤去や管理費滞納者への訴訟手続きを理事会で決定したが、組合運営に対立が生じ、同年9月、

管理組合理事長Xの解任決議がされた。

同年8月11日、Xは、本マンションについて容積率違反や管理組合の財務状況悪化等の瑕疵が存する、また、修繕積立金や、共用部分を特定の者に使用させるといった宅建業法第35条1項6号の説明がなかったとして、Yに契約解除を求め提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

### (1) 本マンションの瑕疵の有無

本マンションは、容積率規制による建築可能面積は約587㎡のところ、売買契約時の本マンションの合計床面積は約615㎡であるから、容積率規制違反があることが認められる。

しかし、違反の程度が大きなものとはいえ、違反がXの居住目的を阻害するものとはとはいえないこと、現況有姿売買であること、重要事項説明書に、共用部分に原因がある瑕疵の責任を負わない旨の記載があり、Xはこれを了解して契約したこと等から、違反が隠れた瑕疵に当たるとは認められず、また、契約目的を達することができないとも認められないので、Xの主張に理由はない。

Xは、管理組合の財務状況が悪化していることも瑕疵に当たる旨主張するが、管理組合の収支は支出軽減等改善策の実施により変動すること、契約当時、大規模修繕工事等を実施する予定は認められず、Xに臨時負担金等の負担が課される可能性が具体的にあったといえないこと、管理組合の借入状況は調査報告書に記載があり、Xが把握できたことなどに照らすと、隠れた瑕疵といえず、Xの主張に理由はない。

### (2) 重要事項説明及び同義務違反の有無

Xは、契約締結時に調査報告書や管理規約・使用細則を受領していない旨主張するが、

調査報告書は重要事項説明書の別添として引用されており、管理規約等が添付されていることに気付かなかった等とのBの供述は不自然といわざるを得ず、供述は採用できない。

Xは、Yが修繕積立金に関する説明を怠ったと主張するが、契約締結時、修繕積立金総額の説明がされたと認められる。

Xは、本マンションの一部を特定の者にのみ使用させたり、議決権は1戸1票（区分所有法第14条では専有部分の床面積割合による）であることの説明がなかったとも主張するが、宅建業法施行規則第16条の2第4～6号では、これらの説明は「定めがあるときは、その内容」と規定されているが、そもそも本管理規約では定めがなく、また、同施行規則第16条の2第5号の規定は管理規約上に定められている修繕積立金・管理費等の支払を減免する旨の規約をいうものと解されるから、Xの主張に理由はない。

## 3 まとめ

原告が説明を受けなかったと主張した宅建業法施行規則第16条の2に当てはまる一例としては、管理規約に新築マンション引渡し開始後、未販売住戸の管理費や修繕積立金を分譲主は負担しない定めがあった場合がある。

本件では、瑕疵の程度や管理・修繕関連資料の交付の事実から、原告が求めた請求内容（契約解除）が棄却されたのは妥当と思われるが、新築マンション等において、これらの定めがあるにもかかわらず、管理規約等を交付、説明せず媒介した場合、重要事項説明義務違反を問われる可能性もあることから、区分所有建物の媒介をする場合、同施行規則第16条の2、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第35条1項第6号関係を再確認しておくことは、トラブル防止のうえで有効といえる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (7)－黙示の媒介契約の成立－

## 買主との間で黙示の媒介契約が成立していたとして 媒介業者の媒介報酬請求が一部認容された事例

(東京地判 平27・3・26 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

媒介業者が不動産売買契約を締結した買主に対して、媒介行為をしたとして商法512条に基づく相当報酬額を請求した事案において、買主と媒介業者との間で報酬額について定めのない黙示の媒介契約が成立していたとして、その請求の一部を認容した事例(東京地裁 平成27年3月26日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

買主Y(被告・一般事業法人)は、平成25年3月、媒介業者X(原告)の媒介により、Y所有地に隣接する訴外A及びBがそれぞれ所有する各土地建物についてそれぞれ24億円、22億4100万円で買い受ける本件売買契約を締結した。

本件各売買契約では、引渡し期日(平成25年9月末)までに売主が売買の目的を阻害する一切の権利を解除及び排除して引き渡すものとされていたが、賃借人を退去させることができなかったこと等から、各売買契約の特約に基づき、A所有不動産については19億2000万円に、B所有不動産については17億9280万円に減額されて決裁・引渡しが完了した。

その後、XがYに対して、本件各売買契約の当初売買価額に基づく1億3923万円(3%相当)の媒介報酬を請求したところ、Yは、「売主の媒介業者であるXが当社に本件不動産の売り込みをしてきたに過ぎず、当社としては自社の関連会社であるC(宅建業者)に

媒介を依頼しておりXには媒介を依頼していないし、現に媒介契約書も締結していない。」として報酬支払を拒否したため争いとなった。

### 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。

#### (1) 媒介契約の成立について

下記により、本件各売買契約が締結されるまでにXとYとの間で、報酬額について定めのない黙示の媒介契約が成立していたものと認められる。

本件各売買契約書には、立会人(媒介業者)欄にXの記名・押印があり、その特約条項においても「本物件の仲介業者である株式会社X」との記載があり、Xが売主側の媒介業者と限定する記載はない。また、XはYに対し、重要事項の説明を行い、重要事項説明書を交付しており、同説明書には宅建業者としてXが記載され、取引態様は売買の媒介とされている。さらに、平成25年9月、XがYに対し、同月30日に行われる本件不動産の引渡しの概要を説明するとともに、引渡しをもって媒介業務を完了する旨を通知しており、以上の各事実は、XとYとの間で黙示の媒介契約が成立していたことを基礎付ける事実といえる。

Yは、関連会社Cに媒介を依頼しており、Xには媒介を依頼したことはなく、XはYに本件各不動産の売り込みをしていたに過ぎない旨主張する。確かに、本件不動産売買契約書の「立会人(媒介業者)」欄にはXの他に、

Cの記名押印があり、YとCの間で一般媒介契約書が作成されるなどしているものの、本件各売買契約の成約に向けてCがAやBと接触して媒介行為をしていた形跡はない。

Yは、媒介報酬が1億4千万円弱に達するような場合に、その額や支払時期等の明細について、何ら契約書が存在しないようなことは常識的にあり得ないと主張するが、不動産媒介契約は諾成・不要式の契約である上、不動産の媒介報酬に関する累次の裁判例が示すように、現実の取引においては、媒介報酬が高額に及ぶ場合であっても、媒介契約書を取り交わさないまま交渉が進展することも稀有なことではなく、その主張は採用できない。

## (2) 報酬額について

宅地建物取引業者（不動産仲介業者）は、不動産取引の媒介を業として営む者であり、「商人」に当たるから（商法502条11号、4条1項）、その媒介行為は、「商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたとき」（商法512条）に該当する（最高裁昭和44年6月26日第一小法廷判決・民集23巻7号1264頁参照）。

したがって、前記認定のとおり、XとYとの間で媒介契約の成立が認められる以上、報酬を支払う旨の合意や具体的な報酬額の合意がなくても、Xは商法512条に基づき、Yに対し、相当な報酬を請求することができる。

本件各売買契約に係る不動産売買契約書において、占有者の立退き等に関しては、Xが各売主と連帯して、その費用負担とその責任において実施することをYに対し確約する旨が定められていたことを踏まえると、Xの相当報酬額については、減額後の売買代金額を勘案して定めるのが相当である。

Xは、本件各売買契約の成約のために、相当な労力を費やしたものと評価できるが、一方で、Yが売主側から提示された1坪当たり

1億円という売買価格を受容したことも成約に至る上で重要な意味を有していたと認められるし、Xは、本件各売買契約が締結される直前まで、本件各売買契約の成約に向けて、訴外D不動産と共同で媒介を進めていたものと認められるから、D不動産の成約に対する貢献度も無視することはできない。

以上の検討により、Xの相当報酬額については、減額後の売買代金額を基準として、本件国土交通省告示が定める媒介報酬の限度額の60%と認め、合計7024万7520円となる。

## 3 まとめ

媒介の委託関係があったかどうか曖昧な状態で宅建業者の媒介行為がなされ、成約後に宅建業者から不意打ち的に報酬請求されるような紛争を防ぐため、宅建業法は、取引態様の明示や媒介契約内容の書面化とその交付を法34条の2第1項にて義務付けている。

本事案は、媒介契約の成立や報酬料率の取り決めを不明確にしたまま取引を進行させてしまったことが本件紛争の原因になったものであり、このような紛争を未然に予防するためにも、取引態様の明示や媒介契約内容の書面化の徹底が不可欠である。

(調査研究部主任調整役)