

3 指定流通機構への登録の懈怠

- 1 媒介業者が、専任媒介契約の下で指定流通機構への登録を怠ったことについて、専任媒介契約上の債務不履行と物件を売主が指定する価格で売却できなくなったこととの因果関係を否定し、精神的損害に対する慰謝料の支払いが命じられた事例

大阪高判 平成12年6月2日

<事案の概要>

Xは移転先の住宅の購入資金とするためその所有する本件不動産を売却することし、宅建業者Yとの間で平成2年4月12日に第一回専任媒介契約を締結した。同年5月に銀行ZはXに対しつなぎ資金として1億円を融資した。さらにXとYは同年8月21日に本件不動産について第二回の専任媒介契約を締結した。Yは、Xが移転先の住宅に移転を終えるまでの間本年不動産の広告方法等につきXから制約を受けていたことにより、Xが同年10月に移転を終えた後も含め、指定流通機構への本件不動産の登録を行っていなかった。

Xは、本件不動産の売却ができなかったのはYが指定流通機構への登録を怠ったことによるとしてYに対する1500万円の損害賠償を請求し、Zに対しても、融資の返済原資となるべき本件不動産の価格が下落しない前提で過剰融資をした責任があるとして、Yと連帯して、1500万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

裁判所は、次のように述べてXのYに対する請求を200万円の限度で認容し、Zに対する訴えは斥けた。

指定流通機構へ本件不動産を登録しなかったことは、Yの債務不履行にあたる。

しかし、不動産価格が下落していた情勢の中で、指定流通機構へ登録しなかったことによりXが指定する価格による売却ができなくなったとまではいえず、Xの財産的損害とYの債務不履行との因果関係は認められない。

Yの債務不履行とXの精神的損害との因果関係は認められ、その範囲でYは精神的損害を賠償する責めを負う。

他方、Xの住宅購入に関する資金計画には合理性があり、Zの過剰融資と認められる事情はない。