
最近の判例から (10) - 入札方式による売却 -

入札方式での売却依頼を受けた宅建業者が入札価格情報を一部の入札者に提供した行為等が債務不履行だとして、媒介契約の委託者が宅建業者に対し申立てた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平22・11・17 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

法人が所有不動産売却のため業者との間で専属専任媒介契約を締結し、入札方式により売却を試みたが、開札後に一番札の内容を二番札の者に媒介契約の委託者の了解を得て情報提供し再入札させ落札者と決定したが、当該落札者が買受申し出を後日撤回したことにより、他の者と低い売却価格で契約することになったなどとして、業者の債務不履行を理由に損害賠償請求を申し立てた事案において、業者に善管注意義務違反は認められないとして、媒介契約委託者の請求を棄却した事例（東京地裁 平成22年11月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 土地の売却を希望するXは、宅建業者Yとの間で、平成18年9月27日、専属専任媒介契約を締結した。Yは、同日頃、売却形態を更地渡または現況有姿渡、買付書の提出期限を同年10月20日午後3時とする本件土地の売却要綱書を、約25社にファクシミリで送信した。

(2) 同年10月20日午後3時までに、本件土地につき、Aは、買付価格を6億4000万円、売却形態を現況有姿、仲介をBとする不動産買受申込書をYに提出し、Cは土地取引価格を7億4000万円、売却形態を更地渡とする買付証明書をYに提出した。Bは、同日、Yの事務所において、Aの不動産買受申込書を提出

する際、「Aからは6億5000万円まで了解を得ている。それ以上価格が出るようであっても再検討する。」旨を述べたことから、Yは、同日午後3時過ぎまでBを待機させた。Yは、開札後の同日午後3時過ぎ頃、開札場の場外にいたBに対し、1番札が7億4000万円である旨伝えたところ、BはAに電話を架け、その意思を確認した上、Yに対し「7億5000万円でも落札したい旨」を述べた。そこで、Yは開札に立ち会っていたXに対し、Aの7億5000万円の買受申出を伝えたところ、Xは落札者をAに決定した。Bは、Yに対し、提出済みの6億4000万円をB担当者の印で訂正のうえ提出した。更に、同月23日には7億5000万円の買受申込書を提出した。そして、Yは同月24日、Aに対し売渡承諾書を交付し、Cに対し買受申込を断る旨の文書を送付した。

(3) Aは、同年11月22日、Yに対し、本件土地の買付価格を減額したい旨を申し入れ、同年12月6日頃、X宛に、「Aの入札は担当部長の独断で行われたものであり、正式な手続きを経たものではなかったので、前回の入札金額を白紙に戻し、改めて6億2000万円での購入を申し入れる。」旨の書面を送付した。

(4) Xは、同年12月20日、Cとの間で、本件不動産を現況有姿にて6億4000万円で売り渡す旨の売買契約を締結し、平成19年1月頃売買代金を6億2200万円に変更する合意をした。

(5) Xは、Yが媒介契約の受託者として、①信義を旨として誠実に入札を遂行する義務、②不動産取引上、リスクのある事実を告知する義務、というXに対する善管注意義務を怠ったとして、Yの不履行による損害として1億780万の損害を被ったとして提訴した。なお、同損害額の内訳は、売却価格が低下したことによる損害9800万<7億4000万(Cの買付証明書の価額) - 6億2200万(現実の売買代金) - 2000万円(更地渡から現況有姿への変更によりXが支出を免れた建物撤去費用等)、及び弁護士費用980万円の合計である。

(6) Yは、次のとおり反論した。まず、開札日のAの買受申込書の取扱い等についてはXの了解を得ていること、また、Aが資金調達できないおそれがある等のリスクは、当時予測不能であると主張した。また、本件媒介契約上のYの主たる義務は、Xのために、より有利な条件で本件土地を売却できるよう積極的に努力することである旨述べた。そしてXの損害を否認する主張と、Xの本訴請求は権利の濫用に該当するとも主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

①そもそも本件媒介契約におけるXの依頼の趣旨は、本件土地をより有利な条件で他に売却することであり、YはこのようなXの依頼の趣旨に沿って行動すべき契約上の義務を負うものと解されること、②Yは、上記開札後、その依頼の趣旨に沿うべくBに1番札の内容を伝え、XからAがどのような会社であるかを尋ねられると、Aの関係先に電話を架けて不安がない旨確認の上、これをXに伝えており、Xは、Aの買受申出が上記開札後にされたものであることを明確に認識した上で、自ら落札者をAに決定していること、③

本件売却要綱書による売却方法自体、開札後の買受申出を全く許さない趣旨のものとも解されないこと、④Aから7億5000万円での買受申出をされた当時、Yにおいて、その買受申出が後日撤回される可能性が大きい旨を予見するのは困難であったこと等に照らすと、Xの主張する善管注意義務違反は認められない。

Xは、YがAないしBと馴れ合っていた旨主張もするが、これも認めるに足りる証拠はない。以上によれば、Xの本訴請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本事例は、入札方式の売却にあたり、手続き面で厳格性を欠くような点が見受けられるものの、最高買付価格の申出者が、その後申出を撤回したため、売主としては売却価格を下げた他の者と契約せざるをえず、その原因は仲介業者の善管注意義務違反であるとして、媒介契約委託者から損害賠償請求が申立てられたが、媒介契約委託者自らが落札者を決定した等の事実を踏まえ、宅建業者の善管注意義務違反を否定した事例である。

宅建業者が仕切る入札方式による売却手続きは、競争性や客観性が担保されていない場合もあり、また業者毎でその運用も異なるため、行き違い等によりトラブルが生ずる場合がある。入札要綱書等の中で落札者の決定は総合的に判断することを明記したり、落札者と必ず契約に至るとは限らないこと等を、宅建業者は委託者や入札参加者へ十分説明を行うことが望ましい。