

**最近の裁判例から** (1) – 建物の瑕疵 –**収益物件の買主による、売主業者及び管理業者に対する瑕疵を理由とした損害賠償・契約解除の請求が棄却された事例**

(東京地判 令和元・8・29 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

築約27年の賃貸物件の買主が、躯体への浸水等の瑕疵があったとして、売主業者及び管理業者に対し、主位的に、これらについての調査説明義務違反もしくは瑕疵担保責任に基づき、契約を解除したとして支払済み売買代金等の支払いを、予備的に、これらの補修費用の支払いを両者に求めた事案において、買主の主張する瑕疵の存在は認められないとして請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年8月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

平成29年2月頃、売主Y1（被告・宅建業者）は、取得予定であったa市内に所在するB所有の築約27年の3階建て賃貸アパート（本物件）の売却先を探索していた。

一方、その頃賃貸物件の取得を検討していた買主X（原告・個人）は、知人を通じて本物件の紹介を受けた。

同年3月24日、Y1とXは本物件について、①売買金額：1億2990万円、②売主の瑕疵担保責任期間：引渡しから2年間、とした売買契約（本契約）を締結し、同月31日に引渡しがなされた。

同年4月、XはY1の紹介により、従来から本物件の管理業務を受託していた管理業者Y2（被告・宅建業者）と管理委託契約を締結し、本物件の管理を委託した。その後、Xは本物件の建物各所にひび割れが生じていることを発見し、躯体への浸水や雨漏りが生じているとの懸念（瑕疵①）や、本物件の受水

槽を使用しない直結給水方式による給水が、a市水道局の定める施工基準に違反しているとの懸念（瑕疵②）を抱くようになった。さらにY2から、本物件の使用していない受水槽が隣接するY2所有地に越境している（瑕疵③）との指摘を受けた。

平成30年8月、空室状況が改善しなかったことからXはY2との管理委託契約を解除したところ、それまで使用できていた敷地外のごみ集積場の使用を町内会から拒否され（瑕疵④）、敷地内にゴミストッカーを設置した。

同月、Xはこれら瑕疵①～④について、Y1に対応を求めたものの、Y1は、いずれも瑕疵にあたるものではなく、瑕疵②についてY2との越境覚書の締結に協力する以外の対応は行わない旨をXに回答した。

同年12月、Xは改めてY1に対応を求めたものの、Y1はこれに応じなかったことから、平成31年1月、Y1及びY2に対し、主位的に、Y1に瑕疵①～④について調査説明義務違反または不実告知により契約を締結させた不法行為があった（Y2はその幫助をした）、もしくはY1の瑕疵担保責任に基づき契約を解除したとして、売買代金及び本物件取得に要した費用（1億5195万円余）、予備的にこれらの補修費用（1128万円余）の支払いを求めて、本訴を提起した。

これに対してYらは、Xが瑕疵であると主張するものは、瑕疵にあたるものではない等として全面的に争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの主張はいずれも瑕疵には該当しないとして、請求を全て棄却した。

(瑕疵①：漏水・雨漏りについて)

本物件の居住者から漏水ないし雨漏りに関する指摘のないことはXも自認しており、Xが証拠提出した写真を見ても、本物件の築年数からして相応の経年劣化に過ぎないものといえ、漏水や雨漏りが生じていたり、生ずる蓋然性が高いことを示すものとはいえない。

(瑕疵②：給水方式について)

a 市水道局は、一定の条件の下3階建の建物について直結式の給水方式とすることを認めているところ、本物件についてその条件が充足されていないと認めるだけの的確な証拠はない。

(瑕疵③：受水槽の越境について)

本件土地と隣地との境界付近には境界点を示す鉄釘が2個存在しており、その境界につき紛らわしい状況があるといえるとしても、本物件の受水槽が明らかに隣地に越境しているといえるだけの的確な証拠はないし、その越境につきY2との間で紛争が生じ得る状況があるという一事をもって、直ちに本物件に隠れた瑕疵があるということとはできない。

(瑕疵④：ゴミストッカーの設置について)

XがY2との間で本件建物に係る管理委託契約を締結していた間には、Y2の口利きにより本物件の居住者が敷地外の集積場を利用することができたのはXも自認するとおりである。したがって、本契約の締結当時、本物件においてゴミ集積場を設置することが必要であったとはいえないのは明らかであるし、その後の事情の変更により本物件の居住者が敷地外の集積場を利用できなくなったとしても、本物件の所有者の責任において別途対応

すべきものであるといえる。そもそも、「ゴミストッカー」を設置するまでもなく本物件の敷地内にごみを集積するための簡易なスペースを確保することは容易であることが窺われ、本物件の居住者のために新たにゴミ集積場を設けなければならなくなったことが土地ないし建物の瑕疵であるとはおよそいい難い。

## 3 まとめ

売買契約上の瑕疵にあたるか否かについて判示されたものの一つとして本事例を紹介するものである。

トラブル防止の観点からは、中古物件について、売主となる場合には経年劣化も含めて、不具合や機能低下を認識しているものがあれば、これを買主側にきちんと告げる必要があり、媒介する場合においては、所有者に対して認識している不具合等を漏れなく告知するよう求める必要があろう。

一方、宅建業者は建物や設備についての専門家ではないことから、中古建物の購入検討者には、建物状況調査等の利用も含め、慎重に対応することも求められよう。

買主が、瑕疵にあたるとして売主に損害賠償等を請求したが、経年劣化によるものなどとして、否定された事例として、エレベーターの不具合に関するもの（東京地判 平30・3・19 RETIO119-134）、自転車置場の支柱の腐食に関するもの（東京地判 平28・1・20 RETIO 117-124）、排水不良に関するもの（東京地判 平28・4・22 RETIO117-126）などがみられる。併せて参考にしていただきたい。

(調査研究部主任研究員)

## 最近の裁判例から (2) – 売買契約の錯誤無効 –

# 増築部分の建築確認申請が行われていないことを錯誤理由とした契約無効の主張が棄却された事例

(東京地判 平30・6・18 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

中古住宅の買主が、売主から建物の物干し場、車庫について、建築確認申請が行われていない説明を受けていないとして、錯誤による売買契約の無効を主張し、不当利得返還請求、不法行為に基づく損害賠償請求を行ったが、売主に説明義務があったとは認められない等として棄却された事例（東京地裁 平成30年6月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成28年2月19日、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・個人）との間で、媒介業者Aを介して、本件土地建物について、下記内容の売買契約（本契約）を締結し、同日、Xは、Yに手付金を支払い、Yは、Xに本件土地建物を引き渡した。

＜本契約の概要＞

- ・ 売買代金 1850万円、手付金 30万円
  - ・ 残代金 1820万円（平成28年10月31日）
  - ・ 特約 売主は、本契約締結後、買主が本件建物に居住することを承諾するが、買主は、残代金支払予定日まで、月額4万円を売主の指定口座に前月月末までに支払うこととし、当該支払代金は売買代金の一部とする。残代金支払予定日は厳守し、万一その支払が不可能な場合は手付金及びそれまで支払った金員は売主のものとし、本契約は解除される。その場合、買主は、残代金支払予定日から1週間以内に本件建物から立ち退く。
- Xは、Yに対し、平成28年10月31日までに、

特約に基づき、同年3月分から10月分までの各月額4万円の合計32万円を支払ったが、残代金支払予定日に残代金を支払わなかった。

そこで、Yは、Xに対し、平成28年11月4日に書面で、本件売買契約に基づく売買代金から手付金30万円及び上記の既払金32万円を控除した残額1788万円を、同書類到達後1週間以内に支払うよう催告し、同書面は同月5日にXに到達した。

その後、Yは、Xに対して、平成28年12月16日、本件建物から退去して本件土地を明け渡すことを求める訴え（前訴）を提起した。

前訴において、Xは、本件建物は経年劣化が進んでいて、建物の支柱となるべき3本の鉄柱（本件支柱）が腐食し、その先端と地面との間に20cm程度の空間が生じており、そのため近い将来に本件建物全体が倒壊する危険があるとした上で、これらの瑕疵は一般に経年劣化として受忍すべき限度を超えるものであるから、本契約の締結に際し、Xは、Yに対して説明義務を負うところ、Yはこれらの瑕疵を売買契約書に記載せず、説明もしなかったとして、本契約に係るXの意思表示は錯誤により無効である旨主張した。

裁判所は、平成29年10月26日、本契約に無効を来すような動機の錯誤がYにあったとはいえないとして、Xの主張をいずれも排斥し、Xに対し、本件建物からの退去と本件土地の明け渡しを命ずる判決を言い渡した。

Xは、これに控訴せず、同判決は、同年11月14日に確定した。

Xは、平成29年11月15日、本件建物の増築部分について建築確認が行われていないにもかかわらず、YがこれをXに説明しなかったから、本契約は、Yの詐欺により錯誤に陥って締結されたものであり、無効であるなどと主張し、本訴を提起したが、Yは、前訴判決に基づく強制執行の申し立てにより、平成29年12月20日、本件土地建物の引渡しを受けた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xのいずれの請求も棄却した。

(本契約は錯誤により無効か)

Xは、本契約締結前に本件土地建物を現地で確認した際に、物干し場等が簡易な工作物であることを認識したと認められ、一般にこのような簡易な工作物を建物建築後に設置するには建築確認を受けないことが少なくないのが実情と考えられることからすれば、本契約において、物干し場等が建築確認を受けていることが本契約の内容となっていたとは認めることができない。

また、本契約の特約として、本件建物内外部、付帯する設備について経年劣化及び性能低下等があることをXにおいて承諾することに合意していること、本件建物の築年数、売買代金等に鑑みると、本契約において、物干し場等に経年劣化が生じていないことが本契約の内容になっていたと認めることができない。

したがって、本契約の無効を来すような動機の錯誤があったということはできず、本契約が無効であるとはいえない。

(Yの説明義務について)

本契約において、物干し場等が建築確認を受けていることが本契約の内容になっていたとは認められず、また、本契約の目的及び取引上の社会通念に照らし、物干し場等が建築

確認を受けていないことや本件支柱の腐食等の状況を認識していれば、Xが本契約における意思表示をしなかったであろうとは認めがたいことなどからすれば、売主であるYには、物干し場等について建築確認が行われていないこと等を買主であるXに説明すべき義務があるとはいえないから、Xの主張は、その前提において失当であり、採用することができない。

## 3 まとめ

本事案において、XとYが締結した本契約では、特約で、契約締結後、引渡しまでの間、Xが月額4万円を支払えば本件建物に居住できると定めている。

Yは、Xが残代金支払予定日に残代金を支払わなかったため、前訴を提起せざるを得なくなり、Xが建物の引渡しを受けていたために、強制執行の申し立てまで必要となってしまうている。

不動産売買では、一般的に、買主の売買代金の支払いと売主の物件引渡しは同時履行と考えられているため、本事案のような特約は、買主側に余程の事情がある場合に限られる。

トラブル回避の観点から、媒介業者は、売主、買主の一方の事情を安易に売買契約に特約として反映させるのではなく、紛争に発展した場合の解決まで想定した特約内容の検討を行う必要があると思われる。

トラブルになるリスクが高い契約内容となる場合には、売主・買主は、契約を締結しないという判断が(媒介業者は契約をしないというアドバイスをすることが)必要であることを再認識させられる事案である。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (3) - 説明義務違反 -

## パンフレットに記載の床暖房が未設置だったとした買主の損害賠償請求について、慰謝料5万円が認められた事例

(東京地判 平29・3・24 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

新築マンションの買主が、リビング・ダイニングの一部にパンフレットに記載されている床暖房の設置がなかったとして、債務不履行又は不法行為を主張して、売主業者に設置費用相当額、慰謝料等を請求したところ、売主業者の説明義務違反は認められたが、損害額については大幅に縮減されて認められた事例。(東京地裁 平成29年3月24日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

買主X(原告、個人)は、新築マンションの売主Y(被告、不動産業者)のモデルルームを訪問した。気に入った1室(本件マンション)があったので、Yは、本件マンションを現地で内覧した上で、平成21年6月に売買代金3,468万円でXと売買契約を締結し、9月に引き渡しを受けた。本件マンションには、間取図記載のリビング・ダイニングのうち、ダイニング部分には床暖房が設置されていたものの、リビング部分には床暖房が設置されていなかった。

平成24年11月、Xは、Yの関連会社である管理会社に床暖房の状況について連絡したところ、「コントロールパネルの故障か温水の詰まりが原因」とのことで、ガス会社に調査を依頼することになった。12月にガス会社の担当者が本件マンションを来訪し、調査したところ、床暖房がリビング・ダイニングの一部に設置されていないことが判明した。

Xは、Yに対し本件マンションのリビング

部分に床暖房を設置することを求めたが、Yはリビングに床暖房が設置されていないことは図面に提示して説明済みであったと主張しこれに応じなかった。

平成27年5月、XはYに対し、本件マンションはパンフレットでリビング・ダイニングの全面床暖房をうたっており、Yの担当者も全面床暖房を説明したとして、床暖房施工に係る費用68万円、慰謝料50万円、弁護士費用13万円の合計131万円の損害賠償請求を提起した。

これに対し、Yは、Yの担当者は全面床暖房との説明はしていない、売買契約前に担当者はXに間取図面集を交付して、床暖房の範囲を明示していたなどと主張した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(Yに説明義務違反が認められるか)

本件マンションのパンフレットには、①各室のリビング・ダイニングには温水式の床暖房が設置されている旨は記載されており、その範囲に何らかの限定があるような記載はないこと、②各室の標準的な間取りの「リビング・ダイニング」部分には全体的に床暖房が設置されていること、③本件マンションの間取図は上記パンフレットには綴じられておらず、別途の書面として存在していることが認められる。

これらの事実を照らせば、YにおいてはX

に対し、本件マンションの図面上の「リビング・ダイニング」部分の一部には床暖房が設置されていないことを説明しなければならない義務があったというべきである。

Yは、マンションの購入をしようとする者が、最も基本的な情報である間取図を見ることもなく売買契約を締結することは、経験則上あり得ないと主張するが、Xが標準的な間取図をパンフレットで確認していることは間違いなく、その上でXが内覧で直接確認しているから、間取図面を事前に見ないで契約を締結することはあり得ないという、Yの主張は採用できない。

(Xの損害額について)

Xは、今後、床暖房を本件建物に改めて設置するために見積額のとおりの費用がかかると主張するが、現時点においても、実際に同金額を支出して床暖房の工事を行ったと認めるに足りる証拠はなく、現時点で、上記金額自体が本件のYの行為による損害ということとはできない。

一方、住居という、生活において非常に重要な位置を占める物について、X及びその家族においては、本件売買契約締結時点で想定していなかった事態が生じており、単に経済的損失だけで損害の有無を評価しきれない面も否定できない。

したがって、XにはYの不法行為により、精神的損害を被ったというべきである。ただし、実際に本件マンションで床暖房を使用しようとしたのが、平成24年11月以降であったというのであり、それまでの期間は実際に使用をしていなかったというのであるから、それまでは床暖房を使用せずとも通常の生活が可能であったということができ、Yの行為によりXの家族が被った不利益というのはXが主張する程度に大きいということもできない。

したがって、本件に顕れた一切の事情を考

慮し、Xの損害額としては、5万円が相当であるというべきである。

### 3 まとめ

本件では、パンフレットにリビング・ダイニングの全面床暖房の設置が記載されており、それが未設置なら、売主に説明義務があるとされた。ただし、買主の床暖房工事未実施により工事費用見積額の損害は認められず、精神的損害のみが認められたが、買主が入居後数年間床暖房を使用せず通常の生活が可能であったことから、損害額は大幅に減額された。

売主事業者においては、パンフレット等により、広告・販売活動中に買主に提示した書類があり、その記載内容に変更が生じていた場合には、その変更を記載した書類を買主に渡すだけでなく、トラブル防止の観点から、変更箇所につき買主に重説等において説明を行い、記録を残しておくことが望ましい。

また、広告も含め販売活動全体において、買主に提示した情報により、契約の内容が判断される場合もあることに留意しておく必要がある。

関連判例としては、請負業者と建築条件付の土地売買契約を締結したものの、請負契約が締結に至らなかった際に、広告文言が特約として有効と認められ、手付金の返還請求が認められた事例（名古屋高判 平15・2・5 RETIO57-128）、「全戸南向き」と表示して分譲したマンションが62度西を向いていた事案について、売主業者は不正確な表示・説明をしてはならない信義則上の付随義務がありこれに違反したとして慰謝料等の支払いを命じた事例（京都地判 平12・3・24 RETIO46-70）があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)

**最近の裁判例から (4) – 建築基準法違反と調査説明義務 –****売買建物に建築基準法違反があったことを理由に報酬を支払わない買主に対する媒介業者の支払請求を認めた事例**

(東京地判 令和元年・11・20 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

媒介業者が、検査済証がないことを説明して中古戸建の売買仲介を行ったが、買主が建物に建築基準法違反があることの説明義務違反があったなどとして報酬を支払わないことから、買主に対し媒介報酬の支払を求めた事案において、買主が主張する事項は、特段の事情がない限り、媒介業者に説明義務はないとして、媒介報酬の請求が認められた事例。(東京地裁 令和元年11月20日判決 ウエストロー・ジャパン)

**1 事案の概要**

平成29年6月14日、買主Y（被告）は、媒介業者X（原告）に本件不動産について問い合わせた。本件不動産の販売図面には、車庫に隣接する外部物入（本件物入）及び勝手口に隣接するスペース（本件スペース）が記載され、備考欄には、「角地緩和を適用した建ぺい率にて建築されているが、建替えの際、角地緩和の適用が受けられない場合がある」と記載されていた。

6月18日、Xは、本件不動産について、Yを現地案内し、その際、本件不動産の隅切りについて説明した。同日、Yは、本件不動産を購入したい旨を伝えた。

6月19日、Xは、Yが既に事前審査を申し込んでいるA銀行に対し、本件不動産の資料をFAX送信した。

6月23日、A銀行から、希望融資額を全額融資する旨が伝えられ、同日、Xは、「隅切り部分が位置指定道路の隅切り部分と重なら

ないことから、再建築の際、角地緩和が適用されないこと」をFAXで伝えた。

6月25日、Xは、Yに対し、重要事項説明案を用いて、その内容を説明し、隅切りについても説明した。

6月30日、Xは、売買契約締結（本件契約）に先立ち、Yに対し、重要事項の説明をした。その後、Yは、本件不動産につき、売主との間で、1億4500万円で購入する本件契約を締結し、Xに対し、媒介契約に定める媒介報酬の半金を支払った。なお、本件契約書には、「融資利用の特約」の融資申込先金融機関としてA銀行が記載されていた。

7月4日、Yは、B銀行に対し、融資の本審査を申し込み、その旨をXに伝えた。

7月7日、B銀行は、角地による建ぺい率緩和が認められず、容積率オーバーであることを理由に、融資を否認する旨をYに伝えた。

7月24日、Yは、Xに対し、融資申込先を予定どおりA銀行にすることを伝えた。

7月31日、Yは、A銀行から融資を受け、売主に残代金を支払い、本件不動産の引渡しを受けた。その際、Yが、Xに対し、媒介契約に基づく媒介報酬の残金を支払わなかったことから、Xは、媒介報酬の残金の支払いを求めて提訴した。

一方、Yは、違法建築であることを説明しなかったなどの債務不履行があったとして、損害賠償請求と支払済の媒介報酬の返還を求めて反訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

(Xの債務不履行について)

Yは、①Xは、本件建物が建ぺい率・容積率超過の違法建築であることについて、調査の上説明すべきであったにもかかわらず、怠ったこと、②Xが、B銀行に本件建物が検査済証を取得していないことが融資に影響するか問い合わせるべきであったのにこれを怠ったことが、本件媒介契約についてのXの債務不履行であると主張する。

①については、確かに、建築計画概要書の図面には、本件物入及び本件スペースの記載がなく、それらを含めないで求められた建ぺい率59.61%、容積率97.64%で建築確認が取られている。本件建物に係る建ぺい率の上限は角地緩和も含めて60%、容積率の上限は100%であるところ、本件物入及び本件スペース分の面積を算入すると、建ぺい率は63.99%、容積率は102.03%となり、本件建物は、建ぺい率及び容積率とも上限を超えることになる。また、Xは、販売図面に本件物入及び本件スペースを記載していたから、これらの存在を認識していたと認められる。

しかし、他方で、本件スペースは、その構造からして、そもそも建ぺい率や容積率の建築面積や床面積に算入されるべきと評価されるのか疑問がある。仮に、本件物入及び本件スペースを算入しても、建ぺい率においては3.99%、容積率においては2.03%にとどまる上、本件物入のみを算入した場合には、建ぺい率は0.8%とごく僅かに超過するものの、容積率は超過していないことになる。加えて、本件建物の建ぺい率・容積率違反について、自治体から是正を求められていないこと、融資に影響を及ぼした形跡もないことから、X

に調査説明義務違反があったとまではいえない。

②については、XがYに検査済証がないことを説明しており、本件売買契約の融資については、提携ローンではなく、Yが自ら探してくるものであったことからすれば、YがXに特に依頼したなどの特段の事情がない限り、Xには義務はない。そして、特段の事情があったとも認められない。

(結論)

上記のとおり、Xに、Yの主張するような債務不履行はない。

したがって、Xの本訴請求を認容し、Yの反訴請求はいずれも棄却する。

## 3 まとめ

媒介業者には可能な範囲で調査説明義務があることは言うまでもない。

しかし、近時、媒介業者にそもそも説明義務がないものや、説明義務違反はあっても軽微で買主に損害が発生していないものについてまで、買主が、説明義務があったなどと主張して、損害賠償を請求したり、媒介手数料の支払いを拒んだりする事案が見られる。

媒介業者の建築基準法等に関し求められている説明等は、一般に不動産業者が有するべきとされる範囲までであり、建築士等の専門家でないと判明しない事項についてまで求めることは難しいと思われる。

本件同様、専門家でないと判明しない建築基準法違反について、媒介業者の調査説明義務を否定した事例として、(東京地判 平27・6・16 RETIO 101-110) などがある。

(調査研究部調査役)



最近の裁判例から (5) - 媒介報酬 -

## 手付解除の場合には媒介報酬の支払いは不要になるとの合意があったとする買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令元・12・3 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売買契約を手付放棄により解除した買主に対して媒介業者が約定の媒介報酬の支払いを求めた事案において、買主が主張するような契約解除時には報酬を請求しない旨の合意があったとは認められないとして、請求が全面的に認容された事例（東京地裁 平成29年9月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成30年春頃、買主Y（被告・コンサルティング業）は、東京都a区周辺に事務所兼代表者自宅を取得することとし、媒介業者X（原告）より紹介を受けたa区所在の宅建業者Bが所有する土地（本物件）を購入するために、Xを通じてBと交渉を行った。

平成30年6月11日、XとYとの間で、本物件の売買に係る同月2日付の媒介契約書（本契約）が締結された。

本契約では、

- ① Xの報酬は「売買金額の3% + 6万円、に消費税を加えた額」とされ、
- ② 「売買契約締結後、手付解除及び違約解除の場合には規定の報酬を申し受けます。」（本件特約）との約定が付されていた。

同日、Xの媒介によりYとBの間で、売買代金を4億1500万円、手付金を1000万円、決済日を同年8月31日とする本物件の売買契約が締結され、手付金が授受された。

同年8月中旬、YはXを通じてBに対して、支払済手付金を放棄して、売買契約を解除する意思表示を行い、売買契約は解除された。

同年11月、XはYに対して、本契約に定められた媒介報酬（1351万円余）の支払いを求める通知書を送付した。

これに対してYは、Xと本契約を締結した際にXから売買契約を解除した場合でも手付金以外の費用は掛からない旨の説明を受けており、支払義務はない等としてこれに応じず、同年12月、XはYに対して、そ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の請求を全面的に認容した。

（本件特約の有効性について）

本契約には、本件特約が記載されていたことは明らかであり、XはYに対してこれを含めて本契約の内容を説明し、Yの了解を得たと主張する。一方Yは、本契約の内容について特に説明なく署名押印を求められたなどとして、媒介報酬支払の合意成立を否認する。

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Y代表者は、平成30年6月11日、Xの事務所にて、X従業員の立会いの下、売買契約に係る契約書の作成とともに、本契約の作成に応じ、Y代表者は自らの意思で双方の契約書に署名押印したことが認められ、特段の事情がない限り、Xとの間で本件特約を含む内容の本契約を締結する旨の意思表示をしたと認められることとなる。

そこで、特段の事情の有無について検討する。

①本件特約は、本契約の表面に、他の条項とともに、同様の大きさの字体の不動文字で記載されており、それ自体殊更読みにくいとはいえないし、本件特約を含めた本契約の条項全体は、直ちに通読することが困難な分量であるともいい難く、むしろ、比較的容易に通読することが可能なものであるといえることができる。

②X従業員は、本契約作成の際、本件特約を含むその内容をY代表者に説明した旨を陳述及び供述するところ、不動産取引に係る媒介契約の締結の際には、宅建業者から顧客に対してその内容について説明を行うことが一般的であり、本件においてこれを敢えて行わないことを首肯すべき事情は特段見当たらないから、上記陳述及び供述は採用するに足りるというべきである。これに反して、このような説明が行われることなく同契約への署名押印を求められた旨のY代表者の供述は、直ちに採用することが困難である。

③Y代表者は、本契約締結後、その交付を受けていると認められるところ、本件特約の存在に関して、契約内容についての自らの認識とは異なるなどとして、Xに直ちに異議を述べるなどした形跡はなく、このことからすれば、本件特約の存在を把握していたことが疑われる。

④Yは、売買契約及び本契約の締結直後に念のため確認したところ、X従業員から、万が一キャンセルの場合は手付金1000万円のみでそれ以外は一切かからないと言われたと主張するが、仮にX従業員からこのような発言があったとしても、売買契約についての発言としてされた可能性を否定することができず、少なくとも、X従業員において、本契約中には不動文字で本件特約が記載されているにもかかわらず、これと矛盾する趣旨の説明をしたとは考え難く、Yの上記主張は、採用

することができない。

よって、Yにおいて、本件特約を含む本契約締結の意思表示をしたとの認定を覆すに足りる特段の事情があるとはいえない。

したがって、Xの請求は理由があるからこれを認容する。

### 3 まとめ

本事例においては、本件特約は有効であったとして、媒介業者による報酬支払い請求が認められた。ただし、「委託者に対する仲介者の報酬請求権は、仲介行為による委託者とその相手方との契約等の成立によって発生し、特段の合意のない限り、契約等が履行されたか否かによって影響を受けるものではない。」(大審判 明41・7・3 民録14-820)とされていることからすれば、本件特約がなくても同様の判断になったとも考えられよう。

他にも、買主と売買契約を合意解除した売主に対して媒介報酬全額の支払いが認められた事例(東京地判 平21・1・16 RETIO 76-74)、媒介業者の対応に不満を抱き報酬支払いを拒否した買主に対して、媒介報酬全額の支払いが認められた事例(神戸地判 平16・4・22 RETIO61-92)が見られる。

一方で、取引完了時に買主の媒介報酬支払義務が発生する旨の約定を付した媒介契約が締結され、その後締結された売買契約が解除された際に、媒介業者の報酬請求が認められなかった事例(東京地判 平28・8・26 RETIO 108-138)もあることから、あわせて参考にしていきたい。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (6) – 直接取引と報酬請求権 –

## 売主が媒介契約を解除して直接取引したことに正当な理由があるとして媒介業者の報酬請求の訴えを棄却した事例

(東京地判 平30・4・16 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

媒介契約を解除して直接取引したことが報酬請求権発生の停止条件成就の故意による妨害（民法第130条）にあたるとして、媒介業者が売主に媒介報酬を求めた事案において、媒介契約を解除したことに正当な理由があるとしてこれを棄却した事例（東京地裁 平成30年4月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成26年3月、売主Y（被告・個人）は、宅建業者X1（原告）に対し、所有する収益ビル（8階建て地下2階）を15億円以上で売却したいとして媒介を依頼した。

ただし、媒介契約書は作成されず、媒介型式（専任・一般の別）、媒介期間、媒介報酬などの条件も具体的に決められなかった。

平成27年3月、この案件を知った宅建業者X2がYにアプローチしたところ、YからはX1を通すように言われたため、X1に共同で媒介したいと持ち掛け、X1の承諾を得た。

平成28年3月、X2は、宅建業者X3に共同媒介を持ち掛けた。更にX3が宅建業者A（訴外）にも共同媒介を持ち掛けた結果、Aが購入候補者Bを探し出し、5月30日にYとBが面談することになった。

当該面談前の5月23日、Yは、知り合いの宅建業者C（訴外）と本件不動産の売却に関する専任媒介契約書を締結した。

5月30日、Cの事務所にて、YとBの面談が行われ、その場にはX1、X2、X3（以下、Xらという。）及びAが同席して、名刺

交換は行われたが、Yは、Y側の媒介業者はCである旨の発言をしたところ、Xらはその点について特段の発言をしなかった。

6月1日から7月2日まで海外旅行中だったYに対して、X1は、B側の購入条件が14億5000万円であり、値上げの余地が全くないことを前提に6月13日までに回答するようメールを送信したが、Yは、帰国できないのでBと契約することはできないと回答した。

また、Yは、本物件に設定された根抵当権を他の物件に付け替えるのに7月末まで時間を要すると説明したところ、X1は「7月15日の決済が必須とのことですので」とBの意向を伝えたため、Yは、6月30日、本件取引を中止し、Bには売却しない旨をX1に返信した。

7月5日、帰国したYは、Cの事務所において、Xらに対して、今後一切、C以外の業者は本物件の売買の媒介には絡ませない、絡んだ場合はその売買には応じないと通告した。

7月15日、Yは、Bとの間で、Cを媒介業者として本物件を15億7736万円余で売却する売買契約を締結した。

Xらは、Yが媒介契約を解除したことは報酬請求権発生の停止条件成就の故意による妨害にあたり、民法第130条の要件を満たすと主張して、同契約に基づく報酬請求として各600万円、計1,800万円の支払いを求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請

求を棄却した。

(X 2、X 3との媒介契約の成否)

X 2及びX 3は、平成28年5月30日の面談時、Yとの間で、口頭で、本物件の売買について媒介契約を締結した旨主張する。

しかし、証拠、供述によれば、Yに対し、媒介契約の締結を申し込むような会話はなく、Yからその承諾があったとも認められない。

(X 1との媒介契約解除が停止条件の成就の妨害(民法第130条)にあたるか)

X 1とYには、本物件の売買に関する一般媒介契約が成立しているが、その性質は委任契約であり、委任者である被告には解除の自由があると解される(民法第651条)。

もっとも、媒介者の尽力により契約が成立したと同視できるか、またはこれに準ずる程度にまで交渉が進行した後、特段の事由もなく契約を解除し、また、契約の解除が信義則に反すると認められる場合には、媒介者は、民法第130条の法理により、相当額の報酬を請求することができるものと解すべきである。

これを本件についてみると、Yは、6月30日の時点で本件不動産をBに売却しない方針をX 1に伝えている上、本件媒介契約を解除した7月5日の時点で、X 1が作成した契約書案等の内容についても了承しなかったことからすれば、X 1の媒介により売買契約が成立したと同視できるか、またはこれに準ずる程度にまで交渉が進行していたとはいえない。

X 1は、Yと媒介契約を締結した後、2年以上経過しても購入希望者を見つけ出すことができず、売買契約書案の作成もA及びX 2が中心となって行っていたことからすれば、本件不動産の売買契約に向けた交渉におけるX 1の貢献はそれほど大きいとはいえない。

さらに、Yは、Bが希望する決済日には根

抵当権の付け替えが間に合わないことを理由に、6月30日、X 1に対し、契約の締結を希望しない旨明確に伝えたにも拘らず、X 1が、帰国したばかりのYに対し、引渡日を7月15日とする売買契約書の案文等を提示したため、根抵当権の付け替えが間に合わずに債務不履行責任を負う危険がある契約をX 1が性急に締結させようとしていると判断して、X 1との契約を解除したものと認められる。

これらの事情に加え、本物件の代金が約15億円と非常に高額であり、仮にYに債務不履行があった場合には高額の賠償責任を負う危険があったと考えられることも考慮すれば、YがX 1の対応に不信感を覚え、本件媒介契約を解除したことには正当な理由があるといふべきであり、信義則に反するとはいえない。

したがって、X 1はYに対し、媒介報酬を請求することはできない。

### 3 まとめ

本事案でX 2、X 3とYとの間には、実質的(口頭での依頼・承諾)にも媒介契約は成立していないと判断された。したがって、X 2、X 3は、X 1からの媒介の再委託または履行補助者と解されるに過ぎず、Yに対する直接的な報酬請求権は発生しないこととなる。

また、本事案では、売買契約成立に向けたX 1の貢献度が高くないうえに、Yが媒介契約を解除したことに正当な理由があると判断されたものであり、条件成就妨害の主張が棄却された一事例として紹介する。

(調査研究部主任調整役)

最近の裁判例から (7) - 直接取引と報酬請求権 -

## 媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主に 民法第130条に基づく媒介報酬の支払いが命じられた事例

(東京地判 平30・12・18 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主に対して媒介業者が媒介報酬の支払いを求めた事案において、媒介業者の媒介による売買契約の成立を妨げる故意があったとして、民法第130条に基づき、売主に対して媒介報酬の支払いを命じた事例（東京地裁 平成30年12月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

不動産コンサルティング事業を営むY（被告）は、A（訴外）が所有する土地を取得したうえで、これを転売することを計画し、平成28年9月、媒介業者X（原告）に本件土地の売却に係る媒介を依頼した。なお、本件媒介契約に係る媒介契約書は作成されなかった。

Xは、本件土地購入候補者B（訴外）を探し出し、平成28年12月20日、Bより、本件土地を7億3,154万円余で買い受ける旨の買付証明を取得し、Yに提出した。

これを受けてYは、12月27日、Aとの間で本件土地の売買契約を締結し、平成29年2月27日に残金支払いのうえ所有権を取得した。

Xは、平成29年1月、Bの希望条件であるとして、本件土地上に建築予定の建物において、Bの関係会社が行政庁より介護事業者として指定されることを契約成立の停止条件とする売買契約書（売買価格7億3,154万円余）のドラフトをY及びBに送付した。

Yは、同年2月24日、Xに対して「ここに来て会長がBへの売却をやめると言い出して

話を進めるのはかなり厳しい状況ですので、手続きを止めて頂いて宜しいでしょうか。」として、Bへの売却手続を中止するようメールで通知した。

同年4月21日、Yは、Xを媒介業者として関与させずに直接取引にてBと売買価格7億3,154万円余で売買契約を締結し、7月31日に引渡しを済ませた。

Xは、Yが本件媒介契約の条件成就を故意に妨げたとして、民法第130条又は商法第512条に基づき、売買価格の3%にあたる2,376万円余の媒介報酬の支払いを求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

（媒介契約に基づく報酬請求の可否）

本件売買契約の内容は、売買代金や、Bの関連会社が介護事業者の指定を受けることが条件とされていることなどの点で、Xが媒介業者として調整してきたYとBの間の本件土地の売買契約の内容と殆ど一致している。

これに加えて、Xは、本件売買契約の締結日の直前である平成29年4月19日までの間、YとBによる本件土地の売買契約の締結に向けて、Y及びB等の担当者と連絡を取りながら、様々な準備活動を行っていた中、Yが一方的にXとの連絡を絶ち、Bとの間で本件売買契約を締結していた事実が認められる。

したがって、Yは、Xの媒介によって間も

なく本件土地の売買契約が成立することを熟知しながら、Xの媒介による契約の成立を避けるためXを排除して直接Bとの間で本件売買契約を成立させたものであって、Yには、Xの媒介による本件土地の売買契約の成立を妨げる故意があったものと認められることから、民法第130条に基づき、Xに対し、本件媒介契約に基づく媒介報酬の支払義務を負う（最一小判昭45・10・22）。

これに対してYは、本件媒介契約は、平成29年2月24日のメール送信によって解除されており、その後の事情変更により、Bとの間で再度交渉が進められ、本件売買契約が締結されたものであるとして、本件媒介契約の条件の成就を故意に妨げていない旨主張する。

しかし、本件メールは、その文面からして、本件媒介契約を解除する意思が明確に表示されているとは認め難い上、本件メールの送信後も、Xは、YとBとの間の本件土地の売買契約の成立に向けて、様々な媒介業務を行っており、本件媒介契約が同メールによって解除されたとは認められない。

（媒介報酬の額）

Xは、本件媒介契約の媒介報酬は、一般的な実務に従って、売買価格の3%に6万円を加えた金額に消費税を加算した額とする合意がなされたと主張する。

しかし、YがXに「会長の希望利益に届かないので関係各社に仲介手数料のご協力お願いしています。1.5%で何とか検討して頂けないでしょうか?」と要請したのに対して「半分ですか。もう少し頂きたいところですが。致し方無しですね。」とメールで返信しており、本件媒介契約の媒介報酬の額を減額する旨の合意が成立したものと認められる。

これにより、YがXに対して支払義務を負う媒介報酬は、売買価格の1.5%相当の1,185万円余と認める。

### 3 まとめ

本判決で裁判所が引用している最高裁昭45年10月22日判決は、「売買契約の成立時期が媒介業者の媒介活動と時期を接していること、価額の合意も間近な状態であったこと」などから、媒介業者による売買契約の成立を売主が故意に妨げたものと認め、民法第130条（条件の成就の妨害）により媒介報酬の請求を認めたものであり、本事例も同様の判断となっている。

しかし、宅建業法第34条の2第1項は、媒介契約内容の遅滞なき書面交付（実務的には媒介契約書）を義務付けており、本件媒介業者がこれを確行していれば、本件のような媒介契約の成立や直接取引に係る報酬支払義務を巡る紛争は回避できたのではないかとも思われる。売買が本決まりになってから媒介契約書を締結すればよいとする誤解や風潮がもしあるとすれば、正していく必要がある。

なお、このほかにも、媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主や買主に対して、民法第130条に基づき媒介業者が媒介報酬を請求した事案において、これを認めた事例として、（横浜地判 平18・2・1 RETIO 67-98）、（東京地判 平29・11・15 RETIO112-118）、（東京地判 平28・8・10 RETIO108-140）などがあり、逆に、これを棄却した事例として、（東京地判 平28・8・26 RETIO108-138）があるので、併せて参考にして頂きたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の裁判例から (8)－原野商法の幫助－

## 原野商法を行った会社に社長を斡旋した不動産業者社長に不法行為の幫助による損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 令和元年・5・29 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

原野商法を行った会社へ名目上の代表取締役等を紹介して同社から報酬を得ていた不動産業者の代表取締役に対し、原野商法の被害者が、損害賠償を求めた事案において、その斡旋行為は不法行為の幫助に当たるとして損害賠償請求の一部が認められた事例。(東京地裁 令和元年5月29日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

被告Yは、平成13年4月から継続的に宅地建物取引を行い、平成26年9月には、不動産の売買等を目的とする法人を設立して、代表取締役に就任した。

Yは、平成28年9月又は10月頃、Aから宅建業者の名目上の社長候補者を紹介するよう依頼され、宅地建物取引に関する経験や役員等の経歴を全く有しないBに、「何もしなくて、ただ座っているだけでいい。」「報酬については月々5万円渡す。」など話したところ、Bから具体的な話を聞きたい旨があり、Yは、Bの電話番号をAに伝えた。Bは、Aから連絡を受け、印鑑登録証明書や戸籍謄本等を交付するよう要求されたため、Aにそれらを交付したが、仕事の具体的内容についてはAから説明されず、Bが業務を行うことはなかった。

平成28年8月に、探偵業等を目的として設立されていた株式会社Cは、不動産の仲介及び売買に関する業務等を目的に追加し、同年12月に宅地建物取引業の免許を受けた。平成

29年1月、Bが代表取締役に就任し、同法人は株式会社Dに商号変更した。

原告Xは、平成29年4月、そのDから土地1、土地2を代金790万円で買う旨の売買契約を締結するとともに、Dに対し土地3を530万円で売却する旨の売買契約を締結し、Xは、2つの売買契約における売買代金の差額である260万円をDに支払った。

平成29年1月頃から、消費生活センターに対し、Dとの取引等について多数の相談が寄せられるようになり、その後、D及びその関係者を被告とする訴訟が多数提起されるに至ったが、XもDらを被告として提起した損害賠償等請求事件で、Xの請求を一部認容する旨の判決が言い渡された。

Xは、Yが、Dとの共同不法行為責任を負い、仮に共同不法行為を行ったとはいえないとしても、Yの行為は少なくとも幫助に当たるとして、支払った260万円の他、慰謝料や弁護士費用等の支払いを求め、訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(共同不法行為ないし幫助の成否について)

認定事実によれば、Dは、不動産の売買代金等の名目で、Xから金員を詐取する目的で、虚偽の事実を述べ、Xに誤信させる等により、合計260万円を詐取したものと認めるのが相当であり、Dの行為はXに対する不法行為に当たる。

Xは、YがDと共同して不法行為を行った旨を主張するが、DとYの具体的な共同の内容は明らかでなく、YがDに名目上の代表取締役を斡旋したことや、Xに対する不法行為後に、Yが代表取締役に報酬を支払うなどをしてきたことをもって、直ちにYがDと共同して不法行為を行ったということはできない。また名目上の宅地建物取引士を斡旋したことを認めるに足りる的確な証拠はなく、YがDと共同してXに対して民法719条1項にいう共同不法行為を行ったと認めるに足りる証拠はない。

一方で、宅地建物取引業法では、宅建業者には役員の人的要件を含む免許制が設けられているにもかかわらず、敢えて法人である宅建業者の代表取締役に名目上の代表取締役を就任させることは、宅地建物取引業法が役員について人的な欠格要件を含む免許制を設けた趣旨を潜脱するものであるのみならず、そのような名目上の代表取締役が就任した宅建業者による違法な不動産取引を招来し、購入者の利益を害する危険を有する行為であるといわざるを得ない。そして、名目上の代表取締役を求める宅建業者に対してそれを斡旋することは、同宅建業者による違法な不動産取引等を容易にするものであって、民法719条2項の幫助に当たるものというべきである。

本件においても、Yの斡旋行為は、Dの不法行為を容易にするものであって、幫助に当たるといえるべきである。

Yの職歴や斡旋経緯等に照らすと、Yは、宅建業者に対して名目上の代表取締役を斡旋することにより、当該宅建業者の違法な不動産取引を招来し、購入者の利益を害する危険性があることを認識していたと認められるから、上記幫助について、故意、少なくとも過失があったといえるべきである。

Yは、宅地建物取引に長年従事しており、

宅建業を営む法人の代表取締役として、その周囲に存在する適任者を紹介するのが自然であると考えられるにもかかわらず、その経緯等に照らして宅建業者の代表取締役としての適性がおよそないと考えられるBを紹介している上、その報酬も月々5万円であることは、報酬として不当に低額であり、Yの対応は不自然かつ不合理なものといわざるを得ない。(Xの損害の有無及び額について)

Dの不法行為により、計260万円が詐取されたことが認められ、また弁護士費用は、審理経過等から、26万円と認めるのが相当である。他方、慰謝料については、Xが上記財産的損害の回復によってもなお慰藉されない精神的損害を被ったとは認められないから、YがXに対して慰謝料の支払い義務を負うものということとはできない。

### 3 まとめ

原野商法を行った宅建業者に関係した者で、共同不法行為等により損害賠償請求が認容された事例では、原野商法を行った会社の株主でかつ事務所の賃貸契約書上の連帯保証人（東京地判 平30・10・4 消費者法ニュース 119-306）や、原野商法を行った会社と業務提携により商号使用を許諾し、実印等を預託した宅建業者（東京地判 平29・3・28 RETIO 114-112）等があるので参考にされたい。

また、専任宅地建物取引士への損害賠償請求が第一審では棄却されたが、控訴審では、原野商法を行った会社の違法行為を容易にしたと認められるとされ、損害賠償請求が認容された事例（東京高判 令元・7・2 消費者法ニュース 121-220）もあり、専任宅地建物取引士として、名義貸しの違法性とその責任についてもあらためて認識願いたい。

(調査研究部調査役)