最近の判例から　(1)－原野商法－

土地売買を繰り返し行わせる原野商法被害において、不法行為による損害賠償、土地売買の詐欺取消を認めた事例

（さいたま地裁川越支判 平28･11･29 消費者法ニュース111-287）

高橋 兼生

市場性のない土地について、買い取るふりをしながら実質的には順次交換するような売買の勧誘を行い、短期間に購入及び売却を繰り返させ差額代金を支払わせる、所謂原野商法詐欺被害において、一連の行為が全体として詐欺にあたり不法行為を構成するとして、売買を行わせた不動産業者とその元代表者に対する損害賠償請求、土地売買の詐欺による取消し並びに所有権移転登記抹消請求を認めた事例（さいたま地裁川越支部 平成28年11月29日判決 消費者法ニュース111号287頁）

1　事案の概要

Ｘ（原告・昭和12年生まれの個人）は本件土地１と、那須塩原市所在の土地を保有していた。

平成26年５月頃、Ｙ１（被告･不動産業者）の従業員が突然Ｘを訪問し「Ｘ所有の本件土地１の売主は倒産した。本件土地１は水道も来ていないし､行き止まりだから売りにくい。Ｙ１で買う。Ｙ１紹介の不動産は、道路にも近いし店にも近いから、買ってもすぐに売却できる。」などと言って本件土地２の購入を勧誘した。

Ｘは、本件土地１をＹ１に買ってもらうほかなく、本件土地２を購入して売却すれば元を取ることができると信じ、また、Ｙ１従業員の「紹介した各土地は、高く売れるので買った方が良い」との勧誘に応じて、下記の一連の売買をＹ１との間で行った。

・平成26年５月14日の売買契約
　本件土地２を代金390万円でＹ１より購入、
　本件土地１を代金300万円でＹ１に売却、
　代金差額90万円をＹ１に支払う。
・平成26年６月11日の売買契約
　本件土地３を代金200万円でＹ１より購入、
　代金200万円をＹ１に支払う。
・平成26年８月11日の売買契約
　本件土地４を代金1500万円でＹ１より購入、
　本件土地２及び土地３を代金1000万円でＹ１に売却、
　代金差額500万円をＹ１に支払う。
・平成26年９月11日の売買契約
　Ｘ所有の那須塩原市所在の土地を代金650万円でＹ１に売却、
　本件土地５を代金1300万円でＹ１より購入、
　代金差額650万円をＹ１に支払う。
・平成26年10月14日の売買契約
　本件土地６を代金2500万円でＹ１より購入、
　本件土地４を代金2200万円で、Ｙ１に売却
　代金差額300万円をＹ１に支払う。

（各土地の固定資産税課税評価額：本件土地１：6874円、本件土地２：3336円、本件土地３：412円、本件土地４：396万7175円、本件土地５：71万0104円、本件土地６：9135円）

なお、Ｙ１従業員は、Ｘ及びその妻のみが在宅している時のみ来訪し、契約書を他の業者や家族に見せないように言っていた。

Ｘは、Ｙ１とのこれら一連の売買契約につき、詐欺により取消した、暴利行為に当り無効、などとして、所有権移転登記の抹消登記を求めるとともに、Ｙ１及びＹ１の代表取締

役であるＹ２に対して、ＸがＹ１に支払った代金差額と弁護士費用計1914万円と遅延損害金の支払を求め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の請求を全部認容した。

⑴　詐欺行為について

Ｘは認知能力に当時既に衰えがあったものと推認されるが、本件各土地の売買契約はわずか５か月に４回に亘り、実質的には順次交換するような形で購入及び売却が繰り返されている。Ｘにとって本件各土地を購入することに客観的な利点を見出すことはできず、Ｙ１らも各売買契約を誘引してＸがこれに応じた理由についてなんら主張しないことを考慮すれば、Ｙ１の従業員らがＸに対して転売が容易との虚偽の事実を述べて各売買契約を締結させたのは社会通念上許容される限度を超えて断定的に虚偽の事実を述べたものというべく欺罔行為を構成し、一連の行為が全体として詐欺に当たり、不法行為が成立するというべきである。

⑵　不法行為について

本件各土地の売買契約を締結した行為は、Ｙ１がＹ１の組織的な営業方針として行っていたものと容易に推認でき、Ｙ１に不法行為が成立するというべきである。

Ｙ２は、平成26年当時、Ｙ１の代表取締役であり、従業員らを指揮して上記組織的詐欺行為を行わせていたものと推認され、これを左右するに足りる事情は認められないから、Ｙ２についても不法行為が成立し、共同不法行為となるというのが相当である。

⑶　結論

Ｘは、Ｙ１従業員らの欺罔行為がなければ、1740万円を交付することがなかったということができるから、Ｙ１らの不法行為に基づき同額の損害を被ったということができる。また、本件訴訟提起に関するＸの弁護士費用についても、Ｙ１らの不法行為と相当因果関係のある損害と認める。

本件土地４及び本件土地６には、Ｘのために所有権移転登記がされているが、各売買契約は、Ｘの取消しの意思表示により取り消されたから、Ｘは、Ｙに対し、物権変動的登記請求権の行使として、上記各所有権移転登記の抹消登記手続を求めることができる。

３　まとめ

本件は高齢者に山林等を客観的価値からかけ離れた金額で繰り返し売買させ、交換差金等を請求する典型的な原野商法の事例である。原野商法については地方公共団体など行政、メディア等による注意喚起が盛んだが、被害は後を絶たない。

本件では、詐欺による取消が認められ、業者及びその代表者の責任も認められたが、平成29年６月施行の改正消費者契約法では、事業者の不実告知があった場合の、消費者がその意思表示を取り消すことができる対象である重要事項の範囲の拡大（第４条第５項関係）、取消権を行使した消費者の返還義務の範囲の限定（第６条の２関係）、取消権の行使期間の伸長（第７条１項関係）等がなされ、詐欺的被害にあった消費者が契約の取消しを行い易い環境となった。

別荘地の所有者が、実際には市場流通性がないにもかかわらず、測量すれば売却できると勧誘され、測量契約を結ばされたという詐欺的事案もよく聞かれるが、当該事案においても同法改正により取消が可能となっている（消費者庁：消費者契約法の一部を改正する法律に関する一問一答 問17参照）。参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から　(2)－不利益事実の不告知－

建物の基礎等についての不利益事実の不告知を理由として、消費者契約法に基づき売買契約の取消しが認容された事例

（名古屋地判 平28･12･20 消費者法ニュース111-278）

室岡 彰

買主が、売主の不実告知又は不利益事実の不告知により、耐震補強をしていると誤認し売買契約を締結したとして、売主に消費者契約法に基づく売買契約の取消しと、売主、媒介業者に損害賠償を求めた事案において、媒介業者への請求は棄却されたが、売主に対する売買契約の取消しと損害賠償請求が認容された事例（名古屋地裁 平成28年12月20日判決 一部認容 消費者法ニュース111号278頁）

1　事案の概要

平成23年12月、業者売主Ｙ１（被告）は、昭和52年築の中古戸建（以下「本物件」という。）を取得した際、北側の基礎が北に大きく沈下し､北側床面も北に沈下していたため、本物件の土台から上を持ち上げるジャッキアップ工法による工事をし、基礎天端と土台の間に生じた約５～６cmの隙間に鉄板を挟み、床を水平にした。

平成24年２月12日、本物件の売却を委託された媒介業者Ｙ２（被告）は、本物件のリフォーム工事筒所を確認するとともに、Ｙ１にリフオーム工事費用を確認したところ、Ｙ１から600 万円かかった旨説明された。

２月18日､本物件を娘夫婦Ｘ１（原告･夫)、Ｘ２（原告・妻）の自宅として適当と考えたＸ２の父は、内覧に行き、Ｙ２に本物件の耐震対策について問うと、Ｙ２はリフォームに600万円をかけている旨回答した。

同月19日、Ｘ２も内覧に行き、Ｙ２に地震が来た時大丈夫かと尋ねた。Ｙ２はフルリフォームしており、600万円をかけている旨回答した。翌日、Ｘ１が内覧時、耐震に関する質問した時も、Ｙ２は同様の回答をした。

同月26日、Ｘ１らは、売買契約締結前に、再度本物件を訪れ、Ｙ１に耐震対策について尋ねたところ、Ｙ１はリフォーム工事をし、耐震補強をしっかりしてある旨説明した。

その後、重要事項説明の際、Ｘ２の父は、耐震診断欄の「無」との記載につき、Ｙ２に確認した。Ｙ２は、本物件は耐震診断を受けていないが、お金をかけ耐震補強をしっかりとしている旨述べたが、Ｙ１は、Ｙ２の発言に対し何ら異を唱えなかった。Ｘ１らはＹ１と売買代金2380万円で契約を締結した。

３月４日、Ｘ１らはＹ１に、不動産取得税の軽減措置を受けるため、本物件の耐震基準適合証明書の発行を求めたが、後日、同証明書の発行はできないとの回答を受けた。

７月１日、Ｘ２は、本物件について市の耐震診断を受けたところ、耐震診断総合判定値0.57という結果であった。また、Ｘ１らが依頼した建築士の目視確認の結果では、建築基準法46条所定の方法で計算した耐力壁量は、１ 階Ｘ方向で必要壁量の34%しかなかった。

これらの状況から、Ｘ１らは、Ｙ１に売買契約の取消し、Ｙ１、Ｙ２に不法行為等に基づく損害賠償を求め、提訴した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Ｘ１らの請求のうち、Ｙ１に対する売買契約の取消し

と損害賠償請求を認容した。

Ｘ１らは、Ｙ２から、本物件が耐震補強してあり、震度６の地震にも耐えられる旨の不実告知を事実と誤認し、売買契約を締結したと主張する。

確かに、Ｘ１らは、本物件の耐震性について強い関心を持っていた中、重要事項説明時に、本物件に対する耐震診断がされていない事実を知ったにもかかわらず、契約を中止等しなかったことから、Ｙ２は、耐震補強した旨の説明をしたものと推認できるが、Ｘ１らは内覧時、耐震対策について漠然とした質問をしたに過ぎないから、その程度の質問を受けたＹ２が自ら進んで、震度６に耐えられる旨、事実に反する説明をしたかどうか疑問が残るため、不実告知により、売買契約を取り消す旨のＸ１らの主張は理由がない。

また、Ｘ１らは不利益事実の不告知による売買契約の取消しも主張する。

本物件は、地盤の不同沈下と、本物件の土台から上を持ち上げるジャッキアップ工法の施工により、基礎天端と土台の間には隙間が生じ、土台と基礎が緊結されているとはいえず、地震による横揺れの際に転倒する危険があるものと認められ、この事実は本物件を購入するか否かの判断に通常影響を及ぼす不利益な事実であるということができる。ところが、Ｙ１は、本物件のリフォーム工事担当者として、土台と基礎の一体性を欠く状態に陥った事実を認識していたものと推認されるにもかかわらず、契約締結当日、Ｘ１らにこの事実を告知しないばかりか、あたかも本物件の基礎に問題がないかのように誤認させる説明をし、Ｘ１らは、売買契約を締結したものと認められる。

以上より、Ｙ１のＸ１らに対する不利益事実の不告知の事実が認められ、Ｘ１らは売買契約を取り消すことができ、Ｙ１は、Ｘらに本物件の売買代金の不当利得返還義務を負う。

また、Ｙ１は、本物件の北側部分の土台と基礎が分離した状態を告げず、本物件基礎に問題がないかのように、Ｘ１らに誤認させる説明をした行為は不法行為を構成するといえ、Ｙ１は不法行為によって生じた損害（登記手続費用他283万円余）を賠償する義務を負う。

Ｘ１らのＹ２への請求については、宅建業者は建築士等と異なり、取引物件の物的状態の調査能力を備えているわけではないから、一般人の通常の注意をもって取引物件の現状を調査し、知り得た瑕疵について説明すれば足りると解するのが相当であり、Ｘ１らの主張する物的状態に係る瑕疵は、一般人の通常の注意をもって物件の現状を調査することで知り得る瑕疵ではないことから、Ｙ２の説明が不法行為等を構成するはいえず、Ｘ１らの請求は理由がない。

３　まとめ

本件は、不利益事実を告知しなかったと認定された事案であるが、一般に、リフォームした住宅に関して、売主、媒介業者は当然ながら、リフォームについてPRしがちであり、購入希望者はリフォーム内容を拡大解釈しがちであるので、売主・媒介業者は、購入希望者に対しリフォーム箇所、また、リフォームをしていない箇所の状況を具体に説明するなどの基本的なことを失念しないよう留意されたい。

なお、消費者契約法の不利益事実の不告知に基づき、売買契約の取消しが認容された事例として（東京地判 H24・３・27 RETIO87-086）等もあるので参考とされたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から　(3)－リフォーム後の隣室騒音被害－

隣室への騒音被害について、リフォーム済の再販中古マンションの売主宅建業者に対する買主の損害賠償請求が棄却された事例

（東京地判 平28・3・28 ウエストロー・ジャパン）　中島 功二

室内リフォーム済中古マンションを購入した買主（個人）が、入居前にリフォーム工事を実施した売主（宅建業者）に対し、その工事によって浴室とトイレの位置を入れ替えたことで浴室から発生する音が、隣室住人に騒音被害を生じさせたとして、浴室の原状回復工事費用等の支払を求めた事案において、隣人への騒音被害は、社会生活上の受忍限度を超えているとまではいえないと判断され、買主の請求が棄却された事例。（東京地裁 平成28年３月28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４月頃、買主Ｘ（原告･個人）は、室内リフォーム済みの中古マンションである２階の202号室（以下「本件居室」という。）を仲介業者が実施するオープンルームにて内見し、売主であるＹ（被告・宅建業者）から1990万円で購入した。

Ｙは、本件居室をＸに販売する前に、同室のリフォームを行っており、その際、浴室やトイレの位置を変更する工事（以下「本件リフォーム」という。）を行った。

本件リフォームの結果、本件居室の新しい浴室は、壁を隔てて201号室（以下「隣室」という。）の和室部分（寝室に用いられることが想定される部屋）と接することになった。尚、本件リフォーム前の間取りでは、浴室は上記和室部分には接していなかった。

Ｘは、平成26年１月午後11時30分頃、隣室の住人（以下「本件隣人」という。）から本件居室における入浴時の音（以下「本件騒音」という。）が隣室の寝室（上記和室）に響いて睡眠を妨げられているとの苦情を受けた。

その後Ｘは、Ｙに本件騒音に対する調査・修繕を依頼していたが、Ｘの望む回答が得られず、Ｎリフォーム会社に対し、平成26年10月頃、浴室廻り防音工事（以下「本件防音工事」という。）を代金76万円余で依頼し、同工事は完了した。

本件防音工事時においては、施工前に騒音測定（以下「本件騒音測定」という。）が、実施され下記の結果となった。

＜防音工事施工前の騒音測定結果＞

（ア）ユニットバスカウンターから石けんを落とした音46.2dB（デシベル）

（イ）浴槽から手桶を落とした音43.7dB

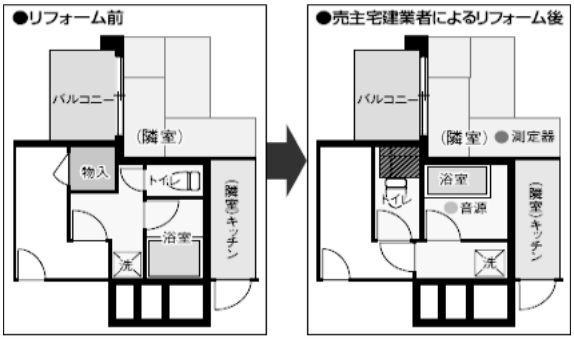
（ウ）洗面器を床に置く音36.7dB…等

尚、隣室和室の暗騒音のレベルは、本件防音工事の前後とも、30dBを下回っていた。

世界保健機関（WHO）が公表した「環境騒音のガイドライン」(以下「本ガイドライン」という。）には、睡眠妨害に関し「快適な睡眠のためには、夜間の連続的な暗騒音を30dB以下にとどめるべきであり、個々の発生音についても45dBを超えるような騒音は避けるべきである。睡眠妨害を防ぐための許

容限度を設定するには、騒音の断続特性を考慮しなければならない」とされている。

Xは、Yに対し、Yはリフォーム工事後の結末として隣室に騒音被害を生じさせないように配慮する義務があるのにそれを怠り、隣室住人に騒音被害を生じさせたとして、不法行為に基づきXに生じた浴室とトイレの原状回復工事費用・弁護士費用等の合計349万円余の損害賠償の支払を求めた。



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。

本件において、本件隣人が被っている騒音被害の程度について検討するに、隣室和室の暗騒音は、昼間の時間帯でも20dB台後半であるから、夜間は相当静かな環境であることが推測され、他方、本件騒音測定の結果によれば、本件居室の浴室で発生しうる騒音の一部が、40dBあるいは45dBを超えて隣室和室に伝搬することが認められるから、本件隣人が同室において就寝中、本件居室の浴室を使用した場合、前記本ガイドライン値を考慮すると、その睡眠が妨げられる可能性があり、こうした騒音被害の発生は、本件リフォームに起因するものと推認される。

もっとも、本件騒音測定の結果は、瞬間の最大値であるから、参照する本ガイドライン値は45dBとなる。そうすると、かかる騒音被害の程度を評価するに際して、本ガイドライン値を参考にするとしても、本件居室の浴室を使用した際に発生する騒音のレベルはこれをわずかに超える程度に過ぎないことに加え、浴室使用時に常に発生するものではなく、使用時間中継続して発生するものでもないこと、本件隣人の就寝中に浴室を使用するのは、Xの娘が夜間のアルバイトから帰宅したときの午後11時台であり、その頻度や時間帯において常識的な範囲を逸脱するものではないと考えられ事情を考慮すると、本件隣人に生じている騒音被害は、社会生活上の受忍限度を超えているとまではいえないと解される。

したがって、本件リフォームの結果、本件居室の浴室から発生する音がリフォーム前より高いレベルで隣室和室に伝搬することになり、本件隣人の睡眠環境が一定程度悪化したことは否めないが、Yが本件隣人あるいはXに対して不法行為責任を負うとまではいえないし、X（及びその家族）も、通常の態様で浴室を使用する限り、本件隣人に対して、入浴時の騒音に起因する不法行為責任を負うことはないというべきであり、Xの請求には理由がないからこれを棄却する。

3　まとめ

本事案は、売主宅建業者が既存住宅の再生事業の一環として中古マンションを売出したものの、隣接住戸の間取りを考慮せずにリフォーム工事を実施した結果このような騒音を巡る近隣トラブルが発生したと思われる。

よって売主である事業者は、室内リフォーム時に間取りを変更する際、隣室の間取りも考慮し、防音工事の必要性も十分検討した上でリフォーム工事を実施するべきことが重要である。また、買主もリフォーム済中古マンションを購入する際は、このようなトラブルに遭わないよう本事案を参考とされたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から　(4)－がけ条例の説明義務－

建物ががけ条例に違反することの説明義務を怠ったとして、媒介業者に対する擁壁の築造費用の請求が認められた事例

（東京地判 平28･11･18 ウエストロー･ジャパン）　西崎 哲太郎

中古住宅を購入した買主が、本件物件の性状の瑕疵や法令違反についての説明を怠ったと主張して、売主・買主双方の仲介業者並びに売主に対して、共同不法行為による損害賠償を請求した事案において、がけ条例に関する仲介業者の説明義務違反による擁壁築造費用等の請求が認められた事例（東京地裁 平成28年11月18日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

平成26年７月15日、Ｘ（買主・個人）は、自宅購入のため、Ｙ１（売主・個人）との間で本件物件を6400万円で購入する売買契約を締結し、８月19日に引き渡しを受けた。

本件売買契約の締結に際しては、Ｙ２（売主の媒介業者）が重要事項説明を行い、Ｙ３（買主の媒介業者）が独自に説明することはなかった。なお、本件重要事項説明書には、都がけ条例に関する明示の記載はなく、「東西南北の隣接地（道路を含む）とは高低差があります。土留めのブロック塀・擁壁には土圧でひび割れや傾きの可能性もあります。」とあり、また、「買主は対象不動産の周辺環境、隣接地の状況、周辺施設等を確認したうえで、売買契約を行うものとし、これを買い受けるものとします。」との記載があった。

Ｘは、本物件購入後、①隣地所有者から北側擁壁に膨らみがあるとの指摘を受け、擁壁の補修工事を実施し、その代金327万円を支払った。②次いで、西側隣地所有者から、本件建物の屋根の照り返しがまぶしいと前所有者のＹ１にも苦情を申し立てていたと言われ、塗り直すことになり代金12万円を支払った。③更に、本件土地西側には高さ2.6ｍのがけがあるところ、大谷石で築造された擁壁があるにすぎないため、がけ下に当たる本件土地上に木造家屋を建築する際には、がけ下からがけ高の２倍以上離して建築するか、がけと建物の間に防護壁を設置しなければならない（東京都建築安全条例６条）が、本件建物はいずれの要件も満たしておらず、条例を遵守するためには防護壁や建物１階部分の補強費用として2082万円余の費用が掛かることが判明した。

Ｘは、Ｙらに上記①～③に係る損害賠償を求めたが、いずれも拒否されたため本件訴訟を提起した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Ｘの請求のうち、売主Ｙ１に対する請求は全て棄却し、媒介業者Ｙ２、Ｙ３に対する請求については、上記③についてのみ認容した。

（争点①）北側擁壁の補修費用

本件物件についての物の性状の瑕疵の問題であるところ、Ｙ２らによる重要事項説明において、擁壁には土圧でひび割れや傾きの可能性があることの記載で説明がされており、説明義務違反は認められない。

（争点②）屋根の塗り直し費用

Ｙ１が隣人から苦情を受けたのは平成15年

頃の本物件購入直後の１回のみの一過性のことであったし、Ｙ２としてもＹ１に対して近隣との申合せ事項がないことを確認しており、説明義務違反とは認められない。

（争点③）都がけ条例の説明義務

本件売買契約当時、本件建物は都がけ条例６条に違反していて、防護壁や建物１階部分の補強が必要であったところ、Ｙ２の担当者は、本件建物が都がけ条例に違反しており検査済証も取得していないことを認識していたにも拘らず、その明確な説明を行わず、Ｙ３の担当者も重要事項説明をＹ２に委ねたまま独自に説明することをしなかった。

本件重要事項説明書の上記記載（「東西南北の隣接地とは高低差があります」）は、本件土地の物理的な状況を記述するものに過ぎず、都がけ条例６条違反という法令違反状態を説明するものとはいえない。

宅建業法は、専門的な知識等を有しない一般購入者等の保護を図る観点から、法35条では宅地建物取引業者に不動産の売買等において法令上の制限等を始めとする重要事項の説明義務を課している。このような義務それ自体は公法上の業法的な規定であるが、免許制度に支えられた宅地建物取引業者の重要事項の説明に対する一般購入者等の信頼はそれ自体合理的なものであり、法的保護に値するものであるということができる。したがって、これら説明義務は私法上の注意義務としてその違反は被説明者に対してその損害を賠償する責任を負うというべきである。

本件物件は、少なくとも同条例違反を解消するために新たに西側に相当程度の擁壁を設置する必要があり、その費用相当額2082万円余は、Ｙ２、Ｙ３が都がけ条例６条違反の法状態を適切に説明していれば避けられたものであり、説明義務違反と相当因果関係にある損害と認められ、共同不法行為者として連帯して擁壁築造費用2082万円余を賠償すべき責任を負う。

一方、Ｙ１は、上記の法状態の問題性を認識し得る前提に欠けていることなどに加え、不動産の取引には疎い素人であることを併せ考慮すれば、同人について原告に対する説明義務の前提となる基礎に欠けると言わざるを得ず、説明義務違反を認めることはできない。

３　まとめ

裁判所は、Ｙ２が、本件建物が都がけ条例に違反しており検査済証も取得していないことをいずれも認識していたにも拘らず、重要事項説明書に「東西南北の隣接地とは高低差があります」とだけの記載で、都がけ条例に違反していることの具体的な影響を説明しなかった点、また、買主側の媒介業者であるＹ３も自ら調査・説明することを怠った点について責任を認定した。

がけ条例の規制により、建物を建築できる位置や大きさに制約を受け、または、建物を鉄筋コンクリート構造にしたり、擁壁の設置など多額の費用を要することは、買主において売買契約を締結するか否かの判断に影響を及ぼす重要事項といえる。本事案は、不動産取引に関するプロとして、がけ条例の内容や具体的影響をしっかり説明することの重要性を改めて認識させられる事例として紹介するものである。

がけ条例に関する説明がなかったなどとして宅建業者の責任を認めた裁判例に、東京地判 平23・４・20 RETIO85-94、東京地判 平24・５・31 RETIO89-70、等があるので併せて参照されたい。

（調査研究部主任調整役）

最近の判例から　(5)－耐震診断の説明義務－

中古マンションの耐震診断、大規模修繕工事の説明がなかったことに対する買主の賠償請求が棄却された事例

（東京地判 平28・5・24 ウエストロー・ジャパン）　室岡 彰

買主が、売主並びに媒介業者が耐震診断はない、大規模修繕工事は予定されていないなどと客観的事実と異なる説明・記載をしたことは、説明義務等に反するとして、売主又は媒介業者に対し、債務不履行又は不法行為に基づき損害賠償を求めた事案において、買主の耐震性能及び耐震改修工事についての認識可能性や売主・媒介業者がした情報提供の内容等から、さらに詳細な事情を説明等すべき法的義務があるとは認められないとして、請求が棄却された事例。（東京地裁 平成28年５月24日 棄却 ウエストロー・ジャパン）

１　事案の概要

平成26年４月１日、買主Ｘ１、Ｘ２（原告）は、売主Ｙ１（被告）と、中古マンション（以下「本マンション」という。）の307号室（以下「本物件」という。）を、売買代金を2930万円とする売買契約を締結した。なお、Ｘ１らの媒介業者Ｙ２（被告）とＹ１の媒介業者Ｙ３（被告）ら（以下、Ｙ２とＹ３を合わせ「Ｙ２ら」という。）が契約に当たり、Ｘ１らに交付、説明した重要事項説明書には、昭和49年５月築、昭和56年５月31日以前に新築の工事に着手した建物に「該当する」、耐震診断の有無は「無」、「平成26年３月26日現在、大規模修繕工事の予定はない。なお、別添「長期修繕計画書」によると平成30年度に大規模修繕工事が予定されているが詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無は未定。」との記載があった。

また、Ｙ１が作成した物件状況等報告書には、耐震診断の有無は「無」、大規模修繕の予定は「無」と記載され、管理組合集会での討議事項等の欄は空欄となっていた。なお、契約締結前後の本マンションの管理組合の活動状況は次のとおりであった。

平成25年９月、管理組合は、マンションのリフォーム会社から、設計図書に基づき判定された本マンションの耐震判定報告書を取得した。同報告書の耐震判定ではＸ方向の１階～４階及び塔屋の１階の耐震性に疑問ありと記載されていた。翌年２月、管理組合は、同リフォーム会社の関連会社から、耐震判定の結果や、本マンションの長寿命化を図る場合に要する補修費用、建替えをする場合に要する費用、長寿命化と建替えの場合の比較等を記載した資料を取得した。

平成26年４月27日、管理組合の通常総会で、建替え検討委員会の設立が承認されたが、建替えや耐震改修工事の具体的な内容は決定されなかった。

平成26年５月29日、Ｘ１らは残代金を支払い入居したが、その後、大規模修繕工事が決定し、Ｘ１らは640万の負担を求められたため、売主、媒介業者に対し、同負担相当額の損害賠償を求め、提訴した。

２　判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Ｘ１らのＹ１、Ｙ２らに対する損害賠償請求を棄却した。

重要事項説明書には、管理組合で大規模修繕工事の実施、建替え、耐震補強等に関する議題が上がっており、平成26年４月の管理組合総会にて、建替え検討委員会結成を予定していると記載されていることや、本マンションが昭和49年５月築、昭和56年５月31日以前に新築の工事に着工した建築物であることも記載されており、Ｘ１らは、契約当時、本マンションが旧耐震基準下の建築物であることを認識することができ、したがって、耐震性能に問題がある可能性があること、建替えないし耐震改修のために、区分所有者となるＸ１らが工事費用を負担する事態が生じる可能性があると認識できたというべきである。

Ｘ１らは、重要事項説明書又は物件状況等報告書の､耐震診断の有無は「無」との記載、「平成26年３月26日現在、大規模修繕工事の予定はなく、平成30年度予定の大規模修繕工事の詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無は未定」との記載等が客観的事実と異なり、Ｙ１、Ｙ２らは説明義務違反等により、債務不履行責任、不法行為責任を負うと主張する。

しかしながら、リフォーム会社が作成した耐震判定報告書は、もっぱら設計図書に基づき耐震性能を判定したものであり、本マンションが新耐震基準に適合しているか否か、どのような建替えや耐震改修を必要とするかを判断できるものではなく、また、契約締結直後の平成26年４月27日の管理組合総会においても建替え検討委員会が設置されたにとどまり、建替えないし耐震改修の具体的な工事計画はなかったと認められる。また、契約当時に具体的にあった防水、塗装等の修繕計画は重要事項説明書に添付され、Ｘ１らに交付されたことが認められ、他方で契約当時には、同工事の詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無が決まっていたとは認められないことから、Ｘ１らの主張する記載が、客観的事実と異なるとは認められない。

更に、Ｘ１らは契約当時、本物件を購入後に本マンションの建替えや耐震改修の工事がされ、その工事費用を負担する事態が生じる可能性があることを認識できたというべきところ、Ｙ１、Ｙ２らに、本マンションの耐震性能や建替えないし耐震改修について事情を説明するよう求めた形跡はない。

以上、Ｘ１らの耐震性能ないし耐震改修工事についての認識可能性や、Ｙ１、Ｙ２らがした情報提供の内容からすれば、Ｘ１らから具体的な事情の説明の求めのない中で、Ｘ１らに、更に詳細な事情をＹ１が告知･説明し、Ｙ２らが調査・説明をすべき法的義務があるとは認められず、今後の建替えや耐震改修工事の費用負担の責任をＹ１、Ｙ２らに負わせることはできないというべきである。

３　まとめ

旧耐震基準で建築されたマンションは平成24年末で約106万戸あるが、これらマンションでの売買において、購入希望者は、今後益々、耐震診断の有無や大規模修繕工事の時期、費用を購入判断の重要なポイントと位置付けていくものと考えられる。

本件では、媒介業者が、これら事項に関し調査・説明し、記載をしたことで、買主からの請求が棄却されているが、①買主のこれら事項への認識可能性、②大規模修繕工事等に関する予定や進捗の記載内容、③買主からの更に詳細な情報提供の要望の有無によっては、媒介業者が責任を問われる可能性もあるので、旧耐震基準のマンションを媒介業者が取り扱う際は、これらを念頭に置き、重要事項説明をされるよう留意されたい。

最近の判例から　(6)－越境の説明義務－

後日判明した隣地建物の私道への越境に係る合意につき、仲介業者の調査説明義務違反が否定された事例

（東京地判 平28・2・16 ウエストロー・ジャパン）　鎌田 晶夫

購入の際、隣地建物の一部が私道に越境していることに係る合意がないと説明された買主が、引き渡し後、将来の改築まで越境容認する確認書が隣地所有者と売主らで締結されていたことを知り、不当に高価での土地建物の購入、隣地建物の私道越境部分の撤去費用負担等を強いられたとして、仲介業者および売主に対し、欺罔行為及び説明義務違反の不法行為に基づき損害賠償請求をした事案において、欺罔行為には当たらず、損害も生じていないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年２月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

⑴　本件私道の状況

①本件土地および本件私道は元々Ｂらが所有していたが、平成19年６月に国に物納、売主Ｙ１（被告・法人）は国から本件土地を借地し、本件建物を所有していた。

②本件土地は位置指定道路である本件私道に面しており、隣地にはＡが所有する３階建建物があり、２階、３階部分のベランダ及びその直下に当たる部分はコンクリートブロック塀で囲われ、本件私道に張り出して占有されていた。このため、本件私道の幅員は本来４ｍであったが、出口部分は2.5ｍ程度に狭められていた。

③本件私道部分の突き当りの借地人Ｃは、ＡやＹ１らを相手に簡易裁判所に申し立て、昭和58年３月、本件私道につき、既存の建物越境部分は現状のまま存置することは認めるが、将来、新築等する際は撤去して道路に復すること等を内容とする調停が成立した。

またＢらは前記物納に際し、平成17年９月、Ｙ１やＡ、Ｃの相続人らとの間で、Ａの建物が本件私道部分に越境していること確認し、将来、改築等する際は撤去する旨の確認書を締結した。

⑵　事案の概要

平成23年５月、買主Ｘ（原告・個人）は、仲介業者Ｙ２（被告）の仲介にて、本件土地建物及び本件私道部分の共有持分３分の１（以下まとめて「本件土地建物等」という）を売買価格6570万円でＹ１と売買契約を締結した。なお契約時に添付された物件状況報告書には、越境について取決め書も、紛争もないことが記載されていた。

売買契約締結後、Ｙ１は国から本件土地及び本件私道部分共有持分の払い下げを受け所有権を取得し、同年７月に本件土地建物等をＸに引渡した。

Ｘは平成23年11月頃、Ａに対し、本件私道部分に越境している塀およびベランダ等の撤去を求めたが、Ａは調停や確認書を引き合いに出し、譲らなかった。ＸはＡと交渉を重ね、バルコニーの撤去は猶予するが、地上部分の塀等はＸの費用負担で撤去することを合意し、撤去工事と舗装工事を行った。

Ｘは、Ａが私道部分に越境していることに関し、取決めはないとＹ１、Ｙ２が虚偽の説明をしたことは、欺罔行為および説明義務違

反の不法行為であるとし、不当に高価での物件購入による差額、媒介手数料相当額、越境部分の撤去工事費用等の損害賠償金の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

一方、Ｙ２はＹ１等からの回答を伝えたものであり、虚偽の説明はしていないと主張した。Ｙ１も調停証書や確認書の各写しを所持しておらず、担当者が失念していたまでで、また物件状況報告書に記載した境界、越境に関する事項は本件土地のものであって本件私道部分に関するものではなく、虚偽の説明はしていないと主張した。

２　判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Ｘの請求を全て棄却した。

⑴　Ｘが主張する欺罔行為について、Ｙ２は「越境の経緯はわからない。将来建て替えるまでは現状のまま。」と述べ、またＹ１を通じて財務省にも問い合わせて回答しており、事後的には誤った説明ではあるが、調停等を知って説明したものではないから、欺罔行為には当たらない。またＹ１もその担当者が調停等の存在を前提に取引を進めたものではなかったから、詐欺の故意がなく、欺罔行為には当たらない。よって、詐欺の不法行為に基づく損害賠償請求は理由がない。

⑵　本件土地建物等の売買価格は、公道から本件土地への進入に支障があるとの現況説明の上で、斟酌して決定されたことが明らかであり、加えて、この支障を前提に、本件土地をＹ１が従前評価を依頼した不動産会社は、6390万円と評価しており、Ｙ２も7064万円と見積もっている。さらに、不動産鑑定事務所では6640万円と見積もっており、本件売買価格の6570万円は、不当に高額とはいえない。したがって、損害は生じておらず、説明義務違反の債務不履行に基づく損害賠償請求は理由がない。

⑶　Ｘは前述の支障を認識し、Ｙ２から越境の経緯が不明であり、さらに越境物の撤去が困難であると告げられていることにかんがみれば、買受後の本件私道部分の越境物の撤去に未確定の費用が見込まれることは、Ｘにおいて甘受すべきものである。したがって撤去に伴う工事費用は、Ｘの損害となるとはいえず、損害賠償請求は理由がない。

３　まとめ

買主は、欺罔行為及び説明義務違反の不法行為があるとして、損害賠償請求を提訴したが、裁判所は、事後的にみれば、客観的には誤っていたと言わざるをえないが、調停等を知って説明したものではなく、売買価格も不当に高額とは言えず、損害は生じていない、などとして棄却している。

本件では、仲介業者および売主に欺罔行為がなかったこと、買主に損害もなかったこととの判断から買主の損害賠償請求は棄却されたが、欺罔行為はなくとも、買主に損害が認められた場合には、損害賠償請求が容認された可能性もあったと思われる。

また、本件では、売買契約締結前に、売主または仲介業者が隣地建物所有者に対し、越境部分に関してヒアリングをした形跡は見当たらない。境界確認などの際にヒアリングをしていたならば、調停等の存在が判明し、このような争いは生じなかった可能性もある。

越境というと、宅地部分の調査のみを意識しがちであるが、私道部分への越境についても、本件のように確認書が締結されているケースもあるので、私道隣接地所有者へヒアリングをするなどの入念な調査に留意されたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から　(7)－コンサルティング契約と弁護士法違反－

売買物件の仲介に伴う居住者との立退き交渉と貸金問題解決を業務とするコンサルティングについて、弁護士法に違反し且つ不法行為にあたるとされた事例

（大阪高判 平28･10･4 判例タイムズ1434 - 101）　高橋 兼生

仲介に際して、売主の依頼により売買物件の居住者との立退き交渉、貸金問題解決等のコンサルティングを行った、とした媒介業者の報酬収受につき、当該業務は弁護士法72条に違反し不法行為にあたるとして、不動産業者、同代表者、並びに協働した個人業者（宅地建物取引士）に対する、売主の損害賠償請求を認めた事例。（大阪高裁 平成28年10月４日判決 変更 確定 判例タイムズ1434号101頁）

１　事案の概要

Ｘ（原告･被控訴人、介護老人施設に入所）は、長男Ｂが居住する住宅甲（うち土地の持分１／２は長女Ａ所有）と、住宅乙（土地の持分１／２は亡Ｃ所有）を所有していた。

Ｘ及びＡは、Ｙら（被告･控訴人、Ｙ１社:宅建業者、Ｙ２：Ｙ１社代表者、Ｙ３：Ｙ１社元社員の個人業者で宅地建物取引士）に、住宅甲の売却を相談、Ｙ１社は、ＸのＢに対する貸金問題を解決すること、住宅甲からＢを退去させることを内容とする本件コンサルティングを行うとした。

Ｙ３はＢとの交渉により、Ｂが住宅乙の所有権及び立退料200万円を得ること条件に、住宅甲を退去して住宅乙に移転する合意を取り付けた。（Ｘの貸金についてＢは、亡Ｃの相続放棄等により現在はないと説明した。）

平成23年２月、住宅甲について、Ｘ及びＡは、Ｙ１社の媒介により、買主Ｄとの間で代金2150万円（建物価格は０円）にて売買契約を締結し、手付金200万円を授受した。

Ｂは、Ｘよりの贈与及びＡを含めた遺産分割協議により、住宅乙の所有権登記を得て同住宅に移転､Ｘより立退料を受領した。また、後日登記費用28万８千円をＹ１に支払った。

同年３月10日、Ｄは住宅甲の引渡を受け、残金計1950万円をＡは受領した。

同年３月23日、Ｙ３はＸに対して、Ｘの残金975万円に関する精算書を示して、最終的なＸの取得額が215万円余となることを伝えた。翌日､同額がＸの銀行口座に送金された。

＜精算書の費用内訳＞

・仲介料：40万1600円
・コンサルティング料：203万円
・住宅乙の家財・廃材処分費等：125万円
・Ｂの引越費用：39万9000円
・Ｂの登記費用：28万8000円
・契約証書印紙等：３万5700円
・Ｙ３への本件謝礼金：50万円
・譲渡税の預り金：215万円

平成24年３月、Ｘより依頼を受けたＥ弁護士は、Ｙ１に対して、「本件コンサルティング料の内容と法的根拠、預り金をＹ１社が預かる根拠と返還に応じない理由」の説明を求めたが、回答がなかったため、同年４月、Ｙ１らに対し、730万円余の損害賠償等を求める本件訴訟を提起した。（訴訟提起後、預り金215万円は、Ｙ１よりＸに返還された。）

原審は、ＸのＹらに対する損害賠償請求を一部認容したが、Ｙらはこれを不服として控訴した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審同様Ｙらの弁護士法違反・不法行為責任を認めた。

⑴　Ｙらは、Ｘ及びＡとの間で、本件コンサルティング契約を締結し、不動産の明渡し、貸金、相続、遺産分割などに関する事柄について交渉し、遺産分割協議書や贈与契約書の作成に関与したものと認められる。当該交渉等で扱われた内容は弁護士法72条にいう「その他一般の法律事件」に当たり、Ｙらは、対価を得る目的でＢとの交渉を引き受けたものであるから、本件コンサルティング契約に基づくＹらの交渉等は、報酬を得る目的で、法律事件に関して法律事務を取り扱うことを業とするものであって強行法規である弁護士法72条に違反する。

Ｙらは、ＸとＢの紛争の解決に関与して交渉等をしたが、それらは業として行ったものではないから弁護士法72条に違反しないと主張するが、ＹらとＸらとの間に属人的な繋がりはなく、Ｙ１社は当初から対価を得る目的で本件コンサルティング契約を締結していることなどから、本件における法律事務の取り扱いは業として行ったものと認めるのが相当であり、Ｙらの主張は採用できない。

そして、Ｙ１社がＸから受け取ったコンサルティング料203万は、仲介手数料の約５倍に及んでおり、Ｙ３が謝礼として受け取った50万円も仲介手数料を上回っているなどの事情によれば、本件コンサルティング契約は公序良俗に違反して無効であるのみならず、不法行為法上も違法ということができる。

なお、Ｘは、Ｙ３からコンサルティング料の説明を受けた際に異議を述べていないが、そもそも弁護士法72条は単に委任者の利益保護のみならず公益の見地からもいわゆる非弁活動を禁止する強行法規であり、Ｘがコンサルティング料の負担を了承していたとしても不法行為に該当することは否定されない。

⑵　本件コンサルティング業務等は、Ｙ２及びＹ３は一体となって上記不法行為を行ったものであるから、Ｙ２及びＹ３には共同不法行為が成立し、Ｙ２が代表を務めるＹ１社も会社法350条により共同不法行為責任を負う。

⑶　以上により、Ｘは、Ｙらの共同不法行為により、コンサルティング料203万円、Ｙ３への本件謝礼金50万円、二重払いとなっている住宅乙の不動産の所有権移転登記費用28万8000円の損害を受けたものと認められ、Ｙらの共同不法行為と相当因果関係のあるＸの弁護士費用は28万円と認められる。

3　まとめ

不動産の明渡し、貸金、相続などに関する事柄について交渉等することは、本件判示のとおり、弁護士法72条の「その他一般の法律事件」に該当し、業として行った場合刑事責任が問われることになる。

本件は民事事件の事案であるが、刑事事件の事案としては、「ビルの貸主から委託を受けて借主と立退交渉を行い、各室を明け渡させた行為が、弁護士法72条違反に該当するとして、不動産会社に罰金300万円を、その代表者らを懲役１～２年（執行猶予あり）に処するとした原審判決を相当とした最高裁判決（最一決 平22･７･20 RETIO81-102）」がある。

また、本件業者や宅地建物取引士が行った、違法性が認められる報酬請求を行うなどのこれらの行為は、宅建業法31条（宅地建物取引業者の業務処理の原則）、46条（報酬の制限）、15条の２（宅建士の信用失墜行為の禁止）等にも抵触しているものと考えられる。