

最近の判例から (2)－所有権を失う可能性の説明義務－

所有権を失う可能性が高いことの説明がなかったとした、買主の元売主等に対する賠償請求が認容された事例

(東京地判 平29・9・29 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、所有権を取得できなくなる可能性が極めて高いことを秘して売却したとして、主位的に、売主と元売主に詐欺による共同不法行為に基づく売買代金相当額等の支払いを求めるとともに、予備的に、元売主に信義則上の告知義務違反による共同不法行為等に基づく売買代金相当額等の支払いを求めた事案において、買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成29年9月29日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

A所有不動産（以下「本物件」という。）は、平成23年7月25日付けでAからその妻Bに、同年8月3日付けでBからC、更に、Cから本物件を1300万円で購入した宅建業者Y1（被告）に所有権移転登記がされた。

Aは、Bが本物件を無断で売却したとして、Y1を相手とし、東京地裁に、真正な登記名義の回復に基づく所有権移転登記手続を求め提訴（以下「別件訴訟」という）した。

平成25年1月23日、東京地裁は、Aの請求を認容し、Y1に本物件の所有権移転登記手続を命ずる判決を言い渡した。Y1は、これを不服として東京高裁に控訴した。

同年3月頃、Y1は、本物件の売却先Y2（被告）を紹介され、本物件の購入代金回収のため、別件訴訟が控訴審で係属中であるものの、本物件をY2に売却することとした。

Y1から本物件を売却予定と聞いた別件訴訟の訴訟代理人であった弁護士は、訴訟係属

の状況下での売却に難色を示したが、Y1に、Y2から「Y1が控訴審判決でも敗訴する可能性があり、この事実経緯を承知した上で買い受け、裁判結果により損害を受けてもY1に損害賠償請求等、一切の責任を問わない。」とする確認書（以下「本件確認書」という。）を受領するようにアドバイスした。

平成25年4月8日、Y1とY2は、代金1000万円とする本物件の売買契約を締結し、本件確認書も受け渡しされた。更に同日、Y2とX（原告）は、代金1300万円（内100万円は支払い留保）とする本物件の売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という。）。

なお、Y1とY2の売買契約は、第三者のためにする契約とされ、Xも直接登記移転先となる旨の意思表示をしたことで、Y1からXに本物件の直接所有権移転登記がされた。

平成25年8月28日、東京高裁は、Y1がAを相手とした控訴を棄却した。その後、Y1は、最高裁に上告した結果、最高裁では、本物件は控訴審口頭弁論終結前に、Y1からXに所有権移転されており、Y1に所有権移転登記手続を求められないとして、第一審判決を破棄し、Aの請求は棄却された。

一方、平成25年7月19日、Aが、東京地裁にXを相手方として申したてた本物件の処分禁止の仮処分が認められ、その後、Aは、Xに本物件の真正な登記名義の回復に基づく所有権移転登記手続請求訴訟を提起した。

平成27年5月19日、東京地裁が、AのXに対する請求を認容し、その後、同判決は確定

した。Xは本物件の所有権を失ったため、Y1らに支払代金1200万円等の支払いを求め提訴した。なお、Y2は口頭弁論期日に出席せず、答弁書等の提出もなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(1) Y1らの共同不法行為責任について

Y2は口頭弁論期日に出席せず、答弁書等の提出もないため、Xが主張する、あたかも確実に所有権を取得できるかのように振る舞い、Xを欺罔したとの請求原因事実を自白したものとみなし、Y2は詐欺による不法行為に基づく損害賠償を支払うべき義務を負うが、Y1の詐欺による共同不法行為責任については、売買契約の当事者はY2とXであり、Y1がXを直接欺罔したとは認められず、XのY1に対する請求については理由がない。

(2) Y1の信義則上の告知義務違反による共同又は単独の不法行為責任について

Y1が、直接の取引当事者ではない後続の取引当事者に、別件訴訟等について伝えるべき一般的な告知義務があると解することは、Y1に不可能を強いるものと言える。しかし、Y1は、いわゆる不動産業者であり、また、損失の回収についても、Cへ担保責任等を追及せず、本物件を流通させることの危険性を十分認識したにもかかわらず、売買により危険を創出したといえる。また、Xへの直接移転登記に必要な手続もしており、X、Y1、Y2は本物件取引において相互に密接な関係にあったといえる。

そして、Y1は、遅くとも決済時点までに本物件がXに売却されることを認識し、その際、Y2が別件訴訟の存在及び経過をXに告げず、あたかもXに確実に所有権を取得できるかのように振る舞い、Xを欺罔したことを

現認したにもかかわらず、同決済において終始無言で何らの措置もとらなかった。

このような事情下では、Y1は、Xに対し、別件訴訟に敗訴し、今後所有権を喪失する可能性があることを告知すべき信義則上の義務を負っていたと認められるが、Y1は、Xに何らの告知もしなかったのであるから、同義務に違反した過失があると認められ、XのY1に対する主張には理由がある。

以上、Y2には詐欺による、また、Y1には信義則上の告知義務違反による不法行為が成立し、これらは決済現場で共同して行われたことから、Y1らは、連帯してXの損害を賠償すべき義務を負うと認められる。

そして、Xは、Y2らから別件訴訟に敗訴しており、今後所有権を喪失する可能性があるとの告知を受けていれば、本件売買契約を締結しなかったと認められるため、Xは、支払代金1200万円相当と、Y1らの共同不法行為と相当因果関係のある弁護士費用120万円を損害と認めるのが相当である。

3 まとめ

宅建業者であるY1は弁護士が難色を示しているにもかかわらず、所有権紛争のある状況下で本件不動産の売却を強行し、結果Y2の詐欺の片棒を担いだかたちになっている。

宅建業者に自己の所有に属しない不動産の売買契約の締結を規制する、宅建業法第33条の2の制度趣旨からしても、宅建業者が所有権紛争のある不動産を売却することは問題行為であり、後日責任を問わない旨の覚書を買主より受領したとしても、買主の転売先より不法行為責任が問われる可能性もあることから、不動産の売却は所有権紛争の解決後に行う必要がある。

(調査研究部調査役)