

最近の判例から (3)－媒介業者の説明義務－

会社用建物が建てられないことの説明義務違反があるとする買主の媒介業者に対する損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平27・11・26 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

購入目的とした会社用建物の建築が不可能であったため、土地の売買契約を手付解除した買主が、媒介業者及びその担当者に対して、用途制限・建築制限に関する適切な説明をしなかった説明義務違反があるとして損害賠償請求をした事案において、媒介業者らは買主の購入目的を、投資用アパートの建築と聞いており、買主が媒介業者らに対し、会社用建物を建築する目的であることを具体的に告げた事実は認められないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年11月16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）は、平成26年3月31日、媒介業者Y1（被告）の媒介により、売主Bとの間で、本件土地71.68坪につき、売買代金9500万円として本件売買契約を締結し、手付金500万円を支払うとともに、仲介手数料305万円余をY1に払った。

本件土地は、その一部は第一種低層住居専用地域に、その他の部分は第二種中高層住居専用地域に指定されており、建築基準法48条に基づく用途制限・建築制限がされていた。

Xは、本件土地には、Xが代表取締役である有限会社A社の会社用建物を建てることのできないとして、同年4月末日に手付金を放棄して本件売買契約を解除した。

その後、Xは、本件土地において目的とする会社用建物の建築が不可能であったにも拘らず、Y1の担当者であったY2（被告）が、

本件土地の建築制限等に関し適切な説明をしなかったため、Xは本件売買契約を解除せざるを得なくなったとして、Y2に対しては説明義務違反を理由とする不法行為に基づき、Y1に対しては使用者責任に基づき、放棄した手付金500万円、支払済み仲介手数料305万円余等、計810万円余の損害賠償を求めて提訴した。

本件裁判において、Xは、「XはY2に対して、会社用建物の建築用地の紹介しか依頼していない。Y2の本件紹介に際し、Xは会社用建物の建築用地として購入することを検討したいと伝えたところ、Y2は会社用建物は建築可能と答えている。」などと主張した。これに対してY2は、「Xからは投資用アパートを建築する予定と聞いており、会社用建物を建築する予定とは聞いたことはない。Xに対しては、これを前提に、建築制限に関する説明を含め、宅地建物取引業者の従業員として通常求められる説明をしており、説明義務違反はない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

Y2の説明義務違反の有無についてであるが、認定事実によれば、Xは、平成25年9月中旬ころにY2から投資用の物件として紹介された本件土地に関し、本件土地の利用方法をY2とともに協議する中で、1階部分をA社の事務所及び作業場とし、2階部分を賃貸

用のアパートとする2階建ての建物を建築する構想を得たのであるから、同時期以降、Y2も、本件土地の購入検討を通じ、Xが土地利用の方法の一つとしてA社の移転先としての会社用建物を建築するという程度の抽象的構想を抱くに至ったこと自体は認識していたことができる。

もっとも、Y2は、平成25年8月17日に、Xから50坪以上の自宅用の物件又は相続対策としての投資用の物件を紹介することを依頼されて以降、Xに対し、自宅用又は投資用の物件をも複数紹介しており、本件土地に関しても、1回目の売出しの際には自宅用又は投資用の物件として、2回目の売出しの際には投資用の物件として、Xに紹介している。

そして、X自身も、本件土地の1回目の売出しの際に本件土地の近隣の騒音により自宅用の物件として購入することは見送り、本件土地の2回目の売出しの際には、本件土地上に存在した2棟の建物を引き続き利用したい旨の意向を有していたことなどからすると、平成26年3月中旬ころまでは、本件土地を、投資用の物件として購入することを検討していたのであり、Xが本件土地に関してA社の移転先として利用しようという具体的構想を抱くようになったのは、売主側の要望で本件土地の更地での引渡しという条件が維持されることが決まって、XがD税理士に本件土地に関する税務相談を行うことを決めた同月20日ころであったと見ることができる。

しかしながら、Xは、同日ころにY2から居住用建物に係る不動産取得税の軽減に関する資料の送付を受けその説明をされた際においても、Y2に対し、本件土地上に具体的などのような構造を有する会社用建物を建築するつもりであるのか、その具体的構想に言及することはなく、その後も本件売買契約を締結するまでの間、Y2に対し、上記のような

具体的な建物建築の予定はもとより、本件土地上に会社用建物を建設する意図も伝えたことはなかった。そうすると、本件土地の利用方法に関する協議以降、XがA社の移転先をも土地利用の一つの選択肢としているという程度の認識をY2が有していたとしても、Y2において、当時Xが抱いていた具体的な会社用建物の建築構想を予見することができなかったといわざるを得ない。

以上によれば、第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域においても店舗や事務所等も一定規模以下であれば建築する余地があることに照らせば、Y2らが、本件土地の第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に係る建築基準法上の建築制限に関し、重要事項説明書の記載事項を説明するにとどまり、それ以上に具体的な説明を付加しなかったことをもって、Y2に説明義務の違反があったということはできない。

3 まとめ

本件は、(建築制限について)説明を行った媒介業者の社員に説明義務違反があるとして、買主が社員個人の責任及び宅建業者の使用責任を訴追したものであるが、裁判所は、認定事実を踏まえて、買主の請求を棄却したものである。

買主は、口頭でのやり取りの中で、社員から「会社用建物が建つ」と聞いたと主張したが、裁判所の事実認定では、買主の会社用建物を前提とする計画は明確には示されていないと判断された。

宅建業者としては、依頼後に買主の購入・利用目的が変わることもあり得ることから、口頭でのやりとりも含めて、その意向を十分に確認しながら仲介業務を行うことが肝要であり、トラブル防止に留意頂きたい。

(調査研究部主任調整役)