

(2)

- ① Yの債務不履行によってXに生じた損害は、媒介手数料三七〇万円余、売買契約時点の本件土地の客観的価値と建築の制限を減価要因として考慮しなかった売買代金額の差額二、三〇〇万円である。
- ② しかし、Xが概算見積書によって、本件土地上に希望の建物を建築できると即断したことについてはXにも過失があり、売主との交渉を考えることなく、長年にわたってYの責任の追及に終始して、損害の回復を困難にしたXの過失割合は大きく、六割を過失相殺するのが相当である。
- ③ よって、Yは、Xに対し、媒介手数料と本件土地の適正価格と売買代金額との差額との合計損害金二、六七〇万円余の四割に相当する一、〇六八万円余を賠償すべきである。
- ④ Yの債務不履行と相当因果関係を有する弁護士費用は、一〇六万円と認めるのが相当である。
- ⑤ よって、Yは、Xに対し、一、一七四万円余を支払え。

三 まとめ

媒介業者は、土地の売買を媒介する場合で、

建築基準法等の規制によって土地利用が制限されるときは、それに関して十分な説明をする義務があることは当然である。土地利用の規制に関する説明義務が問題にされた事例（東京地八王子支判昭五四・七・二六 判時九四七―二六）、県のがけ条例の規制により、擁壁を設置しなければ建築確認を受けられないことが判明し、擁壁建築費の支払いを命じた事例（千葉地判 昭六二・七・二七 判時一二六八―一二六）等がある。

本判決では、擁壁築造に係る調査を媒介業者Yが行う旨の特約があったとする買主Xの主張を退け、かつ、Yが本件擁壁設計案を含む概算見積書をXに交付するに当たり、正

式な見積書ではなく参考資料に過ぎない旨説明したと認定しながら、Yの賠償責任を認めている。媒介業者としては、買主の誤解を与えるような安易な見積書の交付等（仮にサービスであるとしても）は避けるべきであろう。他方で、Xが売主との交渉を考えることもなく、YがXの要求に答える形で各種の擁壁設計案を提示したにもかかわらず、長年にわたってYの責任の追及に終始してきたこと等を考慮して、六割にも及ぶ過失相殺を認めている。

注目に値する判例であるといえよう。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(5)

「買戻保証」に関する口頭の合意

（名古屋地判 平一三・二・八 消費者法ニユース四七―一〇八） 山田 英夫

マンション分譲業者が、五年後に購入者が

希望すれば買戻すとの特約をして販売し、五

年後に購入者が買戻しを求めたところ、業者がこれに応じず、争いになった事案において、

買戻しの特約についての書面は作成されていないが、口頭による買戻しの合意があったとして、業者に買戻し代金の支払いを命じた事例（名古屋地裁 平成一三年二月八日判決 控訴 消費者法ニュース四七号一〇八頁）

一 事案の概要

- (1) 分譲業者Yは、名古屋市内で平成三年七月に完成させたマンションの分譲を行っていた。平成四年三月頃、Yは、販売促進のため、「買戻保証制度」（購入者の都合で購入物件を手放す場合、Yが契約時の販売価格から手数料を差し引いた価格でこれを買戻し取る制度）など「一〇の特典」を記載したパンフレットを作成し、同年四月からは本件マンションの広告にも同様の掲載をした。
- (2) X₁は、平成四年七月、本件マンションの一戸を購入することを決意し、Yから三〇〇万円の代金値引きを受け、三、八七〇万円で購入した。売買契約締結の際、Yは、X₁に対し、パンフレットに基づき、五年経過後の一年の間に、希望があれば、買った金額から手数料や利子補給分を差し引いた金額で買戻すと具体的に説明した。
- (3) X₂は、平成四年一月（Yが「一〇の特典」

を広告する前）、Yから本件マンションの一戸を、三、八三三万円で購入する契約を締結し、頭金等を支払ったが、資金面であって、ローン返済は無理と判断し、Yに、契約は白紙にする旨を伝えた。

これに対し、Yは、買戻保証制度について買戻期間や買戻価格を具体的に説明し、再度購入を考え直すように勧めた。このためX₂は、「買戻保証制度」を利用することとして、再び本件マンションの一戸を購入することを決意した。

(4) X₁らは、売買契約を締結するに際し、Yの担当者から買戻しの合意についての書面を作成する必要があるとの説明は受けなかったため、買戻しの合意について売買契約書への記入を求めたり、あるいは別途書面を作成するようなことはしなかった。

(5) X₂は、平成九年一月に、X₁は、同年秋頃に、それぞれ購入したマンション住戸の買戻しをYに求めたが、Yはこれに応じなかったため、X₁らはYに対し、買戻代金の支払を求めて訴を提起した。

(6) Yは、①パンフレットや広告の特典の記載は申込みの誘因に過ぎないもので、当然に契約内容となるものではなく、個別的な

契約の際に、改めて個別的な書面による合意が必要であるが、この合意を示す書面はない、また、②X₁については、買戻しの特典を利用しない代償として大幅な値引きをしたのであり、③X₂については、売買契約が締結されたのは「一〇の特典」の広告がされる以前であるから、買戻しの合意がなされた事実はない、④仮にX₁ら（X₁及びX₂）の主張が認められるならば、同時履行の抗弁を主張すると反論した。

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) 本件買戻保証について、合意の書面は作成されていないが、X₁らが、本件マンションの購入にあたり、ローン返済に不安があるため、本件買戻保証制度の利用を希望していたことは、契約に至る経緯からしても明らかである。そして契約の際、X₁らが、買戻保証制度を利用できるか確認したところ、Yは、パンフレットを提示等して具体的に買戻期間、買戻価格を説明し、利用できる旨答えていることから、本件買戻保証の合意があったと認められる。
- (2) X₁に対し、Yが買戻しの特典を利用しな

い代償として大幅な値引きをしたとの事実
は認められず、X₂とYとの買戻しの合意は、
広告があった後にされたものであるから、
X₂との間に買戻しの合意はないとのYの主
張は採用できない。

(3) Yの同時履行の抗弁は理由があるので、
Yは、X₁から建物の引渡しを受け、かつ、
X₂による同建物に設定された抵当権設定
登記の抹消と同建物の所有権移転登記手続
を受けるのと引換えに、X₁に三、三九三万
円、X₂に三、四四〇万円余を支払え。

三 まとめ

本判決は、契約の経緯から、買主が本件買
戻保証制度の特典を利用する意思が明らかで
あったこと、そして契約締結時に特約の合意
があったとする買主の主張に対して、それを
否定する売主業者の証言が曖昧で信用性に欠
けていたこと等、本件の特殊な事情に照らし
て、書面のない口頭の合意の成立を認めたと
のである。

しかし、そもそも売買契約は、民法上、当
事者の合意のみによって成立する諾成契約で
あり、書面の作成は成立要件ではないが、後
日の紛争予防等のために、実務上契約書面が
必要となり、宅建業法三七条でも書面の作成

が求められている。従って、本件のように書
面に記載していなくても合意が存在するとい
う主張は、通用しないことがあり得ることに
留意する必要がある。

もとより、販売業者としては、販売促進策
の行過ぎにより、履行出来そうもない特約を

広告に謳う等は、決して許されるものではな
い。また、契約時に、売買契約書等に書かれ
ていない特約が存在するかのような言動で購
入者を誤解させることはあってはならないこ
とは当然である。

最近の判例から

(6)

保証協会による認証の撤回(取消し)の無効

(東京高判 平一二・一二・七 判時一七四一―八四) 村川 隆生

宅地建物取引業保証協会の認証を受けた者

が、先順位の認証申出があったことを理由と
する保証協会の認証の撤回(取消し)は無効
であるとして、弁済業務保証金の支払を求め
た事案において、保証協会の行う認証は、公
共的業務としての弁済業務に関して法によつ
て特に付与された権限であり、無効、取消し
が認められるためには、認証に法律行為とし
ての無効、取消原因の存在することが必要で
ある等として、撤回(取消し)を認めること

はできないとした事例。

(東京高裁 平成二二年二月七日判決(一審
東京地裁 平成二二年七月二七日判決) 判時
一七四一―八四)

一 事案の概要

Xは、保証協会Yの社員であるA有限会社
に不動産を売却したが、代金の一部(八五〇
万円)の支払を受けられないことから、平成
八年十一月、Yに対し、苦情解決申出を行い、