

最近の判例から (5)－宅建業者と定期点検記録調査義務－

特に依頼のない限り、媒介業者に電気設備及び消防設備の定期点検報告書の調査・説明義務まではないとされた事例

(東京地判 平27・6・23 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

商業ビルの売買において、媒介業者が電気設備及び消防設備の定期点検報告書の不備事項について説明をしなかったとして、買主が媒介報酬の支払を拒んだ事例において、媒介業者に説明義務違反はなかったとして媒介報酬の支払を命じた事例（東京地裁 平成27年6月23日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年11月、買主Y（被告 法人）は、買主側媒介業者X（原告）・A（Yと代表者が同一）及び売主側媒介業者Bとの共同仲介により、売主との間で、本件商業ビルを代金6億7000万円で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、引渡しを受けた。

本件売買契約の特約条項においては、売主は、「付帯設備表」の作成・交付を行わず、「引渡し時の状態のまま引渡しものとし、各設備につき一切の修復義務を負わないもの」と明記されていた。

Yは、本件売買契約に先立ち、「支払約定書」にて、Xに対し媒介報酬として残金決済時に693万円余（売買代金の1%と消費税、以下「本件媒介報酬」という。）の支払を約していたが、Yはその一部しか支払わなかったため、Xは、残余の媒介報酬の支払を求め本件訴訟を提起した。

これに対しYは、本件建物の電気設備及び消防設備には補修を要する瑕疵があり、Xには、点検報告書等を確認することにより容易

に瑕疵の存在を調査し、これを買主たるYに説明できたにもかかわらず、これを怠った債務不履行があり、本件媒介報酬の支払義務はない、また万が一、本件媒介報酬の支払義務があるとしても、YはXの債務不履行により損害を被っており、Yの損害賠償請求権とXの本件媒介報酬請求権とを相殺するなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を認容した。

宅建業者の重要事項の説明義務は、購入者等に対し取引物件、取引条件等に関する正確な情報を積極的に提供して適切に説明し、購入者等がこれを十分理解した上で契約締結の意思決定ができるようにするための規定である趣旨からすれば、宅建業者が調査した上で説明すべき程度及び内容は、個々の取引における動機、目的、媒介の委託目的、説明を受ける者の職業、取引の知識、経験の有無・程度といった属性等を勘案して、買主等が当該契約を締結するか否かについての的確に判断、意思決定することのできるものであることを要すると解すべきである。

本件建物はテナントが多数入居する商業ビルであるから、電気設備については、設置されているか否かは当然として、この電気設備が通常の使用に耐えうるものであるか否か、直ちに修繕を要する事項があるか否かについても、基本的には調査・説明義務の対象とす

べきと考えられる。また、消防設備についても、本件建物が特定防災対象建築物に該当することからすれば、消防設備が設置してあることはもちろん、これが維持されていることについては基本的には調査・説明義務の対象となると考えられる。

ただし、本件売買契約においては、特約条項において、付帯設備について設備表の作成・交付を行わず、引渡し時の状態のまま引き渡すものとされ、各設備について売主が一切の修復義務を負わないとされている点に鑑みれば、当事者はかかるリスクを考慮の上価格を決定したものと考えられるから、価格決定に影響を及ぼすような修繕事項がある等の場合は別として、通常のメンテナンスの範囲内の修繕・交換等を要する事項がある程度の事項についてまで、調査・説明義務を負うものではないと考えられる。

また、本件売買契約が売主及び買主の双方媒介の事案であること、さらに買主側においては媒介業者が複数存在していることを考慮すると、本件売買契約におけるXの媒介業者としての調査・説明義務としては、電気設備及び消防設備については、基本的には売主側媒介業者Bから得た情報を基礎として説明すればよいものであり、これに加えて宅建業者としての通常の注意を払えば知り得る情報や、特に買主から依頼があり、これを受諾した事項についても、調査能力の範囲内であって、過大な費用ないし労力の負担なく調査できる範囲において、調査・説明を行えば足りると解するのが相当である。

Xは、本件売買契約の締結時において、電気設備については重要説明事項として設備が存することを説明し、消防設備については本件建物が特定防災対象建築物に該当すること等を説明しており、最低限必要な説明については果たしていると認められる。

これに対し、Yは本件売買契約締結前の時点で、再三各設備の点検報告書を取得して引き渡すようXに請求してきたと主張するが、これを裏付け、あるいはこれと合致する証拠は存しない。

以上の点から、Xには何らの債務不履行も認められず、その他本件媒介報酬の請求を妨げる事情も認められない。

3 まとめ

本件は、定期点検報告書における不備事項について説明をしなかった媒介業者に調査・説明義務違反はないとされた事例であるが、特に買主から事前の調査依頼はなかったこと、本件売買契約の特約条項、介在している他の媒介業者とのバランス等を考慮し、その責任が否定されたもので妥当な判断と思われる。

本件のように、商業ビル等の売買において、取引後、買主より電気設備・消防設備等に関し思わぬ修繕費用が必要になったとするトラブルが発生する可能性は考えられることから、媒介業者においては、紛争防止の観点から、買主に対し、事前にエンジニアリング・レポート（ER）をとるよう勧めるとか、売主より建物に関する定期点検報告書等の写しを受領し買主に交付・確認してもらう等の対応をしておく必要があるのではと思われる。

消防設備の説明義務に関する事例として、消防法違反を想定し調査する責任があったとまでいえないとして、媒介業者の説明義務違反を否定した事例（大阪地判 平22・3・3 RETIO78-98）、入手した専門家の点検結果や試験結果を踏まえ、その内容に従った告知を行えば、媒介業者としての説明責任を尽くしたとして、媒介業者の説明義務違反を否定した事例（東京地判 平26・7・25 RETIO98-122）があるので、併せて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）