

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 33(オ)265	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	損害賠償請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 36 年 5 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 32 年 11 月 29 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 15 卷 5 号 1440 頁		

判示事項	委託を受けない宅地建物取引業者の業務上の注意義務。
裁判要旨	宅地建物取引業者は、直接の委託関係はなくても、業者の介入に信頼して取引するに至った第三者に対して、信義誠実を旨とし、権利者の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務がある。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人戸田宗孝、同小林庸男の上告理由第一点について。</p> <p>所論は、不動産取引業者は委託関係のない第三者に対してまで当然に業務上の義務を負うものではないとの見解を前提として原判示を攻撃するものである。しかし原判決は、必ずしも取引業者の注意義務を一般第三者のすべてに対して肯定したのではなく、上告人が不動産仲介業者として本件貸地を同業者Dに紹介したに止まらず、訴外Eを真実の地主Fであるとして被上告人に紹介面接させ、契約書にも立会人として署名捺印して、被上告人をして右Eを地主Fであると誤信させたこと等を確定した上で、不動産仲介業者は、直接の委託関係はなくても、これら業者の介入に信頼して取引をなすに至った第三者一般に対しても、信義誠実を旨とし、権利者の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務があるとしているのであつて、右判断は正当である。従つて、原判決には、所論の違法はない。</p> <p>同第二点について。</p> <p>原判決は、所論のように、上告人が、契約書に立会人として署名捺印したことだけから、被上告人に対しFと称する者(実はE)が真の所有者である趣旨を表明したものと認定しているのではなく、右Fを真の地主であるとして被上告人に紹介面接させた事実をも併せて右のように認定したのであり、また、原審認定の事実関係の下においては、上告人が仲介業者としての注意義務を怠つたことによる過失と被上告人の被つた損害との間には、いわゆる相当因果関係があるものと認められ、その間に一審被告(原審第五七号控訴人)Dの過失が介在することによつて右因果関係が中断したものといえないから、原判決には所論の違法はない。</p> <p>よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。</p> <p>(裁判長裁判官 藤田八郎 裁判官 池田克 裁判官 河村大助 裁判官 奥野健一 裁判官 山田作之助</p>

※参考：判例時報 261 号 21 頁、ジュリスト別冊 192 号 178 頁、不動産取引の紛争と裁判例
〈増補版〉RETIO63 頁