

建物建築の障害となる地中障害物について、売主の不法行為責任が認められ、媒介業者の調査義務は否定された事例

(東京地判 平30・3・29 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

土地を購入して4年経過後に目的とする自宅建物を建築しようとしたところ、建築の障害となる地中障害物等が発見されたため、買主がその除去及び地盤改良費用等の支払いを売主及び媒介業者に求めた事案において、地中障害物の存在を把握していた売主の賠償責任を認め、売主より敷地内残存物がないと説明を受けていた媒介業者の調査義務は否定した事例（東京地裁 平成30年3月29日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年3月、売主Y1（被告・宅建業者）は、本件土地及び旧建物を購入し、同年10月に旧建物の取壊しを行い更地にした。

平成20年6月、本件土地について、自宅建物建築を目的とする買主X（原告）は、媒介業者Y2（被告）の媒介により、Y1と売買契約を締結し、同年7月に引渡しを受けた。

なお、売主作成の物件状況等説明書において、「敷地内残存物、旧建物廃材、建築廃材、浄化槽、井戸」に丸は付されていなかった。

（売買契約書の概要）

- ・ 売買代金：7億円
- ・ 売主の瑕疵担保責任：引渡し完了日から2年以内に限り売主は責任を負う。
- ・ 本件特約：本件土地上に建築物を建築する際、地耐力強化のための地盤改良工事等が必要となる場合があっても、この費用等については、買主の責任と負担で処理することを売主は呈示し、買主はこれを容認する。

平成24年10月頃、Xは鉄筋コンクリート造りの自宅用建物建築のため、建設会社に地盤の調査を依頼したところ、本件土地に旧建物の土間スラブやコンクリートガラ、H鋼、井戸等の本件地中障害物が確認され、当初予定の表層改良工事では地耐力不足が考えられたことから、柱状改良工事を行うこととした。

平成27年にXは、Y1及びY2に対して、本件地中障害物が存することの説明を行わなかった等の不法行為・債務不履行責任を理由に、Xが支出した地中障害物の除去及び地盤改良工事費用2121万円、同変更工事検討費用83万1600円、工期延長に伴う家賃51万4300円、弁護士費用等225万円の計2480万円余を求める本件訴訟を提起した。

Y1は、本件地中障害物について認識していなかった、認識していなかったことについて過失はないなどと主張した。

Y2は、Y1より敷地内残存物がない旨の物件状況等説明書を受領しているから、地中障害物の有無等についての調査義務は履行済であるなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY1に対する請求を認容し、Y2に対する請求を棄却した。

（不法行為の存否について）

Y1は、本件土地取得時に解体業者Aに旧建物の解体を依頼し、その際に旧建物に地下室が存在し、大量のコンクリートガラ等が

発生したが、Aはそのすべてを搬出および処理することなく、本件土地中に残存させ、土中に埋め戻したため、Xは本件売買契約時に予期していなかった地盤改良工事を行わざるを得なくなったといえる。

本件土地中に存在していた障害物の量および範囲等に照らすと、取引通念上通常有すべき性状を欠いており、本件土地には瑕疵があるものと評価することができる。

また、Y1は、Xに対し、売主として、物件状況等報告書の作成等を通じて、売買の対象となる土地の状況について正確な情報を告知・説明する義務を負っていた。

Y1は、旧建物が存在する状態で土地を購入し、Aに依頼して旧建物を取壊したのであるから、旧建物には地下室が存在し、旧建物の解体に伴う地中障害物が残存していることを把握し得たにもかかわらず、Aの遂行状況を確認することなく、物件状況等報告書を作成したものと推認することができるから、Y1は上記義務の履行を怠ったといえるべきである。

本件売買契約には本件特約が付されているが、同特約は定型的に設けられたものであること、そもそも上記地中障害物が残存することになったのはY1が旧建物の取壊しをAに依頼したことが契機となっていること、取壊し完了時にY1の担当者が立ち会っていること、Y1は直接解体工事の内容と実施について確認していないこと、本件売買契約を締結する際にXが地盤改良工事に要する費用等を考慮し、Y1と本件売買契約を締結するに当たってこれを前提に売買代金額を決したことはうかがえないことなどを考慮すると、本件特約の射程範囲は、Y1の行為を契機として地中に多量の障害物が存在した本件のような場合にまで及ぶものと解するのは相当ではない。

したがって、Y1は、Xに対し、不法行為に基づき2480万円の損害賠償義務を負う。

本件売買契約締結時点において、更地化されていた本件土地について、宅建業者であるY1が物件状況等報告書において敷地内残存物はない旨を説明していることから、本件において、これに加えてY2が独自にその真偽等について調査すべき義務が発生するとは言いがたい。したがって、XのY2に対する請求は理由がない。

3 まとめ

本判決は、売主業者が買主に建物建築の障害となる地中障害物が存在することの説明を行わなかったこと等により、不法行為に基づく損害賠償が認められたものである。

いずれにしても、建物（基礎・基礎杭）を解体撤去し、買主に土地を引渡す売買契約においては、建物基礎杭や地中障害物等の撤去範囲について、契約締結前に売主、買主間で予め協議し、それぞれの責任と負担について、両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進めることが重要である。

その他、地中障害物の存在が買主の通常の建物建築を妨げる瑕疵に当たるとされた事例として、残置された基礎杭の事例（東京地判平25・11・21 RETIO102-112）、隠れていた井戸の事例（東京地判平21・2・6 RETIO76-68）があり、また、障害物の存在が説明されており隠れた瑕疵にあたらぬとされた事例として、残置された基礎杭の事例（東京地判平22・8・30 RETIO82-166）がある。

（調査研究部調査役）

売主には特約に基づく完全な土壌汚染除去を行う義務があったとして買主が求めた違約金支払い請求が棄却された事例

(東京地判 平30・2・23 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

土地の売買契約を締結した買主が、売主は完全な土壌汚染除去工事を行う義務を怠ったとして、一方、売主も、買主は残代金を支払わないとして、相互に債務不履行に基づく契約解除及び違約金の支払いを求めた事案において、売主は土壌汚染を完全に除去する義務を負っているとは認められないとして、買主の請求を棄却し、売主の請求を認容した事例(東京地裁 平成30年2月23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

平成27年2月、宅建業者Y(被告)は、土壌汚染調査結果報告書で、土壌溶出量基準値を超えたトリクロロエチレンが検出され、競売手続の評価書では、市場性修正として95%の減価をすると判定された土地(以下「本件土地」という。)を競売により取得した。

Yは、区役所に土壌汚染につき確認したところ、東京都環境条例による規制に該当する可能性があるため、自主的に対策するように求められたが、対策結果についての報告書などの提出義務はないとの説明を受けた。

Yは、本件土地の土壌汚染対策工事を処理会社A(訴外)に依頼した。Yは、本件土地には木造住宅の建築が想定されるところ、Aから、木造3階建ての住宅を建築する場合、1m程度の対策工事を行えば十分であるとのアドバイスを受けたため、Yは、余裕をみて、

地表から1.3mの範囲で対策工事を行うこととし、Aは、同年11月26日までに対策工事を行い、土壌汚染対策措置完了確認調査を行った。

同年10月15日、宅建業者B(訴外)から本件土地の話聞いた買主X(原告・宅建業者)は、土壌の汚染拡散防止措置完了届の取得を条件として取りまとめを行う旨の依頼書をBに交付した。Bから同依頼書を受領したYは、Bに、区役所とのやり取りから同完了届を取得する必要はないことと、土壌汚染対策工事は、地表から1.3mの範囲で行うことを説明し、BからYの説明を聞いたXも、売買契約に際し、地表から1.3mまでの対策工事が行われるものと理解していた。

同年11月20日、Xは、売買代金9700万円、残金日は同年12月25日、瑕疵担保責任は免責とし、その他以下の約定で、手付金300万円を支払い、売買契約を締結した。

ア 契約違反による違約金 売買代金の20%

イ 特約条項

- ・本件土地は、土壌汚染調査に基づき、対策工事を実施済みである。
- ・同年12月20日頃には、浄化確認及び土壌汚染措置対策工事完了報告書(以下「完了報告書」という。)を受領予定である。

同年12月、同月17日付のA作成の完了報告書を受領したXは、地表から1.3m以下にも土壌汚染が存在することを知り、Yに、土壌

汚染の完全除去工事を求めたが、Yが応じないため、Xは、残金決済に応じなかった。Yは、平成28年1月15日付内容証明郵便で、Xに、代金不払いによる債務不履行を理由に売買契約を解除するとの意思表示をした。

平成28年1月、Xは、Yに土壤汚染対策工事の特約に違反する債務不履行があるととして違約金の支払い等を求め、提訴したのに対し、Yは、Xに、残金不払いによる債務不履行を理由として違約金の支払いを求め、反訴した。

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、Yの反訴請求を認容した。

Xは、特約条項の趣旨に照らすと、Yは、土壤汚染を完全に除去する債務を負っていたと主張するが、特約条項は「土壤汚染調査に基づき、対策工事を実施済みである」というもので、本件土地の土壤汚染を完全に除去することを明示的に合意するものとはいえないことは明らかである。また、売買契約の際に、Xも、地表から1.3mまでの土壤汚染対策工事が行われるものと理解していたことから、特約条項が土壤汚染を完全に除去する趣旨で合意されたということもできず、Xの主張を採用できない。

Xは、Yから、本件土地の土壤汚染は地表から1.3mの範囲内に存在しているとの説明があったとも主張する。しかし、売買契約書などの契約時の作成書面にも、土壤汚染は地表から1.3mの範囲内に存在しているとの記載は存せず、Xの主張を裏付ける客観的な証拠は見当たらない。また、Yは、Xに完了報告書の交付を予定しており、虚偽の事実を述べるとは考え難く、Xが主張する説明がなされた事実を認めることはできない。

は、およそ土壤汚染の存在を売主が認識すれば、売買契約に伴い、完全に除去すべ

き附随義務を負う旨の主張もするが、東京都の土壤汚染対策ガイドラインにおいても、健康リスクがある場合でも、必ずしも土壤中の有害物質の除去は求められていないことから、当事者間での合意があるにもかかわらず、深度のいかんを問わず、常に地中の全ての汚染物質を除去すべき義務が売買契約に附随して発生すると解する根拠はない。

契約において土壤汚染対策工事の範囲が地表から1.3mの範囲とされたのは、木造住宅建築の場合のAのアドバイスを踏まえて認められ、実際にも木造住宅が建築されていることから、合意された地表から1.3mの範囲での土壤汚染対策工事が合理性を欠くとはいえず、この点からも、地中の全ての汚染物質を除去すべき義務が売買契約に附随して発生すると解する根拠はない。

3 まとめ

買主が求める、深度のいかんを問わず土壤汚染を完全に除去する合意があったとの主張に対し、契約書の「本件土地は、土壤汚染調査に基づき、対策工事を実施済みである。」との特約からも、また、行政のガイドラインや利用目的（木造住宅建築）からしても、契約に伴う付随義務としても認められないとする本件判決は妥当なものである。

しかしながら、土壤汚染土地の取引においては、利用用途にかかわらず、全面除去を要望する買主が多いことから、「対策工事を実施済みである。」との記載のみでは、全面除去の工事をしたと誤解される可能性もあることから、全面除去でない場合、工事範囲についても、口頭告知でなく、契約書の特約として記載しておくことに留意する必要があると言える。

（調査研究部調査役）

騒音等について虚偽の説明をしたとして買主が求めた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29・12・25 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

中古戸建を購入した買主が、売主や媒介業者が、契約の際に虚偽の説明をするなどしたため、騒音や振動にさらされることになったとして、両者に対して不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、売主は騒音や振動に悩まされていたとは認められず、虚偽の説明をしたとは認めることはできないとして、買主の請求が棄却された事例(東京地裁平成29年12月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主Y1(被告)Y2(被告)及びB(訴外)(以下、Y1、Y2、Bを併せ「Y1ら」という。)は、合計4車線の北側道路に接している2階建て建物(以下、「本物件」という。)に入居後、2階の北側、東側及び西側の各窓にシャッターを取り付け、居住していた。

媒介業者Y3(被告)から、本物件を紹介されたX1(原告)X2(原告)及び2人の子である買主X3(原告)(以下、X1、X2、X3を併せ「X1ら」という。)は、いずれも、売買契約前に本物件を訪れ、状況を確認した後、平成25年9月、X3の代理人X1は、Y1らとの間で、売買代金3130万円とする本物件の契約を締結し、同年11月、引き渡しを受けた。

売買契約に先立つ重要事項説明において、Y3は、X1に、「本物件敷地の前面道路および周辺道路は、公道であり通り抜け可能であるため、不特定多数の歩行者や大型車両等

を含む各種車両等が通行し、通り抜ける場合があります。また、それらの通行に伴い騒音および振動が生じる場合があります。」と記載した重要事項説明書の内容を読み上げ、交付した。また、Y2がY3に相談した上で、「騒音・振動・臭気等」の欄に「無」と記載した物件状況等報告書(以下「報告書」という。)もX1に交付された。

その後、X1らが本物件に入居後、北側道路からの騒音及び振動が気になったため、平成28年10月に騒音の測定をした結果、本物件の屋外の等価騒音レベルは、昼間が67.6dB、夜間が64.3dBであった。なお、「騒音に係る環境基準について」(平成10年環境庁告示第64号)による環境基準値は、昼間(午前6時から午後10時間)が70dB以下、夜間(午後10時から翌日午前6時間)が65dB以下である。

X1らは、Y1らに対して、以下を理由として、損害賠償の請求を行った。

- ・X1らは、騒音が受忍限度を超え、Y1らは、本物件にて耐え難い騒音及び振動に悩まされていたにもかかわらず、物件状況等報告書の「騒音・振動・臭気等」の欄に「無」と記載しただけでなく、X1から騒音や振動について確認された際、「騒音や振動はない。生活音のみ。」と説明した。Y1らの行為は、X1らに対する虚偽説明として、不法行為に当たる。
- ・Y3は、本物件を何度も訪れ、北側道路の状況を把握しており、かなりの騒音や振動が発生することを容易に認識し得たにもか

かわらず、Y1らが「騒音・振動・臭気等」の欄に「無」と記載した報告書を、X1に交付させたY3の行為は、X1らに対する虚偽説明又は説明義務違反にあたる。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求を棄却した。

(売主Y1、Y2の不法行為について)

X1らが測定した本物件の屋外での等価騒音レベルは、環境基準値を上回るものではなく、屋内の騒音レベルも明らかでない。また、同時に振動レベルも測定しているが、直ちに、売買の当時、Y1らが、本物件における騒音や振動に悩まされていたと認めることはできない。

X1らは、Y1らが、本物件が揺れるという相談を近隣の者にしたり、本物件2階の北側、東側及び西側の各窓にシャッターを取り付けたり、騒音や振動に関する署名を集めて市役所に提出していた旨主張するが、X1の供述は、本物件の近隣の者が平成18年に署名を集めて提出した旨を近隣の者等から聴き取った旨にとどまり、Y1らが近隣に相談したり、騒音や振動に関する署名を集め、市役所に提出したと認めるに足りる証拠もない。

Y1らは、X1に対し、売買の際、「騒音・振動・臭気等」の欄に「無」と記載した報告書を交付したが、売買の当時、Y1らが本物件における騒音及び振動に悩まされていたとは認められないし、X1らはいずれも、売買の前に本物件を訪れて状況を確認しており、騒音や振動の有無・程度等を認識することもできたことから、報告書が交付されたことで、Y1らが虚偽の説明をしたものと認めることはできない。

X1らの、売買の際、契約書への署名押印に先立ち、Y1らがX1に「騒音や振動は

ない。生活音のみ。」との主張も、裏付けとなる証拠はなく、採用することができない。(媒介業者Y3の不法行為について)

また、Y3は、売買の際、Y1らがX1に、「騒音・振動・臭気等」の欄に「無」と記載した報告書を交付したことを認識していたが、本物件の前面道路を不特定多数の歩行者や大型車両等を含む各種車両等が通行し、騒音および振動が生じる場合があると記載した重要事項説明書を交付し、これを読み上げたこと、また、X1らはいずれも、売買の前に本物件を訪れて状況を確認しており、騒音や振動の有無、程度等を認識することもできたことから、報告書が交付されたことで、Y3に虚偽説明又は説明義務違反があったと認めることはできない。

3 まとめ

本事案は、買主が、売主が物件状況等報告書の「騒音・振動・臭気等」の欄に「無」と記載したこと、媒介業者が同記載を容認したことを主な根拠として、売主及び媒介業者に対して、虚偽説明や説明義務違反による損害賠償請求を行ったものである。

本事案は、そもそも、売主が騒音や振動に悩まされていたと認めることができない事案でもあり、売主及び媒介業者の虚偽説明や説明義務違反の責任は問われなかったことは妥当と考えられるが、騒音・振動・臭気等については、後々のトラブルを避けるためにも、売主及び媒介業者は、それぞれ、物件状況等報告書及び重要事項説明書に、客観的な内容を記載することが必要である。また、万一、物件状況等報告書と、重要事項説明書の重要事項説明の内容に齟齬が生じている場合には、媒介業者は、適宜、記載内容の整合性が図られるよう調整に努めることが望ましいであろう。(調査研究部調査役)

買主業者には売主が抵当権抹消できるかどうかを確認する義務があるとした売主の主張が採用されなかった事例

(東京地判 平29・7・18 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

宅建業者である買主には売主が抵当権抹消できるかどうか確認する義務がある、などとしたマンションの売主の主張を採用せず、買主宅建業者の売買契約の解除及び売主に対する違約金請求を認めた事例(東京地裁 平成29年7月18日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

宅建業者Xは、平成28年2月24日、Yとの間でYが所有する投資用マンション一室を1200万円で買受ける売買契約を締結し、XがYに手付金10万円を契約日に支払った。また、Yは、同年5月31日に、残金1190万円を受領次第、所有権移転登記の申請手続きをするものとされた。

本件売買契約書では、以下の内容が定められている。

抵当権の抹消等(7条)

売主は、本件建物の所有権移転の時期までに、その責任と負担において、本件建物上に存する抵当権等の担保権等、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

契約違反による解除・違約金(13条)

売主又は買主が本件契約上の債務を履行しない時は、相手方は、催告の上、本件契約を解除することができる。売主の違約により買主が本件契約を解除した場合、売主は、買主に対し、違約金として売買代金の20%相当額を支払うとともに、受領済みの

金員を返還する。

Yは、本件売買契約後、ローンの抵当権者である銀行に、本物件売却代金をローン残債務に返済することを条件に抵当権解除を申し入れたが、残債務と返済額の差が大き過ぎるとして同意を得られなかった。

5月24日、Yは、Xに対し、本物件の抵当権者である銀行が抵当権の抹消に応じないため、錯誤により本件契約は無効であるとした通知書を送付した。

これに対して、Xは、5月31日までに所有権移転登記手続きをしない場合は、契約を解除し、Yは、Xに対し、違約金240万円及び受領済みの手付金10万円を支払うべき旨を通知したが、5月31日、Yは、Xに通知することなく本物件をXとの売買価格より高値で第三者に売却した。

Xは、本件契約を解除したとして、Yに対して、本件違約金条項に基づく違約金240万円と支払済の手付金10万円の計250万円の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全額認容した。

(本件違約条項の効力の有無)

Yは、XがYに宅建士の記名捺印のある37条書面を交付しなかったことから、本件違約条項の効力はないと主張するが、

Xは、37条書面の交付を予定していたが、Yが契約の履行を拒絶したため、その交

付をしなかったこと

本件契約書には宅建業法37条の定める内容（本件違約条項を含む。）が記載されており、Yは本件違約条項を確認していること

等が認められるから、本件契約書に宅建士の記名押印がないことを理由に、本件違約条項の効力が否定されることはない。

Yは、XがYに重要事項説明書を交付しなかったことを根拠として、XがYに対して違約金についての説明をしておらず、本件違約条項の効力はない旨主張する。しかし、宅建業法35条は、売主が宅建業者である場合に買主に対して重要事項説明書の交付義務を負う旨定めるのみである。また、XがYに対して本件違約条項について不実を告知したともいえず、同法47条違反の主張も理由がない。

Yは、Xは宅建業者であるから、Yとの契約前に抵当権の存在と内容を調査し、抵当権者である銀行に抵当権を抹消できるかどうかを確認し、抹消の条件を伝えた上で本件契約をすべきであったのに、この義務を怠ったから、本件違約条項は効力がないとも主張する。しかし、XはYに対し、抵当権が設定されていることを説明しているし、Xが宅建業者であるからといって相手方の取引先の金融機関に対して問合せを行う義務を当然に負うとはいえない。

（停止条件又は解除条件の合意の有無）

Yは、XとYの間には、本件契約について、銀行が抵当権抹消を承諾することを停止条件とする合意、又は、銀行が抵当権抹消を承諾しないことを解除条件とする合意があった旨主張する。しかし、Y自身、抵当権者が抹消に応じないことは想定していなかったと供述しており、銀行が抵当権の抹消に応じなかった場合についての条件をXとの間で合意していたことは考え難い上、本件契約書には、売

主が本件建物の所有権移転時期までに負担を消除することが明記されており、Yが、自分の資金と親の支援で住宅ローン債務を完済し、本件建物の抵当権を抹消する旨述べていたことからすると、その主張は採用できない。

（結論）

よって、Xによる契約の解除並びに違約条項は有効であり、Yは、違約金240万円及び受領済みの手付金10万円の支払義務を負う。

3 まとめ

が契約無効の主張の根拠とする、宅建士の記名押印のある37条書面未交付については、それが事実であるとしても宅建業法に基づく行政上の処分是非の問題にとどまり、それ自体で民事上の契約無効や損害賠償責任の問題になるものではない。

また、買主業者の売主に対する重要事項説明・重要事項説明書交付義務がないことは、宅建業法35条1項がその説明対象を「その者が取得し、又は借りようとしている宅地または建物」としており、条文上も明らかである。

抵当権抹消可否に関しては、売主が売買契約の前に銀行に確認すべきものではあるが、もし抹消ができなければ売買契約の履行が不可能となることから、不動産売買に不慣れな個人に対しては、トラブルの未然防止という観点で、宅建業者としては売買契約前に銀行へ確認することをアドバイスしておくべきであろう。

（調査研究部主任調整役）

不当な勧誘により不動産を購入した買主が、売主業者と代表者及びその従業員に求めた損害賠償が認められた事例

(東京地判 平29・11・20 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

宅建業者から不動産を購入した21歳の買主が、負担なく利益が確実に得られるかのような勧誘を受け、その結果多額の債務を負わされたなどとして、売主である宅建業者、同社の代表者及びその従業員並びに媒介業者及びその代表者に対して、不法行為による損害賠償請求権に基づき損害金の支払いを求めた事案において、売主と代表者及びその従業員に対する請求がほぼ認められ、媒介業者及びその代表者に対する請求は棄却された事例 (東京地裁 平成29年11月20日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X (原告) は、平成3年生まれ (平成24年11月当時21歳) であり、高校中退後アルバイトをしている。

Y2 (被告) は、宅建業者であるY1社 (被告) の代表者であり、Y3 (被告) は、平成24年当時、Y1の従業員として勤務していた。

Y4社 (被告) は宅建業者であり、Y5 (被告) は、Y4の代表者である。

本件不動産は、平成24年11月29日当時、登記簿上Aが所有者とされ、Aが同日、Y1に1830万円で売り、Y1は同日、Xに2910万円で売却した (本件契約)。Y4は、本件契約について、媒介業者として関与した。

Xは、同日、C信用組合から2900万円の住宅ローン貸付けを受けたが、貸付けを受けるに当たっては、Bが連帯保証人となった。

Cは、本件住宅ローン債務の支払いが滞っ

たことから、競売手続を申し立て、平成27年5月、本件不動産の所有権は、担保不動産競売により第三者に移転した。

Cは、配当金を受領しても、本件住宅ローン債務の全ての弁済を受けるに不足していたため、X及びBを被告とする訴訟を提起したところ、平成28年3月、Bが200万円をCに支払ったことにより、Cはその余の支払義務を免除し、XはCに対し、残元本655万円余を分割で支払うこと等を内容とする和解をした。

Xは、Y3はXに対し、負担なく利益が確実に得られるかのような断定的判断の提供をし、相場よりも相当高額な価格で本件不動産を購入させた。また、Xとは無関係であったBをいとはこと名乗らせ、Xに収入を偽るよう指導するなどし、最終的にはXに多額の債務を負わせたなどと主張して、Y1らに対して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、弁護士費用を含め940万円余等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の請求を一部認容した。

売主Y1、その代表者Y2及びその従業員Y3について

認定事実を総合すると、「本件不動産を取得し、後にこれを転売して数百万円のもうけが出たときに、その一部の分け前を与えるから本件不動産をX名義で購入するよう、Y3に勧誘された」などとするXの供述は採用す

ることができる。

Y3の勧誘態様に加え、Cに対して債務を負担するのはあくまでXであって、Y1において何らのリスクもないまま確定的に利益を取得し、また、かかるスキーム実現のために報酬を支払うと騙して、Bを保証人にさせるなどして、Xに本件契約を締結させたY3の行為は、社会通念上逸脱した不法行為に当たるとするのが相当である。

Y3は、Y1の従業員であり、Xに本件契約を締結するよう勧誘したのは、Y1の事業として行ったものであると認めることができる。そうすると、Y1は、Y3の上記行為について使用者責任を負う。

Y2は、Y1の代表者として、仕入価格及び販売価格をいずれも認識した上で売買契約を締結したものである。かかる事実に加え、Y2は、Y3と共謀して、Y3が投資に関する知識等の乏しい人物を勧誘して投資名目で不動産を購入させていることが認められることに照らせば、Y2は、Y3と意を通じて、Xに対する不法行為に及び、売買金額の差異から諸費用を控除した利益をY1に帰属させたものというのが相当である。

媒介業者Y4及びその代表者Y5について

Xは、Y4が本件不動産に係る話をY3に仕向けているという事実などから、Y4は、Y3の行為の使用者責任を根拠として、責任を負うべきであると主張するが、Y4がY3に対して指揮監督関係があると認めるに足りる的確な証拠はない。また、Xは、Y5はY3と共謀し、あるいは、少なくとも過失でY3を幫助してXに本件契約を締結させたと主張するが、Y3による不当な勧誘によるXの本件契約の締結について、Y5とY3の間の共謀があったと認めることはできず、Y5がY4の代表者として任務を懈怠し、また、

かかる懈怠に悪意又は重過失があるということもできない。

Xの損害について

Xは、Cとの間における和解手続によって、655万円余の債務負担を確認し、その分割支払を継続している。また、Bは、Cに対し、本件住宅ローン債務の保証人として、200万円を支払ったものであるから、主債務者であるXに対し、求償権を取得したものであるところ、Xは、かかる債務負担を余儀なくされたことについて同額の損害を負っているといえることができる。以上の合計額は855万円余となる。その約8%である68万円をもって、Xの弁護士費用というのが相当である。

これらを加算すると、合計923万円余となる。(なお、本件では、Y3には、X名義のクレジットカードの不正使用があったとして、別途75万円余の損害賠償が認められている。)

3 まとめ

投資用物件への強引な勧誘については、従来から行政機関等により注意が呼びかけられており、本年(平成31年)3月には、国民生活センターから、20代に対する投資用マンションの強引な勧誘の増加について、注意喚起が行われたところである。

また、不動産業者らの勧誘により、20代の若者等が、本来投資用なのに居住用と偽って、住宅ローンを不正に利用したとする事案も報道されている。

消費者においては、このような投資用マンション等の強引な勧誘に対して、改めて特段の注意を払うとともに、宅建業者においても、当然ながら、社会通念を逸脱した不法行為は厳に慎むことが不可欠である。

なお、本件と類似の事例として、東京地判平27・3・18(RETIO102-110)などがある。

(調査研究部次長)

宅建業者の名義を借りておこなわれた原野商法詐欺による損害について、名義貸しをした宅建業者及びその代表者に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平29・3・28 ウエストロー・ジャパン) 高橋 兼生

原野商法詐欺を行った者に対し、業務提携として、商号使用を許諾し、実印及び印鑑証明書を預託していた、宅建物取引業者及びその代表者の名義貸し責任による、原野商法詐欺被害者に対する損害賠償責任が、認められた事例(東京地裁 平成29年3月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

Xは、Y1の従業員を名乗るAから電話を受け、Xが所有する山林を600万円で購入するとの意向を聞かされた。

Aが訪問した数日後にXは、Aに言われるままに、Y1に対して山林を600万円で売却するとの内容の売買契約書に署名押印した。また、このときにXは、Aから事前に50万円の販売経費等を用意するように指示されていたことから、これを準備してAに手渡した。

その後XはAから、売買取引が原因で税金がかかるため、その対策を弁護士に依頼する費用を現金で準備するよう指示を受けると、これらを準備して手渡し、都度Aが持参した書面に署名押印したが、これら書面の内容は、客観的価値からかけ離れた価格でXが、Yと原野の売買を繰り返す契約書であった。

Xは、各契約は、Aが土地を購入する意思がないXを騙して原野を売りつけるために行われた一連の詐欺行為で、山林の売却に必要な書類だと信じ込ませて署名押印をさせたも

のであり、不法行為に当たると主張して、Aに交付した現金合計1090万円に、当初所有していた山林の評価額と、弁護士費用を加えた1343万円の損害賠償をY1、Y2(Y1の代表取締役)らに対して求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示して、XのY1らに対する請求を認容した。

(不法行為の存否について)

Aは、土地を購入するつもりがないXを騙し、山林の売却に必要な書類だと誤信させて各契約書に署名押印をさせ、Xから山林及び現金1090万円を詐取したものと認められる。

(Y1、Y2の賠償責任について)

Xに各契約を勧誘したAは、Y1と業務提携を行ったB側の人間と推認されるが、ここでいう業務提携とは、Bが、Y1の名義を用いて不動産取引を行うというものであり、その実質は単なる名義貸しというほかない。そして、Y2は、本件業務提携を行うまでBとの間に一切面識がない上、その実質が単なる名義貸しに過ぎない行為(本件業務提携)を、報酬を得る目的で行ったほか、本来であれば嚴重に管理すべき法人Y1の実印及び印鑑証明書を、Bから求められるままに交付したことは、Y2はBに対してY1の商号を使用し、事業を行うことを許諾したと認められ、X

が当該取引（本件不法行為）を行ったことにより被った損害につき、会社法9条に基づき、Y1は賠償責任を負うべきである。

実印や印鑑証明書は、一般的に、その所持者についての身分証明や資格証明機能を有するため、その管理者は、他人に悪用されないように厳重な管理が求められるが、Y2は、これを素性が明らかでない他人（B）に対して求められるままに交付し、その結果、本件不法行為が行われるに至ったことが認められるから、Y2には、重過失がある。

よってXの請求について、Y1、Y2の責任を肯定できる。

3 まとめ

本判決にあるとおり、自己の商号を使用して事業又は営業を行うことを他人に許諾した会社が、商号を使用した者の違法行為等により取引を行った第三者に損害が発生した場合、会社法9条により使用した者と連帯して損害賠償責任を負い、本件のように損害に繋がる任務に懈怠もしくは重過失があった取締役は、同法429条に基づく賠償責任を負う。

万一、宅建業を営む中で、本件のような業務提携の話を受けることがあったとしても、いわゆる名義貸しは宅建業法に基づき処分対象になるほか、本判決のとおり、民事上の責任も大変大きいものとなるので、厳に慎むことが不可欠である。

（調査研究部調査役）

原野商法を行うとは知らず宅建業者に名義貸しをした宅地建物取引士に、共同不法行為による賠償責任が認められた事例

(秋田地裁大曲支判 平29・9・22 消費者法ニュース115-269) 中戸 康文

原野商法の被害者が、詐欺行為を行った宅建業者に名義貸しをした宅地建物取引士に、共同不法行為による損害賠償を求めた事案において、宅地建物取引士には名義を貸した宅建業者が詐欺行為をするなどしてその顧客に損害を被らせることを予見する義務があり、名義の使用承諾は宅建業者の詐欺行為の補助にあたるなどとして、その請求を認めた事例(秋田地裁大曲支部 平成29年9月22日判決 認容 消費者法ニュース115号269頁)

1 事案の概要

平成28年5月、宅地建物取引士(宅建士)の資格を有していたY(被告)は、紹介により宅建業者Aに専任の宅建士としてYの名義を使用することを承諾した。

同年10月12日、Aは、那須郡所在の山林(那須土地)を所有していたX(原告)に、「札幌の顧客Pが苫小牧市所在の土地(苫小牧土地)を探しており、XがAからPに対して売る苫小牧土地を購入してAに80万円を支払えば、AがXから、代金420万円で那須土地を購入し、同年11月7日にXに80万円と合わせて500万円を支払う」と言って、XがAに代金420万円で那須土地を売却する旨の売買契約と、XがAから代金500万円で苫小牧土地を購入する旨の売買契約を締結させ、Xに80万円を支払わせた。

またAは、同年10月27日、Xに対して、「Pの息子Qが妙高市所在の土地(妙高土地)を購入したいと言っている、XがAから代金

600万円で妙高土地を購入し、Aが立て替える300万円に加えて、XがAに300万円を支払えば、同年11月7日にAがXに、前契約の500万円と合わせて800万円を支払う、XがAに300万円を支払わなければ、AはXに前契約の500万円を支払うことができなくなる。」と言って、XがAから代金600万円で妙高土地を購入する旨の売買契約書を締結させ、Xに300万円を支払わせた。

その後も、Aは同様の手口によってXに売買契約を締結させ、同年11月17日までに、Xに計1880万円を支払わせた。

これらの売買において、Yが契約に立ち会い、重要事項説明をすることはなかったが、各重要事項説明書・売買契約書には、宅地建物取引主任者としてYの記名・印影があった。

XはYに対し、Aに名義を貸しただけとしても、詐欺行為を補助した共同不法行為責任があるとして、Xが被った損害金、慰謝料、弁護士費用等、計2205万円余の損害賠償を請求した。

Yは、X主張の事実は全て知らない、YはAに名義の使用を承諾したが、Aがどのような仕事をしているかについて知らなかったと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Yに対し、Xに生じた損害及び弁護士費用の計2095万円余の損害賠償を命じた。

Yの共同不法行為責任について

証拠等によれば、AがXに対し、詐欺行為

を行って、損害を負わせたと認めることができるから、Aは不法行為責任を負う。

YがAに名義の使用を承諾した結果、売買契約書及び重要事項説明書に、宅地建物取引主任者としてYの記名・印影が表示され、そのことによりYがAのXに対する詐欺行為を補助し容易にさせたと認めることができるから、Yの名義使用の承諾は、AのXに対する詐欺行為の補助に当たるといふべきである。

また、宅建業法15条が、宅建士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行わなければならないと規定していること、同法15条の2が、宅建士は、宅建士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないと規定していること、同法35条が、宅建士は、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅建業者の相手方等に対し、重要事項説明書を交付して説明すると規定していること、同法68条及び68条の2が、宅建士が他人に自己の名義の使用を許して当該他人がその名義を使用して宅建士である旨の表示をしたときは、都道府県知事は、当該宅建士に対し、必要な指示をすることができ、情状が特に重いときは、当該登録を消除しなければならないことを規定していることからすると、これらの規定の趣旨は、宅地又は建物の取引の専門家の宅建士が、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅建業者の相手方等に対し、重要事項説明書を交付して説明すること等によって、購入者等の利益を保護することであるといふべきである。

これらの規定及びその趣旨からすると、Yは、Aに対し名義の使用を承諾したことによって、私法上、AがYの名義を悪用してAの顧客に対し適法な取引行為を装って詐欺行為

をするなどして損害を被らせることを予見する義務があり、かつ、予見することができたといふべきであり、Yは、私法上、Aに対し名義の使用を承諾することによって、Aの顧客に対し損害を被らせる行為をしてはならない法的義務を負っていたといふべきである。

結論

従って、Yは同義務に違反してAに対し名義の使用を承諾し、その過失によって、AのXに対する詐欺行為を補助したのであるから、Aとともに、共同不法行為責任を負う。

3 まとめ

宅建業者の「専任の宅建士」となるためには、その宅建士が「その事務所に常勤すること、宅建業に専ら従事する状態あること」が必要であり、当該要件を満たしていない宅建士が宅建業者に、専任の宅建士としての登録を承諾することは、名義貸しに該当することになる。

宅建業法68条において宅建士の名義貸し行為は禁じられているが、東京高裁 平30・1・9（判例集未掲載）、東京地裁 平30・3・27（ウエストロー・ジャパン）と、本件と同様に宅建業者に名義貸しを行った専任の宅建士に損害賠償責任が認められた事例が続けて見られることから、名義貸しの違法性を行った場合の責任について、一部の宅建士において十分な理解・認識がされていないのではないかと懸念がされる。

宅建士の登録実務講習・更新講習の講師におかれては、名義貸しが禁止されていること、名義貸しをした場合には、共同不法行為による損害賠償責任を負う可能性があることについても、受講者に改めて確認・認識をしてもらうよう、説明をお願いしたい。

（調査研究部主任研究員）