

## 最近の判例から

(6)

## 買換えと売却保証

(東京地判 平一〇・六・三〇 判例集未登載) 二木 卓馬

自宅の買換えにあたり、物件の購入を先行したところ、旧宅の売却ができず、安値で売却せざるを得なくなった買主が、媒介業者に対し、売却保証があったとして、損害賠償を求めた事案において、同保証はなかったとされた事例(平成一〇年六月三日判決 控訴判例集未登載)

## 一 事案の概要

買主Xら(夫婦)は、ニュータウン内の五〇一号室を低層階に買い換えることとし、平成五年一月一九日、媒介業者Yの媒介で、別棟二〇二号室を、売主Aから四、一〇〇万円で購入する旨売買契約を締結した。

同契約締結にあたって、Yの従業員は、五〇一号室を四、〇〇〇万円で購入する資金計画書を作成して、Xらに説明を行った。

本件契約においては、代金の決済について、

①最終支払日を平成六年三月三十一日三、七〇〇万円とし、②代金中一、四〇〇万円については平成六年一月一〇日をローン解約期限とするローン条項を設け、③平成六年三月三十一日までに五〇一号室を売却できないときは、B銀行のローンを利用して、代金を支払う旨特約が設けられていた。

五〇一号室の売却については、Xらは、平成五年一月一四日、Yと専属専任媒介契約を締結した。同契約では、①媒介価額四、一五〇万円、②媒介価額が不適当となったときは、Yは媒介価額の変更を助言する旨約定されていた。

五〇一号室の売出価格は四、一五〇万円とされ、同年一月二六日四、〇五〇万円、同日一三日三、九八〇万円に引き下げられたが、購入希望者は現れなかった。

Xらは、四、〇〇〇万円での売却に執着し、

Yの提案する売出価額の減額に難色を示し、容易に応じなかった。

結局、Xらは、残代金決済日までに売却ができなかったため、買換ローン三、三〇〇万円(公庫融資一、四〇〇万円、B銀行ローン一、九〇〇万円)を組んで、残代金を支払った。

五〇一号室の売却は、その後平成六年四月三、八八〇万円、同年一月三、六三〇万円、平成七年二月三、五〇〇万円、同年五月二、八五〇万円と売出価額を下げ、結局、平成七年七月一七代金年二、七五〇万円で購入された。

Xらは、平成七年、東京都、建設省に苦情を申し立て、また、Yを糾弾するビラの配布、電柱貼布を行ったりして、平成八年一月、Yに対し、損害賠償を求めた。

Xらの主張は、次のとおりである。

(1) Yは、五〇一号室を四、〇〇〇万円で購入する確約をしたのに、これを履行しない債務不履行があり、

(2) また、Yは、①四、〇〇〇万円で購入できるのが確実であるとの不実の事実を告げ、②断定的判断を提供し、③Xらの解約申入れに対して威迫したから、不法行為責任がある。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 債務不履行の主張については、

① 媒介は、買主・売主間の仲立業務であって、売買価額及び売買時期は購入希望者次第であり、媒介業者が呈示する代金額は売買価額の見通しに過ぎず、特別の事情のない限り、これを保証するものではないところ、

② Xらは、この媒介の性質を十分に認識した上で、行動し、かつ、Yの保証を窺わせる文書は存在せず、本件媒介の経過等に照らすと、Yの当初呈示額四、〇〇〇万円は代金予想価額の呈示に過ぎず、これを保証したものではないから、Xら債務不履行に基づく請求は、失当であるとし、

(2) 不法行為の主張については、不実の事実の告知、断定的判断の提供、威迫ともに認められないとし、

(3) よって、Xらの本訴請求は理由がないとして、棄却した。

なお、本件は、控訴されている。

## 三 まとめ

本件は、売却保証の約束が争われた事案であるが、買取約束について、最高判平八・一・八（判例集未登載、本誌三八号三八頁）、媒介価額の成約努力義務について大津地判平九・三・七（判例集未登載、本誌三七号八一頁）、また、媒介業者の取引価額調査義務違反を認めるものとして、東京地判平一・三・二九（判時一三四四号一四五頁）がある。最近は、物件価額が値下り傾向にあるから、買換えの場合売却価額の判断が難しい。判断が遅れると、損害が大きくなる傾向がある。本件も、そのような一例である。