

最近の判例から (8) – 反社勢力に関する調査説明義務 –

反社会的勢力と関係の深い事務所の説明をしなかった媒介業者に対する調査説明義務違反による損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平成26・4・28 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

自社ビル用地を購入し引渡しを受けた後に、近隣のビルに暴力団関係団体が入居していることを知った買主が、媒介業者に対し調査説明義務違反を理由に、主位的には売買代金相当額を、予備的に価値の減価分相当の損害賠償を請求した事案において、媒介業者が暴力団関係団体の事務所の存在を認識していたとは認められないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平26年 4月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年9月7日、X（原告）は、宅建業者Y（被告）の媒介によりAとの間で、都心部の土地（コインパーキング 206.90㎡、以下「本件土地」という。）を2億円で購入する売買契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同年10月28日までに売買代金の全額を支払った。

本件土地の北西側には4m道路を挟んで地下1階地上3階のビル（以下「本件ビル」という。）が存在する。

同年11月21日、Xは、本件土地上の時間貸駐車場の不適切な使用に関する駐車場管理会社への問い合わせにより本件ビルが暴力団関係団体の事務所であることを知った。

Yは、Xよりそのことについて連絡を受け警察署にて確認したところ暴力団関係団体の事務所であるとの回答を得た。

Xは、Yが次の①ないし③の義務の1つでも履行していれば、本件ビルに暴力団関係団

体の事務所が存在することが容易に判明し、調査可能であったとして、Yに対し損害賠償の支払を求めて訴えを提起した。

① 調査説明義務

Yは、本件土地の売主であるAから「本件ビルについては、いろいろと言われているが、単なる興行事務所である」旨告げられたこと等により、本件ビルが問題のある施設である可能性を認識していたのであるから、XとYとの間の媒介契約に基づく善管注意義務の履行として、本件ビルの事務所について警察署を訪れるなどして必要な調査を尽くし、何らかの問題があれば、Xにその内容を説明すべき義務を負っていたが、これを怠り、問題が存在する可能性についてもXに何ら説明しなかった。

② 広告作成に関する調査義務

Yは、本件土地の周辺環境に関して何ら調査を実施せずに、本件土地に関し「静かな住環境」である旨を記載した広告を作成配布し、本件土地の購入を勧誘した。

③ 物件状況等報告書の作成に関する調査義務

Yは、Aに対し十分な事実関係の確認を行うことなく、自ら作成した物件状況等報告書をXに交付した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

① 同ビルには少なくとも2台の監視カメラ

が設置されているが、Aが本件土地を取得した時点における担保不動産競売手続において本件ビルが暴力団関係団体の事務所として使用されている可能性について追加調査を行った執行官が、本件ビルについて外観上特別な建物と思われるものは見あたらなかったとの意見を述べていること、Y担当者を含むY従業員は、本件土地の引渡しまでに複数回本件土地周辺に赴いて測量や境界立会の作業等を行っているが、その際、暴力団関係団体の事務所の存在をうかがわせる事情はなかったこと、Xの社は本件土地と同じ赤坂に存在するが、境界立会のために本件土地に赴いたX担当者を含め、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在すると認識していた者はいなかったことから、Y担当者を含むY従業員らが、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在するとの事実を認識していたと認めるに足りる証拠はない。

XがYに対し、周辺物件の所有者や使用者について、反社会的勢力であるか否かの調査を行うよう要望したとの事実はいないのであり、そうであればYが本件土地の周辺土地の所有者の名称等を認識していたとしても、個々の所有者や使用者の属性について調査すべき義務があったとまでは解することができない。

平成23年7月7日におけるA代表者とY担当者の会話は、媒介契約締結前に何らの資料に基づかず行われたものであること、その説明から暴力団関係団体の存在を認識するのは困難であることからすると、仮にA代表者の供述どおりの説明が行われていたとしても、これによりY担当者が本件土地の周辺に暴力団関係団体の事務所が存在すると認識していたとは認められない。

② 本件土地の駐車場管理会社は、駐車場の通路部分に、複数回、本件ビル関係者による

と思われる違法駐車が行われたと認識しているが、これをAや警察等に連絡したことはなく、他に本件ビル関係者と近隣とのトラブル等が存在したとの事実はいかがわれないことに照らすと、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在することにより、本件土地の周辺環境を「静かな住環境」と表現することが事実と異なる表示をしたことにはならないというべきである。

③ 物件状況等報告書についても、Aが宅地建物取引業者であること、本件報告書作成当時、本件土地周辺に暴力団関係団体の事務所等の嫌忌施設が存在することをうかがわせる事情が存在しなかったことからすれば、本件報告書の作成に関し、Yに注意義務違反があったとは認められない。

3 まとめ

本件事例において、媒介業者に調査説明義務違反は認められないとされたが、買主Xによる売主Aに対する別件訴訟では、本件ビルの存在が土地の瑕疵とは認められないとされ契約解除請求は棄却されたものの、購入時の価格決定において減価要因とされた事項なので、「指定暴力団系の興行事務所」であると認識していたAには信義則上の説明義務違反があり売買代金の1割相当額をXの損害として認められたことは注意しておきたい。（東京地判 平24・3・28 RETIO94-80）

本件は、媒介業者による物件調査等において、売主に対し物件の瑕疵及びその可能性等を、程度の多寡または売主自身の判断基準に拘らず、出来る限り書面等により告知してもらうことの重要性が再認識される事案である。

特に、取引の相手方が不動産の取引に不慣れな消費者等の場合は、宅建業者にはより一層の情報提供ないし調査説明が求められる。

（調査研究部調査役）