

最近の判例から

買換えの際の媒介業者の責任

(最高判 平成八・一一・八 判例集未登載)

辺見 博

買換えにあたり、買主の売却希望価額が高過ぎて、決済日までに売却できず、買換つなぎローンを借り入れたが、同ローンの返済もできなくなったため、買主が媒介業者に対して損害賠償を求めた事案において、買取りの約束又は第三者売却の約束があったとは認められず、また、買換特約を設けなかったことに違法はないとされた事例（最高裁平成八年十一月八日判決、判例集未登載）。

一 事案の概要

買主 X_1 と X_2 （姉妹）は、赤塚の土地建物を所有し、 X_1 が居住していたが、平成二年九月、同物件を売却して、田園都市線沿線の物件と買い換えることとし、媒介業者 Y に、売却価額の査定を依頼した。

同物件は道路付け等に問題があったので、 Y の担当者 A_1 は、同年一〇月一億七、八〇〇万

円と査定したが、 X_1 が一億四、〇〇〇万円以上の売却を希望したので、 A_1 は売り先行のアドバイスをした。

同年一二月、 Y が復代理をしている分譲業者 B の荏田西物件にキャンセルがでたので、 Y の担当者 A_2 は、同月七日 X_1 に同物件のパンフレットを渡し、赤塚物件の X_1 の売却希望価格が高いので荏田西物件購入の停止条件とすることはできないこと及び平成三年三月末までに赤塚物件を売却できないときはつなぎ融資による決済となる旨説明し、 X_1 は、これを了承した。

X_1 は、同月一三日、 X_2 とともに荏田西物件の申込みをし、申込証拠金一〇万円を支払った。

A_1 は、 Y の新築売買部門からの連絡を受け、同月一六日 X_1 に赤塚物件の売却希望価格の再考とつなぎ融資の危険性を説明したが、 X_1 の

意思は変わらなかった。 X_1 は、同月二一日、九一六万二、五九〇円を Y に振り込んだ。

X_1 は、同月二三日、 B の復代理人 Y と、荏田西物件を一億九、一二二万五、〇〇〇円（最終支払期限平成三年三月二十九日）で買い受ける旨売買契約を締結した。

その際、 X_1 らの間で、荏田西物件の持分割合及びつなぎ融資のリスク負担について小さな口論があったが、結局持分割合は後日協議することとし、つなぎ融資のリスクは X_1 が負担することとされた。

同月二七日、 X_1 らは、 Y と赤塚物件の一般媒介契約（売却希望価格二億四、〇〇〇万円）を締結した。

赤塚物件の売却は決済日までにできなかったため、 X_1 は、 C 信用保証会社の連帯保証のもとに、平成三年三月二十九日、 D 銀行から、買換つなぎローンとして一億七、〇〇〇万円（利息年八・五％、返済期限同年九月二十六日）を借り入れ、 Y に一億五、三三〇万三、〇〇〇円を支払った。

X_1 らは、同日引渡しを受け、土地については持分割合を各二分の一、建物については X_1 の単独所有とすることとして、登記を移転した。

赤塚物件は、 D 銀行への返済期限（同年九

月二六日)を經過しても売却できず、C信用保証会社が平成四年二月二六日D銀行に代位弁済して、X₁に求償した(X₂は、同求償債務の連帯保証人である)。

Xらは、平成四年、Yに対し、①Yは赤塚物件について売却ができないときは二億一〇〇〇万円で購入する旨の専任媒介契約を平成二年一月二十五日締結し、平成六年六月買取請求をしたから、Xは、二億一〇〇〇万円の売買代金支払義務があり、②そうでないとしても、Yは第三者に売却すべき債務を負担していたのに履行しないから、債務不履行による二億一〇〇〇万円の損害賠償義務があり、③XらはYと赤塚物件の売却と新規物件の購入の媒介について一括媒介契約を締結したが、同契約の締結には要素の錯誤又は詐欺、強迫があり、不当利得の返還を求め、④Yは在田西物件購入先行の危険性をXらに告知せず、買換特約条項を設けなかったから、Yに、不法行為責任があると提訴した。

これに対しYは、Xら主張の一括媒介契約及び専任媒介契約を締結したことはなく、Yに責任はないと争った。

二 判決の要旨

(1) これに対して、第一審(東京地判平成六

年八月三〇日 判例集未登載)は、①Xらの主張する専任媒介契約の成立は認められず、一般媒介契約が成立したと認められる。

Xらは同契約は偽造であると主張するが、理由がないとし、②Xの主張する一括媒介契約は、書面で作成されておらず、約定の事実は認められないとし、③在田西物件購入先行の危険性については、YはXらに説明しており、赤塚物件の売却と連動していないから、買換特約を付加しなくとも、違法不当ではないとした上で、Xらの請求を棄却した。

(2) Xらが控訴した。控訴審(東京高判平成七年一〇月二五日 判例集未登載)も、Xらの主張する専任媒介契約及び一括媒介契約ともに締結の事実は認められないとして、控訴を棄却した。

(3) Xらは、上告した。上告審も、原審の認定判断は正当として是認することができ、違法はないとして、上告を棄却した。

三 まとめ

本件判決では、売却価格の妥当性と買い先行の危険性について説明を尽くしているとして、媒介業者に落ち度がないとされた。本件のように、顧客と意見が合わずに取引を進め

ざるを得ない場合には、顧客との交渉記録等を書面で残すことが重要であろう。
(調査研究部調査役)