
最近の判例から (3)－媒介契約と売買契約の関係－

宅建業者が、不動産を媒介ではなく直接買い受ける取引においては、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要があるとした事例

(福岡高判 平24・3・13 判タ1383-234) 東 真生

不動産の売主の子が、当該不動産を買い取って同日に転売した宅建業者が差額を利得したことについて、宅建業者及びその担当者に対し、不法行為に基づき差額分の損害賠償を請求した事案において、顧客が不動産を売却する際に、宅建業者が媒介ではなく直接買い受ける取引においては、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は売買契約による取引ではなく媒介契約による取引に止めるべき義務があるとした事例(福岡高裁 平24年3月13日判決 上告 判例タイムズ1383号234頁)

1 事案の概要

X(控訴人)の母親であるA(死亡)は、宅建業者Y1(被控訴人会社)の従業員であるY2(被控訴人)に対し、本件物件の売却に関する業務を依頼した。Y2は、隣接する土地の所有者Bに対し購入を勧め、Bが2100万円で購入することを承諾したところ、Y1において、本件物件をAから1500万円で購入し、同一日にBに対し2100万円を売却し、これら契約における売買代金は同日に支払われた。

本件は、Xが、Y1が差額600万円を得たことについて、Y1及びY2に善管注意義務ないし誠実義務違反があるとして、主位的に、不法行為に基づき、Y1及びY2に対し、連帯してAが被った損害600万円及び遅延損害

金の支払を求め、予備的に、債務不履行ないし不当利得に基づき、Y1に対し、600万円及び遅延損害金の支払を求めた事案である。

これに対し、Y1及びY2は、A・Y1間の売買契約の利点について、スピード、確実性、安心感を挙げて合理性がある旨主張した。

原審(福岡地裁)は、債務不履行等の事実はないとして、Xの請求をいずれも棄却したところ、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原判決を変更した。

(1) Y1及びY2による不法行為の有無

宅建業法46条が宅建業者による代理又は媒介における報酬について規制しているところ、これは一般大衆を保護する趣旨をも含んでおり、これを超える契約部分は無効であること(最高裁昭和45年2月26日第一小法廷判決)並びにY1及びY2は宅建業法31条1項により信義誠実義務を負うこと(なお、その趣旨及び目的に鑑み、同項の「取引の関係者」には、宅建業者との契約当事者のみならず、本件のように将来宅建業者との契約締結を予定する者も含まれると解するのが相当である。)からすれば、宅建業者が、その顧客と媒介契約によらずに売買契約により不動産取引を行うためには、当該売買契約についての宅建業者とその顧客との合意のみならず、媒

介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は、売買契約による取引ではなく、媒介契約による取引に止めるべき義務があるものと解するのが相当である。

(2) 媒介契約によらずに売買契約による合理的根拠の有無

① 売買と転売の両取引について、Aからは何ら苦情は出ず、死亡するまでAはY2やその家族と親密な関係にあったことからすれば、Aの意に反したものは認められない。

② 媒介契約によらずに売買契約による利点が存在していたかについては、

- ・「スピード」については、Aが売却の意向を示してから契約まで半年以上が経過していること、

- ・「確実性」については、売買と転売は同日に行われており、Y1は契約を締結しない余地が残されていたこと、

- ・「安心感」については、売買契約において、瑕疵担保責任の免除等Aにとって有利な条項はない上、転売契約においても、Y1に有利な特約を結ぶとともに、物件の問題点を重要事項説明書に記載して瑕疵担保責任の対象から除外する措置によりA・B間の売買契約であっても紛争の顕在化を防止することはできたことから、両取引による利点の存在を認めることはできない。

③ 以上によれば、Aにおいて、本物件の売却について媒介契約ではなく売買契約により行い、Y1が600万円もの差益を得たことについて、合理性を説明することはできないから、Y1及びY2には、少なくとも合理的根拠が具備されていないにもかかわらず売買契約で取引を行った過失が認められるから、Xに対し、共同不法行為として連帯して損害賠償をする義務を負う。

(3) Y1及びY2の不法行為による損害

Y2は、媒介契約におけるのと同様に、売却先を確保し、売買契約を締結するのに必要な行為を行ったことが認められ、本物件が2100万円で売却された場合の媒介手数料の上限金額は国土交通省告示によれば72万4500円となり、Aの損害は、差益600万円ではなく媒介手数料72万4500円を控除した527万5500円の範囲とするのが相当である。

3 まとめ

本件は、売主から物件の売却に係る媒介業務を依頼された宅建業者が、売却先を探す過程で購入希望者を確保しておき、自ら購入して転売することによる差益を得たことについて、媒介契約によらずに売買契約により不動産取引を行うべき合理的根拠を具備する必要があるとの新たな判断基準を示し、詳細な検討を加えた判示として、実務上参考になる。

宅建業法46条は、消費者保護の趣旨もあって代理・媒介手数料の上限額について規定しており、この上限額を超える転売利益を得る行為を無限定に認めては、同条2項を潜脱することになるとの判断である。

そもそも、媒介契約によるか売買契約によるかという論点は、宅建業者が、民法644条の善管注意義務を負うとともに、宅建業法31条1項の信義誠実義務及び同法34条2項の取引態様の明示義務を負うこと、同法47条1号の業務に関する禁止行為にも幅広く関連しており、宅建業者の基本に立ち戻るものであろう。

なお、類似の判例としては、浦和地判・昭和58年9月30日(判タNo520-166)、東京地判・昭和37年4月23日(ジュリストNo868-88)があるので、参考とされたい。

(調査研究部長)