

最近の裁判例から (7)－媒介業者の近隣住民に対する責任－

宅建業法の善管注意義務の対象に取引関係に関与しない近隣住民は含まれないとされた事例

(東京地判 平31・1・21 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

売却物件の隣地所有者による、売主に対しては、売買対象地の樹木や建物の管理不備により損害が発生したとした損害賠償等請求、媒介業者に対しては、建築制限の設定要求が果たされなかったことによる慰謝料請求が棄却された事例（東京地裁 平成31年1月21日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Y1（被告・個人）は媒介会社Y2（被告・宅建業者）の媒介により、住宅用土地（本件土地）を平成30年3月、A社（不動産業者）に売却した。

売却前の手続として、同年1月又は2月頃、Y2が隣地所有者に対し、境界の確認作業の立ち合いを依頼した。

同年2月、隣地所有者の子で同居しているX（原告・個人）が立ち会った。

翌3月Xは、Y1・Y2と面会し、

- ①本件土地にかつて存在した樹木をY1が適切に伐採等しなかったことで害虫が発生し、通院することを余儀なくされた
- ②本件土地上に存在した家屋の屋根からの落雪によりX側敷地内に設置した目隠しのための波板等が損壊した
- ③同建物の屋根の上に複数の屋根瓦が放置され危険でX側建物の窓を開けられない

ことを説明し、本件土地の売却に当たっては、建築制限を入れて欲しい旨を主張した。

しかし、Y1・Y2は、当該請求事項を反映しなかった。

Xは、次の通りの支払いを求め本件を提訴した。

(1) Y1に対する請求

前述①、②、③により、出費した修繕費や、いつ当該屋根瓦が飛来・落下してくるかもしれぬ危険性に、Xや同居するその母がさらされ続けたなどとし、民法709条又は717条に基づく損害の賠償として、実費分137万円と慰謝料33万円計170万円等。

(2) Y2に対する請求

Y1との専任媒介契約に基づき、Xに対する説明義務や善管注意義務を負うところ、屋根瓦の危険性についての被害の状況等をY1に対して伝言するようにとの申入れや買主と新築建物に係る建築制限他の事項について合意させること等を違法に無視したなどとして、債務不履行ないし不法行為に基づく損害の賠償として、慰謝料130万円等。

Y1は、X主張の各不法行為の内容、Xに生じたとする被害の内容などの前提となる事実関係が立証されていないとし、Y2も、宅建業法に違反するような業務は行っていないとして、争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(Y1のXに対する不法行為責任又は工作物責任の有無)

①樹木、②落雪については証拠不十分で具体的な事実関係を認めるに足りない。

③屋根瓦については、Xの主張する事実関係を前提とすれば、10年ほど前から屋根上に放置されていたことになる。Xは、平成27年7月頃からX側建物に居住していたが、それ以前から、かかる屋根瓦が存在したとしても、Xの何らかの法的利益が侵害されたとは評価し得ない。Xは以前から居住する母の身を案じざるを得ないなどとの支障があった旨主張したいのかもしれないが、その程度の危惧感、法的保護に値するほどのものとはいえない。

またXが転居してきた時点で、かかる屋根瓦の存在から7、8年程度経過していたことになるが、社会通念上その間、台風や大雪などの荒天や地震等が少なからず生じていたと認められ、にもかかわらず、かかる屋根瓦が、動いて位置が変わったとか、実際に落下したことがあるというような事実は、Xも特に主張していない。すると、Xの主張する、放置された屋根瓦が落下や飛来することによってX側建物等に損害が生じ得るという危険性は、抽象的な危惧感の域を超えるものとはいえない。

よってXが屋根瓦の放置によって何がしかの不安感を抱いたとしても、法的保護に値するような利益の侵害があったとは認められず、Y1が、屋根瓦を屋根の上に放置したことが違法であるとはいえない。

(Y2のXに対する債務不履行責任又は不法行為責任の有無)

Xは、売買にかかる媒介契約に基づき、Y2がXに対して善管注意義務や説明義務等を負う旨主張するが、同契約の当事者は、Y2とY1であるからY2がXに対して同契約上の債務を負担する根拠を見出すことはできない。

なお、Xは、Y2に宅建業法上の善管注意義務等の違反がある旨も指摘するが、宅建業法31条1項、35条1項及び47条に定められた善管注意義務や説明義務の対象に、当該宅地

建物の取引関係に関与していない、取引の目的となる宅地建物の近隣住民が含まれないことは、各条項の文言上明白である。

またXは、Y2が、Xによる申入れを無視して、買主との契約の合意内容に入れるべき項目を反映させなかったことが違法である旨主張するものと思われる。しかしながら、Xが、Y2に対し、Y1への伝言を依頼したとの点については、Xの提出した証拠によっても明らかではない上、仮に、Y2がY1に対してXの言い分を伝言する旨約してXとの間に合意が形成されたとしても、法的拘束力を認め得る何らかの契約が成立したと評価することのできるものまでは認められず、Y2がかかる合意を反故にして、Xの期待が裏切られたとしても、受忍限度の範囲内というべきであるから、Xの何らかの権利が侵害されたと評価することはできない。

以上のとおり、Xの請求はいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、居住用物件の売買取引の際の近隣住民とのトラブルである。判決では、代理人弁護士をたてずに本人訴訟を起こした近隣住民の主張する売主や媒介業者の不法行為等が認められなかった。

現実的に、隣地と何らかのトラブルを抱えているケースは少なくない。媒介業者としては、スムーズに取引を完結させるためには、隣地所有者とも良好な関係を保っていくことが望ましいが、過度に要求された場合には、宅建業法上の善管注意義務や説明義務の対象に近隣住民は含まれないと判示された本件は、裁判においても判断されたことから、参考になると考えられるため紹介する。

(調査研究部調査役)