

最近の判例から (13)

土地の範囲の説明義務違反に基づく損害賠償請求債権について、宅地建物取引業保証協会に認証を命じた事例

(東京地判 平22・2・26 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

買主が土地を購入する際、これに関与した宅建業者には、土地の範囲について誤った説明をした説明義務違反が認められ、同義務違反により、買主は利用可能な土地面積が減少したこと等による損害を被ったのであって、買主は宅建業法64条の8第1項の「取引により生じた債権」を有するとしたうえで、買主が弁済業務保証金の還付を受けるために必要とされる認証を求めた裁判で、宅地建物取引業保証協会に認証を命ずる判決がなされた事例（東京地裁 平成22年2月26日判決 全部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、平成6年3月23日、Cから同人所有の土地を、長崎県西彼杵郡甲町乙字丙1703番3、同番4の土地に該当するものとして、同土地の公簿面積合計1366㎡を413坪と換算し、坪単価3万5000円として算出した1445万5000円で購入し、上記地番の土地につき、登記を備えた。Aは、当時、宅地建物取引業を営む者であったところ、本件売買契約に関与した。その後、Xは本件土地上に建物を建築するなどして占有していた。

Bは、平成8年10月21日、Cから、上記1703番3の南側隣地である同所1699番1、2を購入した。Bは平成11年9月13日、Xに対し、XがB所有地にはみ出て占有している旨の異議を申し立てる書面を送付した。

Bは、平成17年7月15日、B所有地上のX

工作物等収去土地明渡を求める訴訟を提起し、Xは応訴して争ったものの、敗訴した。その理由は、1703番3の土地の南側境界線が、真実はXの認識より北側（X側）であったため、X工作物等が、南側（B所有地側）にはみ出しているとの認定がされたためである。

Xは、平成18年4月25日、Aに対し、本件売買契約の媒介に当たり、説明義務違反があるとして、民法709条に基づく不法行為損害賠償請求として、1143万7472円及び遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。第一審ではXの請求は棄却されたが、控訴審において、898万7372円及び遅延損害金を認容する判決がなされた。なお、判決確定日の平成20年7月22日における元金遅延損害金の合計額は1542万9963円である。

Xは、平成20年9月24日、宅地建物取引業保証協会（以下「Y」という。）に対し、宅建業法64条の8第2項に基づき認証申出をなしたが、平成21年1月29日、Yは認証を拒否した。Yは、平成21年7月22日、Xに対し、XのAに対する請求権は、Yとの関係では、時効消滅しているので消滅時効を援用する旨の意思表示をなし、同意思表示は同月27日にXに到達した。そこで、XはYに対し、宅建業法64条の8第2項の認証の申出につき、申出に係る債権額のうち金1000万円について認証を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) Xは、取引により生じた債権を有するか
ア Aに説明義務違反があるか

Aの説明義務違反について、YはAが媒介はしていないし、境界等の説明は何もしていないと主張したが、Aは本件売買契約を媒介したにもかかわらず土地の範囲について誤った説明をなしたことが認められる。Aには、説明義務違反が認められる。

- イ Xに生じた損害はいくらか

X本人尋問の結果によれば、Xは、丁1ないし丁5の土地を本件売買契約の対象としたことが認められる。また、丁5が対象ではないというYの主張も採用できない。Aには説明義務違反があるところ、X本人尋問の結果によれば、Aが地番の範囲を確認しておれば、Xは本件売買契約締結時において、丁1ないし丁4の土地につき登記を備え、Bから建物の撤去及び土地の明渡しを求められることはなかったことが認められる。また、X本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、Aが正しく説明しておれば、丁5の土地につき、Xが購入して占有することもなかったものと認められる。したがって、X主張の損害は因果関係が認められ、その他証拠によれば損害の発生が認められる。

- ウ Xに過失があるか（過失相殺）

Xに過失があったとYは主張するが、当該事実を認めるに足りる証拠はない。

- エ Xは、遅くとも平成11年9月24日には損害を知ったか（時効の成否）

Aは、平成11年9月24日頃、Xに対し、Bとの間で生じた境界の紛争については、責任をもって解決すると述べ、さらに、その後解決したので安心してくださいますとも回答してことが認められるから、そうであれば、Xがそ

の時に損害を知っていたとはいえない。よって、Yの時効の抗弁は認められない。

- (2) Xは、上記債権について、認証申出をしたか

Xの申出債権は、前記控訴審判決で認定されたAに対する請求権を記載したものではあるが、XがAに対して有すると認められる債権は、本件売買契約を仲介したAの説明義務違反に基づく損害賠償請求権であって、その点は同一であるから、申出があったというに足りる。Yの指摘する相違は、申出を否定するに足りない。

以上のとおりであり、Xの本件請求は理由があるのでこれを認容し、Yは、Xに対し、Xの認証の申出につき、申出に係る債権のうち金1000万円について認証を命じる。

3 まとめ

宅建業法64条の8第2項では「取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付を受けるには、弁済を受けることができる額について、保証協会の認証を受けなければならない」と規定している。

保証協会の認証義務を論じた最高裁判例として最一小平成10・6・11日判決（判タ983-179、判時1649-110）があり、そこでは「取引に係る契約に基づき取得した損害賠償債権又は違約金債権は、その取引により生じた債権に当たるものであり、認証を拒否することは許されない。」としている。

本件は、上記最高裁の判旨に従い、媒介をした宅建業者の説明義務違反に基づく損害賠償請求債権について、同項の適用を認めたものであり、「認証の範囲」や、「取引により生じた債権の範囲」に関して判示した事例として、実務上の参考になるといえよう。