

最近の判例から (3)－媒介業者の説明義務－

雨漏り修理の内容等について、誤信させる説明を行ったとした買主の媒介業者に対する賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・11・15 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

買主が媒介業者に対して、雨漏り修理の内容等について誤信させる説明を行ったため、購入後に雨漏りによる修繕費用が必要となり、また、引き渡しが遅延したことにより損害を負った等として、損害賠償を求めた事案において、契約締結時点で雨漏りがあったとは認められず、媒介業者の説明義務違反は認められないなどとして、その請求がすべて棄却された事例。(東京地裁 平成29年11月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X (原告) は、平成28年3月19日、Y (被告：宅建業者、建設業者、管理業者) の媒介により、売主Aとの間で、下記2件の土地、建物の売買契約を締結した。

- ① 売買契約1：賃貸アパート、代金4400万円
- ② 売買契約2：レンタルボックス、代金2850万円

Yは、Aに対して、上記契約前賃貸アパートに複数個所の雨漏りがあることから、修繕の必要性を促し、修繕をさせていた。また、Yは、Xに対し、契約締結までに賃貸アパートの雨漏り修繕工事の内容等について、必要な説明を行った。

ところが、レンタルボックスは、賃借人の工事に起因する火災により、引き渡しが50日遅延した。また、賃貸アパートは、引き渡し後雨漏りが生じたことから、Xは、工事業者に依頼して防水のための外壁補修工事や内装

工事を行った。

Xは、Yに対し、売買契約1について、本件建物全体についての防水工事を行っているかのような実際の内容と異なる説明をした、売買契約2について、本件建物の階段塗装についてAの負担で行うとの誤った説明をした、本件土地にある自動販売機の承継手続きの説明を欠いていた、本件売買契約1及び本件売買契約2の履行期を遅延したことにより損害を負ったなどとして、説明義務違反より被った損害218万円余、目的を達成していないことにより支払った媒介手数料247万円余、引き渡しに50日の遅延が生じたことによる逸失利益等74万円余、精神的苦痛に対する慰謝料100万円、弁護士費用64万円余、計704万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全部棄却し、訴訟費用はXの負担とした。

Yは、賃貸アパートの1階や3階部分に複数の雨漏りがあることを認識し、一般顧客への販売のためにその修繕工事をAに勧め、約900万円近い費用をかけて、シーリング工事、防水工事を施工させ、同工事部分についてはYが保証することをAに約するなど、媒介業者として必要な調査をし、対処の上、本件売買契約1の締結までに、工事内容等についてXに説明した。このようなことから、Yは、Yが認識できた瑕疵についての事実関係を把握し、Xに対し求められる説明義務や情報提

供を履行したものである。

また、本件売買契約2の階段塗装工事の有無が重要事項であったとは考えられず、この点に関する説明の誤りが説明義務違反を構成するものとは言えない。自動販売機の承継についての手続きがされず、説明を欠いていたとか、具体的にどのような点の説明が誤っていたかが明らかではなく、説明義務違反を構成するものとは認められない。

さらに、本件売買契約の引き渡し等の遅延の原因は、レンタルボックスを営んでいた賃借人の施工工事に起因する火災の発生によるものであり、Yが同工事に関与していたとは認めるに足りる証拠はない。

以上により、Xの請求は理由がないため棄却する。

3 まとめ

本件は、買主が媒介業者に対して、媒介業者が契約の締結までに行った説明が、契約締結後に発生した雨漏り部分まで補修されているようなものであった等として、媒介業者の説明義務違反を追及したものである。

当機構に寄せられる相談でも、売買に関しては、重要事項に関するものが多く、全国的にも、国土交通省及び各行政庁の宅地建物取引業法所管部局での来庁相談件数の主要原因は、重要事項に関するものが、他の契約の解除等と比較しても最も多い状況になっている。(RETIO111-29)

説明義務違反については、媒介業者が契約の締結までに、事前に行った修繕工事の内容等を説明していたこと等により、否定されることとなったが、このように、契約締結までに判明している建物の瑕疵への対応については、後でトラブルにならないことを想定し、適切な説明、情報提供を行っておくことが重要である。

なお、本年4月からは、既存建物（住宅）の媒介契約に当たり、媒介契約書に建物状況調査（インスペクション）を行う業者のあつせんの有無について記載しなければならないなど、建物状況調査の活用を促す改正宅地建物取引業法の規定が施行されている。既存建物の取引に当たっては、こうした点にも留意が必要である。

(調査研究部上席主任調整役)