

最近の判例から

売買契約締結後の登記簿の調査確認

(東京地判 平八・七・一二 判タ九二六一一九七) 辺見 博

土地売買契約締結後引渡前に売主業者が目的物件に根抵当権登記を付したのに、媒介業者が調査確認をしないまま、買主が残代金を支払って、売主業者がその後倒産し、買主が根抵当権の極度額の損害を受けた場合において、媒介業者に登記簿閲覧等の調査義務違反があるとされたが、買主にも過失があるとして、五割を相殺された事例(東京地裁平七(ワ)第二二一三四号、損害賠償請求事件、平八年七月一二日民事第二四部判決、一部認容、確定、判例タイムズ九二六号一九七頁)。

一 事案の概要

買主Xは、媒介業者Yの媒介で、平成元年四月三日、売主業者Aから千葉県市原市内の宅地(一六一・四五㎡)を、六〇〇万円で購入することとし、売買契約を締結して、手付金三〇万円を支払った(残代金支払および所

有権移転は六月末日とされた)。同時に、Aに建物建築工事(床面積二五・五坪の木造住宅)を一、一八〇万円を発注し、請負契約を締結して、手付金二〇万円を支払った(中間金上棟時二三〇万円、残代金引渡時九三〇万円とされた)。

その際、Xは、Yに対し、媒介手数料六〇万七、〇〇〇円を支払うことを約束した。その後、Xは、Aの求めに応じて、同年六月二六日土地の残代金五七〇万円、七月一日建物代金の内金五〇〇万円を、また、一月一日残代金七七六万九、〇〇〇円を支払った。七月一九日の支払いの際、Xは、Aの求めに応じて、登記の移転に必要な書類等を交付し、その旨をYに連絡し、登記手続の立会いを求めたが、Yは立ち会わなかった。Xは、同年一月一八日本件土地建物に引越し、同月二〇日Yに仲介手数料六〇万七、

〇〇〇円を支払い、翌平成二年二月Aから権利証を受け取った。

ところで、Aは、従来から転売目的で土地を購入する際、Bより融資を受け、Bの根抵当権設定登記をなし、その売買代金で登記を抹消していた。本件土地においても、Aは同様の方法により前所有者Cから購入し、平成元年七月四日CからAへの所有権移転登記をし、同日Bの根抵当権設定登記をなした(極度額九〇〇万円)。

しかし、Aは、本件土地については、Bの融資の返済を終えないまま、平成五年六月頃手形不渡りを出して、倒産してしまった。

Xは、本件取引から六年近く、所有権の移転を受けてから五年近くもたった平成七年一月に本件土地の登記簿を見たところ、Bの根抵当権設定登記が残存しているままであることを知り、Bを相手に同登記の抹消を求めて提訴したが、敗訴した。

そこで、Xは、Yに対し、Bの根抵当権設定登記後に支払った一、二四二六万九、〇〇〇円は、Yが登記簿の閲覧義務を尽くし、Xに説明していれば支払わずにすんだはずであり、これを怠ったため、根抵当権の極度額九〇〇万円の損害を被ったとして、同額の損害賠償を求め、本訴を提起した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、

(1) 宅地建物取引業者は、委託を受けた相手方に対し、善良な管理者として、目的不動産の瑕疵、権利者の真偽等につき格段の注意をもって取引上の過誤による不測の損害を生じさせないように配慮すべき高度な注意義務があるとした上で、

(2) Yとしては、本件土地建物について、Xが担保等の負担のない完全な所有権を取得できるように、遅くとも本件土地売買代金の決済日である平成元年六月末日までには、その登記簿を閲覧する等して権利関係の調査を果たすべき義務があり、

(3) 同閲覧をしていれば、YはXに助言することができ、また、そのようにすべきであったのかかわらず、同閲覧をしなかったのであるから、Yは、宅地建物取引業者として求められる配慮義務を果たしていなかったとし、

(4) Xは、九〇〇万円の損害を受けたが、

(5) Xも、あまりにも迂闊にAを信じ、所有権移転登記等を確認せずに売買代金等を支払った点、過失があり、五割を相殺するのが適当であるとして、

(6) Yに対し、Xに四五〇万円の支払を命じた。

三 まとめ

本件売買は、売主業者は代金全額を受領しながら、根抵当権を設定して、これを抹消せず倒産し、また、媒介業者も、登記簿の調査確認を怠り（重要事項説明を行ったのかも疑わしい）、代金の支払い、登記等にも立ち会わず、媒介手数料は不当な高額を要求した点、それぞれ業者として問題がある。

買主も、売主業者のいうなりに金銭を支払い、判例のいうように、過失がないとはいえない。しかし、それにしても、五割の責任があるとするのは、重過ぎるように思われる。

いずれにしても、本件は取引五年後に提訴され、七年経過して媒介業者の責任があるとされたものである。取引の際、調査義務を怠ると、後日思わぬ責任を問われることになることを示した事例といえよう。

(調査研究部調査役)