

最近の判例から (2)－媒介業者の注意義務－**転売予定先が購入を見送ったことにつき、買主側との交渉を担当した仲介業者に対する転売業者の損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 平28・8・1 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

不動産の転売を行おうとした不動産業者が、買主の購入意向が固まったとして、所有者と購入契約を締結したが、その直後に買主が契約しないとしたことから、買主との売買交渉をしていた仲介業者に対し、買主の売買契約締結の最終意思を確認する注意義務違反があったとして、所有者と締結した購入契約の違約解除金、転売利益等を損害とする賠償を請求した事案において、仲介業者に注意義務違反は認められないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年8月1日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年10月1日、媒介業者Y（被告）よりAが所有する本件不動産の紹介を受けた買主B（個人）は、売買代金を2億5000万円、売主の承諾が得られ次第売買契約を締結するとした不動産取纏依頼書をYに提出した。

同月4日、A側の交渉窓口となっていた媒介業者Cの代表取締役Dは、Yに対し、今回の取引は、Aの譲渡所得税対策のため、AとBの直接の売買ではなく、Dが代表取締役を務めるX（原告・宅建業者）を間に入れ、AからXへの売買（第一契約）と、XからBへの売買（第二契約）という2段階売買にしたいと伝えた。XがAから購入する代金額は2億1500万円、とし、Cが媒介業者になるとされた。

同月10日、CはYに対し、本件不動産の隣地境界承諾書の一部が、前所有者と隣地所有者との不仲により揃わないため、境界明示を同年1月作成の実測求積図で代替（本件代替案）できれば、Aは第一契約を締結するので、Bの意向を確認してほしいと依頼した。

同月11日、Yは本件代替案をBに説明した。同月12日には、Yは「境界承諾書が取得できない場合もあり、そのような場合には実測求積図で境界を明らかにして売買契約を締結することがある。」と説明をしたところ、Bは、「そういうものなんですか。」と回答した。Yは、Bの対応から本件代替案が了承されたと理解して、Cに対し、Bの了解が得られたと報告し、同月15日までに第一契約の契約書を確認したいと伝えた。

同月15日、XはAとの間で代金を2億1500万円とする第一契約を締結し、これを媒介したCは、Yに同契約書の写しを送付した。

同月16日、BはYに対し、境界承諾書のない隣地とのトラブル懸念が払拭できないとして、第二契約の話は白紙にしたいと伝えた。Yは境界確認に関する新たな提案等を行い、再考を促したが、結局、第二契約は締結に至らなかった。

XはBに対し、契約締結上の過失等を理由とする損害賠償請求訴訟を提起したが、第一審、控訴審とも棄却され、その後確定した。

XはYに対し、XとBとの売買交渉の仲介

をしていたYには、媒介契約に基づく善管注意義務、または、宅建業者としての業務上の一般的注意義務があり、売買契約締結についてのBの最終意思を確認する注意義務違反があるとして、転売利益1000万円、Aに支払った違約金等1500万円、慰謝料500万円ほか、計3393万円余の損害賠償を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

① XとYとの間で、本件不動産の売買に係る媒介契約書が作成された事実はなく、他に媒介契約の成立を認める証拠はないことから、媒介契約の成立を前提とする善管注意義務違反をいうXの主張は理由がない。

② 宅建業者は、直接の委託関係はなくとも、宅建業者の介入を信頼して取引した第三者に対して、信義誠実を旨とし、取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないように配慮すべき業務上の一般的注意義務を負う。

しかし認定事実によれば、Bは、同年10月1日付不動産取纏め依頼書をYに交付していること、その後、隣地境界承諾書がそろわないことが判明したことから、Yは本件代替案をBに提示し、これを前提とする重要事項説明書の文案を示すなどの対応をしたこと、同月12日のYの「実測求積図で境界を明らかにして売買契約を締結することがある」旨の説明に対し、Bは明確な拒絶をせず「そういうものなんですか」と、Yの説明を受け入れたと理解してもおかしくないような回答をしたこと、その後Bより思い違いを訂正するような申出はないまま推移し、Bが第二契約の白紙撤回の意思を明らかにしたのは、第一契約が締結された同月15日の翌日のことであったことなどの事実が認められるのであり、この

ような事実関係の下においては、Yの対応につき、宅建業者としての一般的注意義務違反があったということはできないというべきである。

③ 以上によれば、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

契約締結を見送った買主に対し、契約締結上の過失があるなどとして、賠償請求をしたが敗訴（RETIO99-62参照）した原告が、今度は買主側の仲介業者に対して損害賠償を求めた事案である。原告敗訴の本件判決および買主に対する判決の結果については、異論はないものと思われる。

ところで、売主・買主が確定された場合に、仲介依頼を受けていた宅建業者が、取引の間に入り、転売によって媒介手数料の上限規制の潜脱をはかろうとする事案が見られることがある。

本件原告は、本件不動産の所有者からの節税対策の依頼により、原告が転売することになったと説明するが、だとすればなぜ第一契約解除に所有者の理解を得られず違約金を支払うことになったのか疑問があり、また、転売には売却リスクが当然伴うものであるところ、訴訟において媒介業者には原告の転売リスクを回避させる義務があるとの主張は、原告は、実質は媒介であったと言っているように聞こえ、仮に、実質媒介行為であるとすると、規定の媒介手数料を超える転売益を得ることを予定していたことになり、宅建業法46条2項に違反していることになる。

「宅建業者が行った転売行為が媒介行為の潜脱行為であると認められた事例（福岡高判平24・3・13 RETIO89-72）」があるので、併せて参考とされたい。

（調査研究部調査役）