

最近の裁判例から (1)－意思能力－

# 売主の意思能力が相当程度低かったとして買主の売買契約及び媒介業者の媒介契約の成立が否定された事例

(大阪地裁堺支判令2・1・20 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

売主が土地売買契約を履行しないとして、買主が売買契約解除による違約金等の支払いを、媒介業者が媒介契約に基づく媒介報酬等の支払いを売主に求めた事案において、売主の意思能力は相当程度低かった等の事情から、買主らが主張する売買契約・媒介契約の成立は認められないとして、それらの請求を棄却した事例（大阪地裁堺支部 令和2年1月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

原告X1（法人、建築工事・不動産業）は、被告Y（個人、契約時82歳）所有の土地を、原告X2（媒介業者）の媒介により、Y居住建物をYの費用で取り壊した後にX1に引き渡すとする売買契約を、売買代金3330万円にて平成29年3月20日に締結したが、引渡日の同年6月20日を経過しても、Yが本件土地を引き渡さなかったため、本件売買契約を解除したとして、約定の違約金333万円の支払い及び手付金50万円の返還を求め提訴した。

また、X2は、Yと専属専任媒介契約を締結し、本件売買契約の媒介を行ったが、媒介報酬138万円余のうち、89万円余が未払いであるとして、本件訴訟にてYにその支払いを求めた。

なお、本件訴訟において、Yの特別代理人が平成30年6月に選任された。

（本件裁判における各当事者の主張）

### ① X1の主張

平成29年3月、Yは、自宅を訪問したX2

よりX1から預かった手付金を受領し、本件売買契約書に署名・押印したものであるから、本件売買契約が成立したのは明らかである。

### ② X2の主張

平成29年2月、Yはその意思により、本件媒介契約書に署名・押印している。この印影は、Yの印章によるものであるから、本件媒介契約が成立したことは明らかである。

本件売買契約締結の際、Yは、X2が持参したX1の手付金50万円を、媒介報酬に充てるようX2に申し出た。X2は、そのうち49万円を報酬に充てたことから、残額89万円余を請求する。

### ③ Yの主張

X1と本件売買契約、X2と本件媒介契約を締結した事実はなく、手付金50万円の交付を受けた事実はない。また、本件媒介契約書のYの署名は、X2によるものと思われる。

高度のアルツハイマー型認知症に遅くとも平成29年9月時点で罹患していたYは、本件売買契約締結当時、意思無能力の状態であったというべきであり、いずれの契約もその状態で締結されたものであるから無効である。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1、X2の請求を全部棄却した。

（本件媒介契約の成否）

本件媒介契約書のY署名部分は、X2による記載が認められる。X2は、X2がY署名部分を記載した理由について、Yと話をす

中で、Yの面前でYの代わりに署名した旨等の供述をするが、この供述をもって、YがX2に自己に代わって署名を行うことを依頼ないし承諾したとは認められない。

また、X2は、本件媒介契約書の「Y」押印はYがした旨を主張するが、その印影を他契約関係書類の印影と対照すると一部が異なり、また、他に証拠がないことから、本件媒介契約が成立したと認めることはできない。(本件売買契約の成否)

本件売買契約は、本件媒介契約を前提にX2が関与している。本件媒介契約の成立は、上記のとおり認められないことから、本件売買契約成立についても慎重に判断すべきところ、本件売買契約書の署名はYによるものであり、本件売買契約は真正に成立したものと一応推定される(民事訴訟法228条4項)。

しかし、本件売買契約は、自宅を解体し、その敷地を売却するという生活基盤に関わる重要な契約であるが、①媒介契約書記載の金額4070万円に対し、売買代金が3330万円と2割近く減額され、Yがこの減額について比較的短期間に応じたのは不自然であること、②Yが建物を解体して本件土地を引き渡すというYにおいて重要な事項が本件売買契約書にないこと、③平成29年9月当時、高度のアルツハイマー型認知症に罹患していたYは、平成29年3月の本件売買契約締結時、自己の財産を管理処分する能力は相当程度低かったと推認されること、④本件売買契約書には収入印紙の貼付がなく、また、残代金支払日等の記載不備が目立つこと、等から、Yが署名する際に、本件売買契約の内容や署名することの意味を十分に確認した上で署名したものと認めることはできない。

以上によれば、本件売買契約書の署名をYがしたとしても、Yが、真に本件売買契約書記載のとおり本件売買契約を締結する意思

で署名したものと認めることはできず、上記の真正に成立の推定は覆される。

したがって、X1とYとの間で、本件売買契約が成立したと認めることはできない。(不当利得返還請求の可否)

上記のとおり、本件売買契約の成立は認められないことから、その成立を前提とする手付契約の成立を認めることはできない。

なお、X1は、Yに50万円を交付した証拠として、それを原資にYから媒介報酬49万円の支払いを受けたとするX2作成の領収証控えを提出するが、X1がYに50万円を交付したとする領収証等の提出はなく、上記領収証控えも、X2がYから支払いを受けたとする日と異なる日付で作成されており、50万円が原資となったことを裏付けるに足りるものとはいえない。

### 3 まとめ

自宅売却という売主の重大な取引にもかかわらず、媒介業者が買主の手付金持参により売買契約を締結したとし、しかも、売主の領収書を受領していない本件取引は、一般的な不動産取引では考えられない不自然な取引であり、意思能力が低下した高齢者を狙った押買いではないかと疑われるような事案である。

押買いについては、当機構の第305回不動産取引紛争事例等調査研究委員会(RETIO112-93)にて、東京高判 平27・4・28を題材に検討がされており、委員からは、「相手方の無思慮に乗じて契約を締結したのであれば、契約の無効取消しや、不法行為による損害賠償が訴訟になれば認められる可能性は高い。」「未然の防止として、そのような懸念がある人を周囲がしっかり『見守る』ことが重要。」等の意見を頂いているので、参考にしていきたい。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (2)－投資用マンションの違法勧誘－

## 投資用マンション売主に違法な勧誘があったとした買主の損害賠償請求が、過失相殺のうえ認められた事例

(東京高判 令和元・9・26 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

売主宅建業者から投資用マンション2室を購入した買主が、売主に違法な勧誘行為があったとして損害賠償請求した事案において、その請求が一部認容された事例（東京高裁令和元年9月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主X（被控訴人 原審原告）は、売主Y（控訴人 原審被告 宅建業者）からマンション投資の勧誘の電話を受け、平成23年6月20日、Yと面会した。Yは、投資用マンションA号室の投資の計算例を示した上、毎月の家賃手取額とローン返済額・管理費との差額、節税効果など、マンション投資のメリットを強調して勧誘した。他方、空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明することはなかった。

Xは、Yの勧誘を受けて、平成23年6月30日、Yから、Yのあっせんする提携ローンを利用してA号室を購入した。

Yは、提携ローンの融資上限額（売買代金の90%相当額）を超える融資金を受けさせるため、売買契約書の売買代金は2400万円とする一方、Xとの間では2210万円に変更する旨の価格変更合意書を作成することにより、Xに2160万円の融資を受けさせていた。そして、融資金2160万円とXの自己資金150万円は、売買代金2210万円と諸費用90万円余に充てられた。

Xは、A号室を購入したことで預貯金残高がほとんどなくなっていたが、Yは、同じ投資用マンションのB号室について、A号室と同様の方法で勧誘し、平成23年8月26日、Xは、Yから、Yのあっせんする提携ローンを利用してB号室を購入した。

この時、Xの自己資金は1万円しかなかったことから、Yは、提携ローンの融資上限額（売買代金の90%相当額）を超える融資金を受けさせるため、売買契約書の売買代金は2510万円とする一方、Xとの間では2160万円に変更する旨の価格変更合意書を作成することにより、Xに2250万円の融資を受けさせていた。そして、融資金2250万円とXの自己資金1万円は、売買代金2160万円と諸費用90万円余に充てられた。

Xは、Yとの間でサブリース契約を締結したこともあり、しばらくは、Yの説明通り、毎月の家賃手取額とローン返済額・管理費との差額1万円弱を毎月負担すれば足りていたが、B号室の入居者の退去により家賃が入ってこなくなったことに不安を感じ、弁護士に相談したところ、Yに違法な勧誘行為があり、法的責任を追及し得る可能性が高い旨の説明を受けた。そこで、Xは、Yに対し、不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供、説明義務違反があったとして、A号室につき440万円余、B号室につき354万円余の損害賠償を求めて提訴した。

(Xは、仲介業者の関与により、A号室を1900万円で、B号室を1920万円で売却するこ

とができた)

原審は、Yの説明義務違反を認め、また、Xに4割相当の過失があるとして、Xの請求について438万円余の損害賠償を認容した。これに対し、Yは、原判決の取消しを求めて控訴し、Xも賠償額の増額を求めて付帯控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、原審同様、Yの違法行為を認め、XのYに対する請求を一部認容した。

(勧誘行為の違法性)

Yの勧誘は、Xが主張する不利益事実の不告知、詐欺的な勧誘、断定的判断の提供があったとまではいえないが、これまで不動産の購入や投資を一切経験したことがなく、自己資金も僅か150万円程度にすぎないXに対し、多額のローン債務を負担させてまで各2000万円超のマンション投資を勧誘するYとしては、少なくともマンション投資についての空室リスク、家賃滞納リスク、価格下落リスク、金利上昇リスク等を分かりやすく説明すべき注意義務を負っていたというべきである。ところが、Yはかかる説明を怠っており、本件勧誘には違法行為(説明義務違反)があったといえる。

(損害額)

A号室、B号室の客観的価値については、仲介業者の関与によりXから第三者に売却された価格、すなわちA号室が1900万円、B号室が1920万円を相当と認める。また、購入代金と諸費用に加え、不動産取得税も出損とする。したがって、Xの損害は次式のとおりとなる。

A号室 購入代金2210万円+諸費用86万円余+不動産取得税14万円余-客観的価値1900万円=410万円余

B号室 購入代金2160万円+諸費用87万円

余+不動産取得税14万円余-客観的価値1920万円=342万円余

もっとも、Yの勧誘に違法行為があったとしても、Xは、相応の社会経験を有しており、自己資金が乏しいことも自覚していたのであって、Xが署名押印した告知書兼確認書の記載(不動産価格が変動すること、賃料収入は保証されないことなど)等を通じて投資用マンション購入に伴う危険性を認識する契機は十分にあったというべきであるから、4割の過失相殺をすることが相当である。

したがって、Xの請求は、A号室については、410万円余からその4割を減じた246万円余、B号室については、342万円余からその4割を減じた205万円余を限度で認容する。

## 3 まとめ

当機構の電話相談では、投資用マンションの購入について、若年層から多くのトラブル相談が寄せられている。相談内容は勧誘に関するものが大半であり、本事案のような説明内容に関するものに加え、自宅や職場に来訪され、長時間にわたって執拗な勧誘を受けたというものも多い。

また、本事案では、偽って、実際の売買価格よりも高額な金額を記載した売買契約書を金融機関に提出し、過大な融資金を引き出しているが、投資用マンションをめぐるのは、昨年、事業用であるのに居住用と偽って、金融機関から低金利の住宅ローンを引き出す事案が社会問題化した。

いずれにしても、投資用マンションの購入に当たっては、納得できるまで十分な説明を受けることや、購入する意思がない場合には勇気を持って断ること等が必要である。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (3)－投資用マンション勧誘トラブル－

# 投資用マンションの売買契約を締結した買主の、売主に対する消費者契約法の取消しの主張が棄却された事例

(東京地判 平31・1・31 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

投資用マンションの売買契約を締結した買主が、売主に対し、消費者契約法の不実告知、不利益事実の不告知に基づく取消し、詐欺取消し、錯誤無効等を主張したが、棄却された事例（東京地裁 平成31年1月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成28年5月9日、買主X（原告：個人）は、職場への電話により投資用マンションを勧誘してきた売主Y（被告：宅建業者）と、職場にて面談して説明を受け、同月11日にライフプラン提案書を受領した。

同月13日、ファミリーレストランにおいて、Xは、東京都区内のaマンションの一室（本件不動産1）について、Yより重要事項説明を受け、Yとの間で、代金2,860万円（手付金10万円）とする売買契約（本件契約1）、空室保証契約及び管理委託契約を締結した。

同月19日、Xは、Yと同行のA銀行担当者より金銭消費貸借契約について説明を受けた。

同年6月7日、Xは、東京都区内のbマンションの一室（本件不動産2）について、Yより、ファミリーレストランにおいて重要事項説明を受け、Yとの間で代金2,880万円（手付金10万円）の売買契約（本件契約2）、空室保証契約及び管理委託契約を締結した。

その後、Xは、Yより本件各不動産について引渡しを受けたが、同年11月、XはYに対し、本件各契約について、以下のように主張

し、消費者契約法による不実告知・不利益事実の不告知の取消しや、詐欺取消し、錯誤無効等に基づき、Yに対し売買代金5740万円の返還、不法行為による損害賠償600万円等を求める本件訴訟を提起した。

（Xの主張）

- ① Yは、Xの金銭的負担、年末の還付金、将来の売却可能性について不実の告知をした。
- ② Yは、本件各不動産の空室・家賃不払・不動産価格下落・家賃減額の各リスク、大規模修繕の必要性、公租公課の支払義務などの不利益事実を告知しなかった。
- ③ Xは、Yの説明により、「本件各契約は、マンションの名義人になることによって年末に20万円程度が将来にわたり還付されるシステムへの参加であり、Xの負担は手付金10万円と月額2000円程度以外に生じず、仮に1年間空室でも空き室保証と年末の還付金によって補てんされる。」と誤認した。
- ④ YはXに、節税効果が将来にわたり継続するかのように告げ、また、本件各契約によるXの負担について、手付金10万円と月々2000円程度の負担の他には負担は生じないと告げて、Xに各契約を締結させた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を棄却した。

（消費者契約法に基づく取消し）

ア 不実の告知

Xに渡された資料には、修繕費や管理費が

経済状況等により変動、増減する可能性があることが記載され、諸注意として管理費等の変更の可能性があることが記載されており、Xはこれらについて説明を受けて理解した旨の確認書に署名押印している。

Xは、Yより、本件契約1の前に、本件物件1の名義人になれば、年末には20万円還付され、その還付が将来にわたって継続するという説明を受け、本件契約2の際も、さらに20万円の還付が受けられるとの不実の告知を受けたと主張する。しかし、Yは、Xへの本件各契約の勧誘に際し、年金や生命保険的機能を中心に説明しており、初年度又は2年目に20万円程度の還付の可能性があるが、それはおまけであると説明したと述べている。

Xは、本件契約2の前に、本件物件2の名義人となることについて、利益を感じられなければ辞めることができると不実の告知を受けたと主張するが、Yは、Xが主張する説明は行っていないと否定しているし、Xに対する資料にも、収支表は長期保有を前提としており、短期売却すると損失を被ることがある旨の記載がある。

以上により、Xの主張事実についてはこれを認めることはできない。

#### イ 不利益事実の不告知

Xは、Yから、空室、家賃不払、不動産価格下落のリスクという不利益事実について告知を受けていないと主張するが、Xが上記リスクについて、絶対にリスクがないと断言しているわけでもなく、告げなかったとまではいえないため、Xの主張は採用できない。

Xは、Yから、家賃減額のリスク、大規模修繕の必要性、公租公課の支払義務という不利益事実について告知を受けていないと主張するが、Yの、Xに対する説明資料には、家賃、修繕積立金、租税公課が変動する記載があり、Yが、Xに、シミュレーションを示し

て説明したことが認められるため、Xの主張事実は認めることができない。

#### (詐欺取消し)

YがXを欺き、誤信させて、本件各契約を締結させたとのXの主張は採用できない。

#### (錯誤無効)

Yの説明によりXが、本件各契約はマンションの名義人となるだけで、売買契約ではないと誤認したことは認めがたく、誤認したとすれば、Xに重大な過失があったといわざるをえない。よって、Xの本件各契約が錯誤無効であるとの主張は認められない。

#### (公序良俗違反、信義則違反)

Yの電話マニュアルやアポイント報告書によれば、本件各契約が公序良俗違反とか、信義則違反するとのXの主張は採用できない。

### 3 まとめ

投資用マンションを購入するに当たっては、空室や家賃下落、滞納等の収入の減少リスク、将来における土地建物の資産の値下りリスク等も十分勘案して、その判断を行うことが重要である。

本事案では、売主の買主に対する説明資料や買主の確認書等を踏まえ、消費者契約法に基づく不実告知・不利益事実不告知による取消し、民法に基づく詐欺取消し、錯誤無効等は認定されることはなかった。

買主としては、説明書等は分かるまで説明を求め理解するとともに、安易に確認書等は提出しないことが重要といえよう。

投資用マンションの強引な勧誘をめぐるトラブルについては、(独)国民生活センターから2019年3月28日付で注意喚起が行われている。困ったことがあれば、消費生活センター等に相談されたい。

(調査研究部調査役)

## 最近の裁判例から (4)－買主の地位の譲渡人の義務－

# 売買契約の買主の地位の譲受人が譲渡人に行った手付金返還と違約金支払いの請求が認められた事例

(東京地判 令和元年・6・24 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

土地売買契約の買主の地位の譲渡契約を締結した法人（譲受人）が、引渡日までに建物取壊し・更地引渡しが行われないことにより当該契約を解除したとして、譲渡人に対して手付金の返還と違約金の支払いを求めた事案において、譲受人の請求が認容された事例（東京地裁 令和元年6月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成28年11月、a市内に所在する土地（以下「本件土地」という。）の所有者Aと、本件土地を購入する売買契約（以下「原契約」という。）を締結した被告Y（買主の地位の譲渡人、宅建業者ではない不動産業者）は、原告X（買主の地位の譲受人、ホテル運営会社）と、以下のとおり、有償で買主の地位を譲渡する契約（以下「本契約」という。）を締結した。

①譲渡金額：8億2400万円から原契約上の売買金額を控除した金額、②手付金：8240万円、③決済期日：平成29年3月31日、④違約金：1億6480万円、⑤A又はYは、引渡日までに本件土地上の建物を取壊し、更地にしてXに引渡す、⑥Yは原契約の売買金額の開示義務を負わない。

本件土地上の建物の賃借人との退去交渉が不調となり、Yは期日までに引渡しを行うことができず、平成29年4月5日に、A名義で作成された賃借人との立退交渉状況の報告書をXに提出し、同月中旬頃には代替物件（以

下「本件代替地」という。）を紹介し、手付金を本件代替地の売買契約に流用するよう依頼した。これに対してXの担当者は、その依頼を一旦は承諾し、本件代替地の現地を見分するなどした。

同年5月18日、Xの担当者は本契約の解除合意書案（以下「本合意書案」という。）をYに送付したが、本合意書案には、手付金返還の定めはあったものの、違約金支払いについての条項は記載されていなかった。

同月25日、XとYの間で本件代替地の売買契約締結に向け協議を進める旨の協定書（以下「本協定書」という。）が締結された。本協定書には、Xの記名の下にXの親会社の取締役であるBの署名がなされていた。

同月31日、Xは、Yに対して、本契約の定めに従い、手付金返還と違約金の支払いを求める旨の通知を出状した。これに対してYは、同年6月6日に、本協定書に基づく売買契約の締結を求めた。

同年7月及び同年10月にも、Xは、Yに対して、本契約の手付金返還と違約金支払いを求めたもののYはこれに応じず、同年11月にXはYに対して、これらの支払いを求めて本訴を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(違約金免除の合意の有無)

Yは、①Yの違約金支払いの定めのない本

合意書案をXから受領していたこと、②XとYの間で本協定書が締結されたこと、からYの違約金支払い免除についての合意があったと主張する。

たしかに、XからYに本合意書案が送付されたことは認められる。しかしながら、これはあくまでも手付金返還の交渉段階でのXからYへの提案に過ぎないもので、X内部の承認手続も行われていないものであり、Yも認めるとおり、両者で最終合意に至ったものではない。事実、その後、XはYに対して違約金の支払いを求めるに至っている。そうすると、本合意書案の送付があったことをもって、XとYの間で本契約の違約金支払い免除の合意があったと推認することはできない。

また、本件土地の引渡しが困難になった局面において、本件代替地についての交渉が行われていたことは窺われるが、本協定書に署名のあるBは、Xの親会社の取締役でしかなく、Xの代表権や本協定書の締結権限を有していたと認めることはできない。むしろ、本協定書の作成日である平成29年5月25日の直後である同月31日に、XはYに対して違約金の支払いを求めたことからすれば、本協定書の締結がXの意志によるものであったかも疑問である。なお、仮に本協定書が有効に締結されていたものであったとしても、本協定書締結後にX内部の承認を経て、Yとの正式な売買契約を締結することが予定されていたこと、本件代替地の売買契約締結には至っていないことからすれば、本協定書の締結によって直ちに本件代替地の売買契約の効果が認められるものでもないし、ましてや本契約の違約金の支払い免除について合意されたとみることもできない。

(結論)

以上によれば、Yが主張する違約金支払い免除の合意の事実を認めることはできず、X

が求める手付金返還及び違約金支払いをいずれも認容することとする。

### 3 まとめ

本判決では、買主の地位の譲渡契約を締結したものの引渡日までに契約条件である建物取壊し・更地引渡しができなかった事案について、その後、地位の譲渡人と譲受人が、代替物件の売買契約の協議を進める旨の協定書を締結するなどしたとしても、譲渡契約の違約金の免除の合意は推認できないとしたものである。

本件のような買主の地位の譲渡契約だけでなく、売買契約でも、契約の締結後、更地引渡し等の契約債務が履行できなくなり、その代替措置として、当該契約の処理が行われないうまま、両当事者で別の売買契約等の検討を進めることもあり得るだろうが、トラブル防止の観点からは、既契約の処理方法を含め、両当事者で誤解の生じないように話し合いを進めることが重要と言えよう。

また、賃借人の立退き以外にも隣地との境界確定のように、売主が第三者と何らかの合意等を行うことが売買契約上の売主の義務とされることはあろうが、第三者との合意については、相手がある話であり、売主が真摯に努力しても、必ずしも合意取得ができるとは限らず、これらを売主の義務とする約定で契約する場合、売主はそのリスクを十分認識した上で契約する必要がある。

(調査研究部主任研究員)



最近の裁判例から (5) - 違約解除原因者への損害賠償請求 -

# 隣地賃借人から売買土地に賃借権があると主張され、 売買契約が違約解除になったとして、売主が隣地賃 借人らに対して求めた損害請求が棄却された事例

(東京高判 令2・3・11 判例集未搭載) 室岡 彰

隣地賃借人が売買土地の一部に賃借権が存在すると主張したため、売買契約が解除となり、買主に違約金等を支払った売主業者が、隣地賃借人に対し不法行為を理由に損害賠償を、また、前の売主と媒介業者に対し、債務不履行等を理由に損害賠償を請求したが、いずれの請求も棄却された事例（東京高裁 令和2年3月11日判決 判例集未搭載）

## 1 事案の概要

Y2（被告）は、平成26年12月頃、所有する土地のうち、A（訴外）に賃貸している土地（本件土地1）を、Aが借地権とA建物を媒介業者Y3（被告）により売却するのに合わせて、分筆し売却することとした。

Y1（被告）は、本件土地1の東側の土地（本件土地2）をY2より賃借していたが、同賃借は、Y1の親が、昭和25年9月以前に賃借していたものを平成3年2月に借地面積25坪、期間を20年間として賃貸借契約書を作成の上更新された後、Y1の姉が相続して平成11年に建物を建築し、さらに、Y1が賃借権（本件賃借権）及び建物を相続し、平成22年8月に、前回同様の内容で賃貸借契約書を作成の上更新されたものであった。

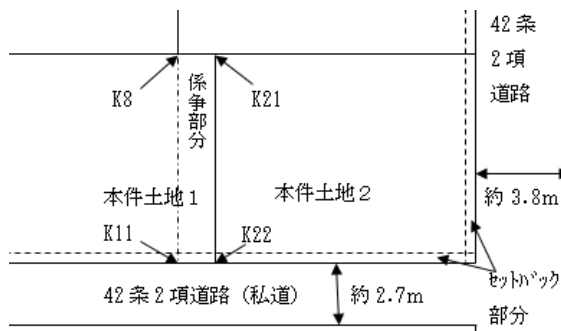
その過程で、Y1の姉は、賃借中に、Y2の親とともに、本件土地2のうち、東側区道の道路中心線から2mまでの敷地を区道に編入する旨の道路敷地使用承諾書と、敷地の南

側私道部分を公共の用に供することを承諾する承諾書を、区に差し入れていた。

なお、Y1は、同建物に居住したことはなかった。

平成27年5月、測量士は、境界指示図を作成し、既設コンクリート杭K8の他、K11、K21、K22（以下、4点で囲まれた部分を「係争部分」という。）が新設された。

平成27年6月頃、Y1は、契約地積が25坪であることからすれば、A建物の壁及び庇が存する本件係争部分（下記図参照）についても、Y1の借地部分であるとして、Y2に書面で、測量のやり直しを求めたが、Y2は、本件土地1と本件土地2の境界部分は、K21とK22を結ぶ直線であるとして、平成27年7月に、当該内容による分筆登記をした。



その後もY1は、Y2に書面を送付し、係争部分に本件賃借権の存在を認めるよう求めたが、Y2らはこれを断った。

平成27年2月、宅建業者X（原告）は、Y2及びAより、本件土地1の底地及び借地権を

買い受けた。

平成27年7月、Xは、買主B（訴外）と、本件土地1について代金2580万円、違約金を258万円とする売買契約を締結し、また、Bより建物建築工事を請負い、同年9月には本件土地1を引渡した。しかしながら、同年11月頃、Xは、Y1からの申入により境界紛争があることを知ったBとの間で紛争になり、Bとの契約を違約解除してBに違約金等258万円余を支払い、また、建築工事の下請会社にも解決金84万円を支払った。

Xは、Y1の不法行為により、転売を妨げられ違約金等の損害を負ったとして、Y1に対し342万円余を、また、本件係争部分にY1の賃借権が存在した場合には、Y2には瑕疵担保責任として1292万円余の、Y3には説明義務違反として1360万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

原審は、Y1の不法行為を認め342万円の損害賠償を認容し、Y2、Y3に対する請求は棄却した。Y1がこれを不服として控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xのいずれの請求も棄却した。

### (Y1の不法行為責任)

建築基準法の施行日は昭和25年11月23日であり、本件賃借権の設定時にはセットバックの義務はなく、そして、平成3年2月及び平成22年8月作成の賃貸借契約書には、本件賃借権の対象について、東側区道及び南側私道に係るセットバック部分を除く旨の記載は存在しない。また、平成10年10月に、Y1の姉が、区に道路敷地使用承諾書等を差し入れており、本件賃借権が区道及び私道をなすべき土地の一部に及んでいたと推認され、本件賃借権はセットバック部分を除くことなく設定

されたと推認できる。

さらに、本件土地2の地積が東側区道及び南側私道に係るセットバック部分を含み82.65㎡で、ほぼ25坪（82.64㎡）に相当すること、係争部分には、A設置の壁等があったが、AとY1の親等の間で問題となった形跡はないことを併せると、本件賃借権が係争部分に存在していたとは認定できず、Y1の主張は採用できない。

原審では、Y1がBに誤った内容の申入書を送付したことには少なくとも過失があり、かつ、申入書送付と、Xの342万円余の損害には相当因果関係があるとして、XのY1に対する請求は理由があるとしたが、Bへの申入書送付は、Y2への申入れ後であり、同行為が、土地の賃借権の範囲に関する紛争における当事者の交渉の在り方として社会通念に照らして逸脱した点があるとまでは認め難く、Xとの関係で不法行為に該当するような違法性を有するとまで認めることは困難である。

### (Y2及びY3の債務不履行等の責任)

本件賃借権が係争部分に存在していたとは認定できないから、理由がない。

## 3 まとめ

本判決は、1審判決を覆し、隣地賃借人が隣地買主に対して行った借地権が隣地に及んでいるとする根拠のない申入れについて、紛争における当事者の交渉の在り方として社会通念に照らして逸脱したものとは言えないとして、不法行為責任は認めなかったもので、隣地紛争をめぐる事案判断の一つとして参考になる。

ただ、不法行為責任を追及されるリスクを下げる観点からは、隣地紛争をめぐる根拠のある主張を申立て、間違っても、相手方の権利侵害を行わないように配慮することが必要であろう。（調査研究部調査役）

## 最近の裁判例から (6) – 建物の瑕疵 –

## 買主が売主に行った建物の瑕疵（雨漏り）に係る補修工事費用の支払い請求が売主の主張の範囲で認められた事例

(東京地判 平31・4・24 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸マンションの買主が、引渡された建物に雨漏りがあったとして、売主に対して補修費用相当額の支払いを求めた事案において、その雨漏りは瑕疵にあたり、売主は損害を賠償する責任を負うが、買主は売主の補修工事実施申出を拒否し、損害を拡大させた等として、売主主張の範囲に限り、売主に支払いを命じた事例（東京地裁 平成31年4月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成29年7月、築約27年の賃貸マンション（以下「本物件」という。）について、被告Y（売主・個人）と原告X（買主・住宅リフォーム業）は、①売買金額：2億8000万円、②売主の雨漏り等の瑕疵担保責任期間を3か月、③引渡後に瑕疵が発見された場合には、買主は売主に確認のための立会う機会を与える、とした売買契約（以下「本契約」という。）を、宅建業者A（売主側）及びB（買主側）の媒介により締結した。

本契約締結の際にYがXに交付した物件状況報告書には、過去にエントランスで雨漏りが発生したが修理済である旨の告知がなされていたが、それ以外の雨漏りについての記載はなかった。

同年9月に本物件の引渡しが行われたが、その際に、Aは、前日に管理会社から聴取した事柄として「平成28年9月頃のゲリラ豪雨の際に、最上階住戸（以下「当該住戸」という。）の賃借人から雨漏りが発生したとの連

絡があり、これをY側に伝えたが、その後Yと賃借人のいずれからも何ら連絡がなかったため、補修工事はされていない。」ことをXとBに伝えた。これに対して、Bは、決済当日に当該報告がされたことについてAに抗議したが、契約条件の変更はなされず、そのまま決済が行われた。

同年10月、Xの依頼で調査会社C社による本物件の目視調査が行われ、経年劣化による保護塗装の剥離やクラック発生等により漏水が生じている可能性があるとして、打診調査が推奨された。これを受けてXは、少量の降雨でも雨漏りが生じる状況にあったとして、Yに損害の賠償、又は売買代金の20%相当の違約金支払いを請求した。

高額な請求に驚いたYは、Y側で補修工事を行う旨をXに申し入れたが、Xはこれに応じず、その直後に行われた瑕疵確認の立会いに際しては、Yが自ら依頼した補修工事業者も同行させたものの、居住者不在を理由に当該住戸への立入りをXに拒否され、その発生状況や原因を確認することができず、Xから漏水が疑われる箇所全てに徹底的な防水工事を行う予定である旨の説明を受けるに留まった。

同年11月、Xは、C社作成の工事見積書をYに送付してこれに基づく工事費用1812万円余（架設工事795万円余、防水工事306万円余、各種補修工事100万円余、塗装工事91万円余、諸経費等384万円余他）の支払いを求めた。

Yがその支払いを拒否したことから、平成

30年1月、Xはその支払いをYに求めて提訴した。一方、Yは、瑕疵補修工事費用は、211万円程度であると主張した。

なお、同年3月に当該住戸で雨漏りが再発したが、その居住者は、少なくとも平成31年1月まで居住を継続していた。

## 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。

(隠れた瑕疵に当たるか否かについて)

平成28年9月頃の大雨の際に、当該住戸で雨漏りが発生しており、雨露をしのぐという建物の基本的な機能に鑑みれば、これは「瑕疵」に当たることは明らかである。また、室内の雨漏りは、建物外観から容易に判明し得ず、本契約締結時までXがこの雨漏りを認識していたとは推認できないため、「隠れた瑕疵」にあたり、Yは損害賠償義務を負う。(瑕疵補修費用相当額について)

当該住戸の居住者から補修要請が繰返されなかったことからすると、その雨漏りは比較的軽微なものであったことは窺われ、また正確な発生機序は不明であり、その補修に必要な工事の範囲や内容は明らかではなく、Yが提出した防水シートの張替と屋上防水層のみの改修で足りるとする補修工事業者の意見書もその信用性を排斥できない。

加えて、住宅リフォーム業者であるXは、雨漏りは建物の耐久性に悪影響を及ぼすものであり、これを放置すれば被害が拡大することを認識することは可能かつ容易であったにもかかわらず、Yの補修工事の申出を拒否し、平成30年3月に雨漏りを再発させるに至っている。そうすると、買主であるXが、当該瑕疵を認識した後も長期間これを放置したことで拡大した損害についてまで売主であるYに負担させるのは相当ではなく、本物件の隠れ

た瑕疵についての補修費用は、Yが主張する211万円余が相当と認められる。

## 3 まとめ

本事案は、買主が、売主の雨漏りの補修工事の申出を拒絶し、自らが取得した工事見積書に基づく工事費用の支払いを求め、その間に雨漏りが再発したものであるが、本判決では、Yが提出した一部の改修で足りるとする補修工事業者の意見書の信用性は排斥できないこと、雨漏りの再発は買主が長期間放置しておいたことによるものであること等から、買主の請求額でなく、売主が主張する額を補修工事費用として認めた。

瑕疵担保責任については、売主と買主の間で、補修工事の範囲や、その費用について、意見が異なることもあろうが、トラブルが一層深刻化しないためには、片方が一方的に対応を進めるのではなく、両者が確認・調整するプロセスを設けることも必要であろう。

本年4月施行の改正民法により、瑕疵担保責任は契約不適合責任に転換され、買主は、追完請求（修補等）や代金減額請求ができる規定が設けられたが、確認・調整するプロセスを設けることの重要性は同様である。

また、そもそも本事案では、契約締結までに管理会社に確認すれば、雨漏りの事実は把握できたとも思われ、事前の調査を十分行っておくことの重要性を再認識させる事案でもある。例えば、中古ビルの売買において、引渡後に判明した雨漏りについて、経年劣化であるとして賠償請求が棄却された裁判例（東京地判平28.7.14 RETIO 110-114）もあり、中古物件の売買にあたっては、建物状況調査の利用も含め、慎重な対応が望まれよう。

(調査研究部主任研究員)

## 最近の裁判例から (7) – 違法建築の説明義務 –

## 売主及び媒介業者が違法建築の説明をしなかった義務違反による買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平成31・4・24 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

土地建物を購入した買主が、その建物について建築確認申請がされていない違法建築である旨の説明をしなかったことは、重要事項の説明（告知）義務違反に当たると主張し、売主及び媒介業者に対し、転売の際値引きせざるを得ない損害を負ったとして、その損害賠償を請求した事案において、取引時に行われた重要事項説明書で検査済証は取得していない旨の説明をしており、買主は複数の投資用不動産を所有しているなどの属性に照らせば、売主及び媒介業者は説明義務を果たしたとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成31年4月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成26年12月、買主X（原告：個人）、売主Y1（被告：法人）との間で、宅建業者Y2（被告）の媒介により、本件土地建物を代金4390万円で売買契約を締結し、平成27年2月に引き渡しを行った。

本件建物に接道する道路は、平成4年3月に公道として告示されるまでは、建築基準法上の道路に該当せず、平成元年7月に新築された本件建物は建築確認を得ずに建築されていた。

Y2はXに対し、本件売買契約に際して行われた重要事項説明書には、本件建物につき、「検査済証は取得していません。現況と建築確認書と相違がある可能性があります。」と記載し、説明をした。

平成30年9月、本件土地建物を代金4600万円で転売したXは、Y1及びY2に対し、「重要事項説明書には、建築確認書の存在が示唆されているが、実際には、建築確認申請がされておらず、本件建物は違法建築であった。Y1及びY2はその点について説明（告知）義務違反である。」として、Y1及びY2に対し、損害の一部である619万円余の損害賠償を請求した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（Y2の説明（告知）義務違反について）

媒介業者は、媒介契約に基づき、委任者に対して、媒介契約の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって業務を行うべき義務を負っている（民法656条、644条参照）。

建築確認に関する書類や検査済証等といった建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は、平成28年の宅地建物取引業法の改正で、既存の建物の売買等が行われる際の重要事項説明の対象とされた事項であり、本件売買契約の締結時においては、重要事項説明の対象外であった。しかし、同法改正前においても、書類の有無等は、媒介契約の委任者たる建物購入希望者の売買契約を締結するかどうかという判断に相応の影響を与え得るものであったといえるから、媒介業者は、基本的に、善管注意義務の一内容として、当該委任者に対して、書類の保存状況につい

て説明すべき義務があったというべきである。もっとも、媒介業者が説明すべき内容及び範囲は、委任者の属性に照らして異なるべきである。

Xは、税理士資格を保有し、投信運用会社に勤務した経験を有していたほか、本件売買契約を締結した頃には、6年以上にわたって不動産賃貸業を目的とする会社の代表を務めており、複数の投資用不動産を保有していたことが認められる。また、本件建物についても取得してから売却するまでの間、賃貸用物件として使用収益していた。

Y2は、本件売買契約の締結に当たり、Xに対して、重要事項説明の一環として、検査済証がないという本件建物の法令適合性に問題があることを説明しているところ、Xの属性に照らせば、不動産取引について相応の知識と経験を有していると認められるから、必要とあれば、検査済証以外の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について確認することは容易であったといえ、重要事項説明書に「現況と建築確認書と相違がある可能性がある。」旨の記載があるからといって、Y2が積極的に建築確認書の存在を肯定したとはいえないし、疑義があれば、Xにおいて確認すれば済むだけのことである。

したがって、Y2はXに対して説明義務を果たしていると認めるのが相当である。

(Y1の説明(告知)義務違反について)

本件売主であるY1がXに対して、直ちに告知義務を負えるかは、検討の余地があるところであるが、仮に、そのような告知義務を負っていたとしても、Y2が説明義務を果たしている以上、別途、告知義務違反なるものを観念することはできない。

(結論)

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、XのY1及びY2に対する不

法行為又は債務不履行に基づく請求はいずれも理由がない。

### 3 まとめ

本判決は、平成28年の宅地建物取引業法の改正前でも、建築確認に関する書類や検査済証等は、媒介業者の善管注意義務の一つとして、その保存状況を説明する義務があったとしつつも、買主の不動産投資の経験を踏まえ、媒介業者の説明義務は果たされていたとしたものである。

平成28年の宅地建物取引業法の改正後においては、これら書類の保存状況について明確な説明を行うことは当然のことであるが、トラブル防止の観点からは、違反建築物と疑われる場合には、専門家の調査が必要である旨など、十分な説明をしておくことが重要である。

(調査研究部上席主任調整役)

最近の裁判例から (8)－決済の延長と融資特約－

## 買主都合による決済期限の延長の際、明確な売主の期限延長の合意のない融資解除特約は効力を失ったとした事例

(東京地判 令和元・6・11 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

土地建物の売買契約の決済期限が買主都合により3度延長された後に、売主が買主に対し、履行遅滞による契約解除及び違約金を求めたのに対し、買主が融資解除特約による契約解除を主張した事案において、融資解除特約は決済期限延長の際に効力を失ったと解されるとして、売主の請求を認めた事例（東京地裁 令和元年6月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成30年2月1日、買主Y（被告：宅建業者）は、本件土地建物について、売買契約後に第三者に買主の地位を移転させる目的で、売主X（原告：個人）が依頼した媒介業者Aの媒介により、Xとの間で下記内容の売買契約（本契約）を締結した。

＜本契約の概要＞

- ・ 売買代金：9800万円、手付金：100万円  
違約金：980万円、決済期限：同月28日
- ・ 融資解除特約：同月27日迄に、買主が融資について承認を得られない場合、契約は自動的に解除となる。
- ・ 第三者のためにする契約の特約：Xは、本件土地建物の所有権をYの指定する者に対し、売買代金全額の支払いを条件として直接移転する。

本契約締結後、Yが指定する第三者は融資申込を行ったが、金融機関の承認を得られず決済が困難となったことから、同月26日、Yは、Aを介してXに、決済期限の同年3月30

日までの延長を依頼し、その了解を得た。

Yは、Aに、2月28日に契約書を修正したいことを伝え、3月4日に手書きで修正した契約書を送付して再度契約書を作成・返送するよう求めたが、X及びAは本契約について新たな契約書を作成することはなかった。

3月28日、Aは、Yより、前の買手がだめになったため決済期限を4月16日まで延長してほしい旨の申入れがあったため、Aは、Xに連絡して了承を得て、その旨をYに連絡した。4月9日、Aは、Xの同意を得た上で、本契約の残代金が4月16日までに支払われなければ、Xは本契約を解除し、違約金を請求する旨の内容証明郵便を司法書士に作成してもらい、Yに送付した。

4月20日、Aは、Yとの打合せにおいて、購入希望客があり融資申込結果が来週には決まると聞いた。Aは、当該金融機関に確認を行い、審査結果は条件付きで出ているとの話を聞き、融資承認の可能性もあると考え、Xに連絡をして、5月末日までの決済期限延長について了承を得た。

5月17日、Aは、Yより、決済期限の6月末までの延長を求められたが、5月23日までに中間金を入れるか、融資承認書を提出しなければ、延長には応じられないと回答した。

6月8日、Xは、Yに対し、本契約について債務不履行を理由に解除するとの意思表示を行い、その後、約定違約金の残額880万円を求める本件訴訟を提起した。

Yは、本契約は融資解除特約により、2月

27日に自動解除されているとして、手付金100万円の返還を求める反訴をした。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容し、Yの反訴を棄却した。

### (融資解除特約による解除)

本契約については、決済期限を3月30日とする契約書は改めて作成されなかったが、YとXとの間において、決済期限を2月28日から3月30日に延長することについて合意があったと認めるのが相当であり、2月27日が経過した時点でも、本契約は、融資解除特約による当然解除がなされないまま、決済期限が延長されたとみるのが相当である。

Yは、2月27日の経過をもって、融資不成立により本契約は自動解除され、その後本件土地建物の売買契約は締結されていないと主張するが、YのXに対する融資解除特約による契約解除の通知はなく、2月28日以降も、Yも決済期限以外は、本契約が継続していることを前提にした行動をとっていることから、Yの主張は採用できない。

### (決済期限の延長と融資解除特約の効力)

融資解除特約は、買主が金融機関から融資の承諾が得られなかった場合に、買主がペナルティを支払うことなく契約を解除できるという特約であり、売主にとって不利益な特約であることは明らかである。

そうすると、本件のように、買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるかどうかについては、改めて、売主から明確な合意があったといえる場合でなければ、効力を失うとみるのが相当である。

これを本件についてみれば、決済期限の延長は、Xは合意しているものの、融資解除特約については特に承諾を与えているとはいえ

ないし、融資解除特約についても延期することを前提にした行動をY及びAがとっていたと認めることもできない。

したがって、本契約の融資解除特約は、決済期限が2月28日から3月30日に延期された際に、その効力を失ったと解するのが相当である。

### (結論)

本契約は、融資解除特約による自動解約ではなく、Yの履行遅滞を理由に、Xにより解除されたものであるから、Xの請求については理由があるからこれを認容し、Yの反訴請求については理由がないから、これを棄却する。

## 3 まとめ

本判決では、買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるか否かについて、売主から改めて明確な合意があったといえる場合でなければ、効力を失うとみるのが相当であると判示しているが、妥当な判断であろう。

本事案は、買主は宅建業者であり、媒介業者が介在しているにもかかわらず、決済日の延期に当たって、売主と買主の間で、覚書等も一切取り交されておらず、そもそも適正な手続を欠いた事案と言えるが、決裁日の延期に当たっては、トラブル防止の観点から、売主と買主の間で、融資解除特約等の関連する契約条項を含め、契約の変更内容の確認を行い、少なくとも、覚書の取交し等により明確化しておくことの重要性を再認識させる事案と言えよう。

(調査研究部調査役)



最近の裁判例から (9) – 融資特約の助言義務 –

## 売買契約にフラット35に係る融資特約を設定・助言する義務が媒介業者にあるとした買主の訴えが棄却された事例

(東京地判 平30・11・13 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

買主がフラット35の融資を利用する予定を知らず、融資特約を設定・助言する義務を怠った等として、買主が媒介業者に対して媒介契約の債務不履行による損害賠償を求めた事案において、媒介業者に義務違反は認められないとして買主の訴えが棄却された事例(東京地裁 平成30年11月13日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

買主X(原告)は、既存マンションからの住み替えのため、平成28年11月、媒介業者Y(被告)の媒介により、売主Aとの間で中古マンション(旧耐震基準)を3,450万円で購入する売買契約を締結し、Aに手付金180万円を支払い、Yに約定媒介報酬の半額となる53万円余を支払った。

また、売買契約の締結に先立ち、Xは、Yから提示された売買契約書案では融資特約が付されていなかったため、融資特約を設定するよう要望したが、これについてAが、金融機関の事前審査の承認を得てから契約して欲しいと反対したことから、融資特約は設定されずに本件売買契約が成立した。

本件売買契約成立後、本件マンションは旧耐震基準の建物であり、フラット35の耐震評価基準を満たしていないことが判明した。

そのため、Xは、B銀行のフラット35の融資については、融資を受けることができないこととなったが、C銀行からは通常のローンにて2,300万円の融資承認が得られた。

しかし、本物件の購入意思がなくなったXは、Aに錯誤無効により本件売買契約を解除する旨の意思表示を行い、その後、調停により、Aとの間で、手付金180万円の内、解決金として25万円をAがXに支払う旨の和解が成立した。

そのうえでXは、Yに対し、①Xの資金計画を誤認し、Xの明示的な指示に反して、XとAとの間の売買契約に、適切な融資特約を設定しなかった、②Xがフラット35の融資を利用する予定であることを知らず、フラット35の適合性の事前審査を取り次いだり、フラット35の融資を受けられなかった場合に売買契約を解除できる旨の融資特約を設定するように助言しなかった、③融資の承認が得られた時点で売買契約を締結したいというAの意向をXに報告しなかったなどと主張して、媒介契約の債務不履行による損害賠償として、208万円余(XがAに支払った手付金180万円から調停によりAから返還された25万円を控除した155万円と、XがYに支払った媒介報酬53万円余の合計額)の支払を求めて提訴した。

### 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。

#### (Xが主張する融資特約の内容)

上記①のXが主張する融資特約とは、XはYから買取保証を受けていたこと、C銀行から融資承認を受けていたこと等からすると、

「フラット35を利用した融資を受けなければ、本件売買契約を解除できる」という特約であると解される。

#### (フラット35を利用した融資を受ける必要性の伝達の有無)

本件証拠上、Yから本件マンションがフラット35の耐震基準を満たさず、不適合であるとの通知を受けた後も、B銀行から2,300万円の融資の承認が得られたとして、本件売買契約の残金の支払を履行する意向を示したこと、本件マンションは旧耐震基準の建物であることは、重要事項説明書に記載されていたが、本件売買契約締結前に、フラット35を利用する場合に問題となり得る耐震性等が話題となった事実は見当たらないことなどからすると、XがYに対し、本件売買契約締結前に、本件売買代金の調達のためにフラット35を利用することを伝えていたとは認められない。  
(フラット35に関する融資特約の設定・助言義務違反の有無、フラット35の事前審査に関する助言・取次義務違反の有無)

以上のように、XはYにフラット35を利用することを伝えていたとは認められないため、Xから、融資特約を付加するように要望があったとしても、Yには、フラット35の融資を受けられなければ解除できる旨の融資特約を設定したり、そうすべきと助言したりする義務があったとは認められない。

また、同様の理由から、Yに本件マンションの適合証明を得られるかどうか、本件売買契約締結前に照会するよう助言したり、事前審査の取次を行ったりすべき義務を認めることはできない。

#### (Aの意向をXに報告する義務違反の有無)

Xが融資を受ける予定であることを知りながら、結局は、Xが融資の承認を得たことを確認せずに、本件売買契約を締結したことからすれば、Aの真意は、売主の地位を不安定

にする融資特約を入れたくないということにあったのであって、金融機関の事前審査の承認を得てからではないと契約を締結したくないというものではなかったと解するのが相当である。

したがって、Yは、媒介者として、Aが融資特約を設定することに反対しているということ伝えていれば足りるというべきである。

### 3 まとめ

買主がローン特約を特に排除する場合は別として、媒介業者は、買主の資金計画を確認し、融資を利用することが分かれば、融資を否認された場合に備えたローン特約を盛り込む必要がある。もし、媒介業者がこれを怠りローン特約条項を設けなかったり、ローン特約条項（金融機関、融資額、返済条件等）が曖昧であるため、買主が無条件で売買契約を解除できず、違約金等の支払を余儀なくされた場合には、媒介業者は賠償責任を負うこととなる。(参考：大阪高裁H12.5.19 RETIO47-61、東京地裁H24.11.7 RETIO90-136)

本件は、一般的なローン特約条項の設定・助言義務でなく、フラット35に係るローン特約条項の設定・助言義務が争われたものであり、事案判断により、その義務がないとされたものであるが、いずれにしても、ローン特約条項の設定・助言義務に関しては紛争になる場合が多く、媒介業者としては、紛争の未然防止の観点から、売主、買主に対して丁寧な説明を行うことが重要である。

(調査研究部主任調整役)

最近の裁判例から (10) - 和解契約の成否 -

## 不動産のコンサルティング提案に誤りがあったことに起因する和解契約の成立が認められた事例

(東京高判 令和元・9・19 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

媒介業者から賃貸マンション建築を前提とした賃貸収支等の提案を受け、土地を購入したが、提案の建物が建築できず、利回りが下落したことで、媒介業者が買主に和解金を支払う合意があったとして、買主が媒介業者にその支払いを求めた事案において、和解契約の成立及びその支払請求を認めた事例（東京高裁 令和元年9月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

土地1の購入を検討していた原告X1（法人・賃貸管理業）は、購入相談をした被告Y（媒介業者）より、平成28年5月、3階建鉄筋コンクリート造の賃貸マンション建築を前提とした賃料年収や投資利回りに関する提案資料の交付を受け、その後、Yを媒介業者として、土地1を代金2280万円で購入し、土地引渡と同日にYへコンサルティング料224万円余を支払った。

また、平成28年5月、Yは、X2（代表者はX1と同じ）に土地2の購入を提案し、平成28年6月、4階建鉄筋コンクリート造の賃貸マンション建築を前提とする賃料年収や投資利回りに関する提案資料を交付した。

同月、X2は、Yを媒介業者として、土地2を代金3230万円にて購入し、平成28年8月に土地引渡を受け、Yにコンサルティング料198万円余を支払った。

しかし、X1らが建築しようとしたところ、Y提案資料と異なり、各土地における賃貸マ

ンションは、鉄筋コンクリート構造では建築できず、スチール構造となったことから、土地1の賃貸マンションでは一部屋当たりの面積や部屋数が減少し、また土地2の賃貸マンションでは、4階建から3階建となり、部屋数が減少したことから、実際の表面利回りがY提案資料と比べ、土地1では8.43%から7.4%へ、土地2では8.66%から7.2%へと下落した。

平成29年1月、X1らはYに対し、建築業者同席の打合せにおいて、Yの事前の説明と異なり、表面利回りが下落したことから、X1らが建築業者に支払う建築代金のうち、計350万円をYが負担することを求め、Yは了承した。

同日、X1らは、上記内容の覚書案を、Yに電子メールで送信し、Yは修正案をX1らに返信したものの、その後のX1らの返信にYが対応することはなく、覚書は締結されなかった。

同年4月、X1らは、建築代金支払い時において、Yに350万円を建築業者に支払うよう連絡したが、Yは、建築業者に貸金があり、それと相殺するとして、同社へ計350万円を差し引いて支払うようX1らに連絡した。

X1らは、Yが合意した計350万円の和解金を支払わないとして、本件訴訟を提起した。

原審は、X1ら主張の和解契約は成立しているとしてYに和解金の支払いを命じた。その後、Yは控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、本件控訴を棄却した。

(和解契約の成立の有無)

Yは、X1らが平成29年1月に示した覚書案に対し、支払日と遅延損害金の利率について意見を述べたが、建築代金のうち計350万円を負担することについて異議を述べておらず、その負担を前提とした回答をしていること、平成29年4月のX1らからの支払請求に対して、X1らが建築業者に対する貸金と相殺処理する旨を申し出て、Yが350万円を負担することを前提とした行動をしている。

これらから、X1らとYとの間で、覚書等の作成には至っていないものの、少なくとも、平成29年4月時点では、X1らとYとの間で、Yの事前の説明と異なり賃貸マンションの利回りが下落したことにつき、「①Yは、X1らの建物請負契約代金の一部を負担すること、②負担金額は、計350万円とすること、③Yは、X1らの建築請負契約の最終代金を支払うまでに計350万円をX1らに支払うこと」の旨の本件和解契約は成立したことが認められることができる。

また、Yは、覚書案が最終的に作成されなかったことから、本件和解契約は成立しなかった旨主張する。

しかし、上記のとおり、X1らとYとの間で、本件和解契約について意思の合致があったと認められ、最終的に覚書案が作成されなかったとしても、本件和解契約が成立したといえることができ、これを覆すに足りる証拠はない。

(和解契約の錯誤無効の成否)

Yは、本件和解契約は、建築業者がYに対して支払うべき手数料を減額する前提でされたが、その減額処理を建築業者が承諾しな

ったことから、本件和解契約は錯誤により無効である旨主張する。

しかし、建築業者は、Yと、本件賃貸マンション建築についてYに手数料を支払う合意をしたことはなく、減額処理も話し合いがされたことはなかった旨、さらに、本件賃貸マンション建築は、Yから頼まれて引き受けたものであり、建築業者にとって利幅がないか、非常に小さく、手数料を支払うべき案件とは考えていなかった旨、証言する。

一般に、建築業者が不動産業者から建築案件の紹介を受けた場合に手数料を支払うことがあるとしても、そのことから直ちに、本件賃貸マンション建築において、建築業者がYに対し手数料を支払う旨の合意が成立したと認めることはできない。

建築業者からYに対し、本件賃貸マンション建築について手数料が支払われる合意が成立したと認められない以上、減額処理が本件和解契約の内容とされたり、和解の動機として表示されたと認めることはできない。

## 3 まとめ

本事例は、宅建業者が行ったコンサルティング提案と、実際に建築できた建物規模や表面利回りが相違したことを発端として、和解金支払いを巡り、争われた事例である。

宅建業者が、不動産コンサルティング業務を行う場合は、依頼者に予めその契約内容を十分に説明して、理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付する必要がある（宅建業法の解釈・運用の考え方第34条の2関係8参照）ことはいうまでもないが、特に、提案する建築計画については、専門家である建築士等に、建物図面の作成や建築内容の確認等を依頼するとともに、収支計画については、リスクを十分に説明することが必要であろう。  
(調査研究部調査役)