

最近の判例から

(13)

媒介業者による買取りが詐欺を理由に取り消された事例

(東京高判 平一四・二・一六 判例集未登載) 山田 英夫

売りの専任媒介を依頼された宅建業者が、結局自らが買主となって媒介すべき売買価額の七割強程度の価額で売買契約を締結したところ、後に売主から詐欺を理由に引渡しを拒絶されたため、違約金の支払を求めて提訴した事案において、買い希望の情報を秘しつつ同種物件の競売価格以上では売れない等の説明をした事情のもとでは、詐欺を理由に売主から売買契約を取り消しできるとされた事例(東京高裁平成一四年一月二六日判決 控訴棄却・確定 判例集未登載)

一 事案の概要

Yは、平成一一年五月、それまで二〇年間妻と住んでいた自宅のマンション住戸(以下「本件住戸」という。)の売却を宅建業者Xに媒介してもらったこととし、売買価額を一、六五〇万円とする専任媒介契約をXとの間で締

結した。そしてXは、本件住戸の広告、チラシ配布、指定流通機構への登録等を行った。

前記専任媒介契約を締結してから二日後、

XはY宅を訪れ、本件マンション内で本件住戸より少し狭い住戸が九八〇万円の最低売却価額で競売に出されたので、本件住戸を一、〇〇〇万円以上で売ることが難しいと告げた。

さらに、一、二二〇万円ならモデルルーム用として本件住戸をXが買い取ってもよい、と強い口調で持ちかけた。これに対しYは、一、〇〇〇万円以上で売れないなら一、二二〇万円で購入してもらおう方がよいと考え、同月末、売買契約を締結し、Xは手付金二二〇万円をYに交付した。

ところが同年七月の引渡日に、Yは転居先の賃借を媒介してもらった別の宅建業者Aから、①本件マンション内の本件住戸と同じ間取りの住戸が、Aの媒介により同年五月に一、

六五〇万円で売れたこと、②さらに、本件住戸の買い希望をXに照会したが、既に購入予定者がいるとの返事であったこと、等を知られた。このためYは、Xに騙されて低額で売らされたとして、本件住戸の引渡しをしない旨Xに伝え、引越し荷物を転居先から本件住戸に戻して居住を続けた。

これに対しXは、Yに対し手付金の返還及び債務不履行による違約金の合計二四〇万円の支払を求めて提訴したが、一審はXの請求を棄却したため、Xは控訴した。

二 控訴審判決の要旨

これに対して、控訴審は以下のような判断を下した。

(1) XY間の専任媒介契約成立後わずか一二日経過した時点で、Yが希望価額よりも相対的に安い価額でXに売却することを決断した理由は、Xが一般購入者からの買い希望の問い合わせを秘したまま、本件マンション内で一、〇〇〇万円以下の競売物件が出たので本件住戸も一、〇〇〇万円以上では売ることが困難であるとの不合理な説明を素人であるYに行い、Xに売却することが得策であるとYが信ずるように申し向けたからである。したがってXの詐欺が成立し、Y

は、詐欺を理由に本件売買契約を取り消すことができる。

(2) さらにXの詐欺行為により、Yは転居のための諸費用及び精神的損害等として一二〇万円の損害を被ったと認められるから、

Yは、その損害賠償請求権をもって、Xに對する一二〇万円の手付金返還債務と相殺することができる。

(3) 以上により、Xの請求は理由が無いから、Xの控訴を棄却する。

三 まとめ

本判決においては、業者が、①媒介契約後わずか一二日の時点で、同種物件の競売価格以上では売れないとの説明をし、②一般購入希望者からの照会を秘して、低額で業者に売るように申し向けた行為が、詐欺成立の要因として指摘されている。

一般に、媒介行為の過程では、売主の希望価格で買手がつかず、媒介業者が売り物件の買取り（いわゆる下取りシステム）をせざるを得なくなることは起り得ることである。その際、依頼者に対しては、どのような媒介活動を行ったか、その反響の有無等の状況報告を正確に行うべきである。さらに、もし売主が、業者による買取りを希望するのであれば、

媒介契約を合意解除した上で、新たに買主の立場になることを明示して、売買契約の話を進める必要がある。その場合、買取価格等についても売主に十分に納得を得られる説明をすべきであろう。

