

最近の判例から (5)－用途変更不可の説明義務－

用途変更ができないことを説明すべき義務を怠ったとする 買主の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・11・8 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

借地権付き建物を購入した買主が、当該建物を宿泊施設等として利用するための用途変更ができずに売買契約を解除せざるを得なかったのは、媒介業者の説明義務違反が原因であるとして、媒介業者に対して、既払の媒介報酬の返還及び売主に没収された手付金相当額の支払を求めたのに対し、媒介業者が、買主に対して、媒介報酬の残金の支払を求めて反訴した事案において、買主の請求が棄却され、媒介業者の反訴請求が認められた事例(東京地裁 平成29年11月8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

X(原告)は、事業用のビルを購入して民泊事業を営むなどして収益を上げることがを計画し、平成28年5月9日、宅地建物取引業者Y(被告)の店舗を訪れ、建物購入の目的を告げ物件の紹介を依頼した。

XとYは、同月30日、借地権付き建物(本件建物)につき、売買価格を2980万円とする一般媒介契約(本件媒介契約)を締結した。

本件媒介契約においては、Yの報酬は103万円余と定められ、これを、売買契約時50万円、代金決済時53万円余の2回に分けて支払うものとされていた。

Xは、同日、本件建物を2980万円で購入する旨の売買契約(本件売買契約)を締結し、売主に手付金290万円を交付した。

なお、本件売買契約に際し交付された重要事項説明書には、本件建物に係る検査済証が

存在しないことが記載されていた。

Xは、同年9月26日頃、売主と交渉し、手付金290万円のうち90万円の返還を受けた上で、本件売買契約を解除する旨合意した。

Xは、Yに対し、本件建物を宿泊施設として利用するためには用途変更の確認申請が必要であるところ、Yが、本件建物には検査済証がないため、用途変更ができないか、できるとしても著しく多額の費用を要することを説明すべき媒介契約上の義務を怠ったとして、債務不履行に基づき本件媒介契約を解除(本件解除)した上、既払の媒介報酬50万円の返還及びこれに対する遅延損害金の支払を求めるとともに、債務不履行に基づく損害賠償として、没収された手付金相当額である200万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

これに対し、Yは、媒介契約に基づく媒介報酬の残金53万円余及びこれに対する遅延損害金を請求し反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却し、Yの反訴請求を認容した。

(1) いわゆる「民泊」とは、通常は、宿泊施設としての許可を受けていない一般の居宅の空き部屋等を利用して、観光客等が一時的に宿泊する場所を提供することをいうことは公知の事実であって、X自身も、上記のような意味での民泊を行うことを想定していたが、その場合に必要な手続等について深く検討し

ていたわけではなく、場合によっては通常の賃貸でも良いと考えていたことが認められる。

そうすると、Xが想定していた本件建物の利用を前提とする限り、「車庫、店舗、居宅」であった本件建物の用途を変更する必要があったとは認められず、Yに、本件建物を宿泊施設として利用するための用途変更が必要であることを前提とする説明義務があったとは認められない。

(2) Xは、本件売買契約に係る重要事項説明書の交付を受けてその内容を検討し、本件建物が違法建築であるかどうか等について質問したのであるから、検査済証が存在しないことについても、このときに重要事項説明書を見て認識したと解される。また、Xは、本件売買契約締結時に、売主側媒介業者から、重要事項説明書を読み上げる方法により、本件建物に検査済証が存在せず、違法建築のリスクがあることや建築確認を要する増改築ができないこと等の説明を受けたことが認められる。

そうすると、Xは、本件売買契約を締結するに際しては、本件建物に検査済証が存在しないこと及びそのことによるリスクの説明を受けているのであるから、Yに検査済証の有無及びこれによる不利益等についての説明義務違反があったとは認められない。

よって、Yに本件媒介契約上の債務不履行があったとは認められず、本件解除も効力を有しない。

(2) 本件媒介契約においては、「Yの媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、YはXに対し報酬を請求することができる」旨の定めがあることが認められる。

そうすると、Yの報酬請求権は、本件売買契約の成立によって発生するのであって、これを、売買契約時に50万円、代金決済時に53

万円余の2回に分けて支払うものとされているのは、発生した報酬の支払方法の定めすぎないと解するのが相当である。そして、本件のように、売買契約が合意解除された場合に、いったん発生した報酬請求権が消滅するというのは不合理であるから、代金決済時に支払うものとされている53万円余については、代金決済が行われなかったことが確定した時点で支払期限が到来すると解すべきである。

したがって、本件媒介契約の報酬残額を請求するYの反訴請求は理由がある。

(3) 以上の次第で、Xの本訴請求は理由がないから棄却し、Yの反訴請求は理由があるから認容することとする。

3 まとめ

近時、建物が違反建築物であったとか、検査済証がなかったことなどから、買主が予定していた増改築等ができず、購入目的を達成できなかったなどとして、媒介業者等に対して、調査説明義務違反を理由に損害賠償請求をする事案が見受けられる（東京地判 平27・2・10 RETIO104-142、東京地判 平27・6・16 RETIO101-110等）。

本件では、媒介業者に対する請求は棄却されているが、今般の宅建業法の改正により、確認済証・検査済証等の保存の有無の調査説明が義務付けられており、それらの書類の保存状況の確認を確実に行うとともに、買主の望む増改築等が実際にできるかどうか判断が難しいときには、買主から直接建築の専門家に問い合わせてもらおうよう助言するなど、適切な対応が望まれるところである。

なお、媒介報酬の支払時期に係る判断に関しては、本件と同旨の事例として、東京地判 昭56・1・30（判例時報1014-88）があるので参考にされたい。

（調査研究部次長）