

## 最近の判例から (3) – 売買価格の説明義務 –

# 適切な説明がなく高額な価格で購入させられたとする、買主の媒介業者への差額支払い請求が棄却された事例

(東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

借地権付建物を購入した買主が、仲介業者から適切な説明を受けるなどしなかったため極めて高額で購入させられたなどとして、同社と同社取締役に対し、仲介手数料及び相当な価格との差額を連帯して支払うよう求めた事案において、説明がなかった任意売却物件であること等は重要事項の説明対象となるこ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1月21日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

宅建業者Y1(被告)は、借地権付建物(以下「本件建物」という。)の抵当権者である金融機関から仲介の依頼を受けた。なお、本件建物は、いわゆる任意売却物件であり、別の宅建業者が、6800万円で売り出していたが売れず、約2年間買い手が付かなかった。

Y1は不動産業者の間で一般的に使う算定マニュアルにより建物を査定したところ、約4700万円となったので、本件建物を借地権と併せ、5580万円で売り出すこととした。

買主X(原告)は、本件建物に設置されている厨房設備やエレベーターや、ガレージに自動車を2台駐車できること等が気に入り興味を示したが、土地の権利が借地権であることから購入を渋っていたところ、Y1の取締役Y2(被告)は、Xに対し同じ土地を対象とした場合、借地権は所有権に比べて安価であること、所有権の場合は固定資産税を支払うものであるのに対し借地権の場合は地代を

地主に納める等の差があるとの説明をした。

平成21年8月26日、Y1はXと媒介契約書の取り交わしをしないまま、売買代金5250万とする本件建物の売買契約の仲介をした。なお、契約に先立ち、Y2がXに重要事項説明をしたが、重要事項説明書には本件建物が任意売却物件である旨の記載はなく、また、Xに任意売却物件であることや約2年間売却できなかったことは説明しなかった。

同年9月17日までに、Xは、本件建物の残金決済をするとともに、Y1に対し、仲介手数料171万円余を支払った。

その後、Xは、本件建物が任意売却物件であり、約2年間も売却できておらず、これが購入者の心理に与える影響は大きいことからすれば、このように運気が悪い事実は購入者にとって購入すべきか否か金銭的評価にも当たる事実であるから、Y1はこれらの事実をXに説明すべき義務があるのに説明しなかったとして、Y1らを提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのY1らに対する請求を棄却した。

Y1は、宅地建物取引業者として、本件建物の仲介を行うに際し、Xに対し、本件売買における重要事項について説明すべき義務を負い、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務

を負うというべきである。

Xは、本件建物はいわゆる任意売却物件であり、同事実は運気が悪い事実であるから、Y1らはこの事実を説明すべきであったと主張するが、Xが主張するいわゆる心理的瑕疵には、例えば当該物件で過去に自殺があったことなどが該当するが、任意売却物件であることはこれとは性質を異にし、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあるとはいえないと解されるのであって、しばらく買い手が付かなかったことも併せ、直ちに重要事項として説明の対象となるとは認められない。

更に、Xは当初、借地であることで購入を渋った事実はあるが、任意売却物件であるか否か、しばらく買い手が付かない物件であるか否かを購入に当たり重視していたと推認させる事情は見当たらないし、証拠によれば、Xは決済の翌月頃、約2年間買い手が付かなかったことを知ったが、その後、Y2がXを訪ねた際には本件売買には問題がなかったと述べていることから、仮に本件建物が任意売却物件であり、しばらく買い手が付いていなかったことをXが予め知っていたとしても、契約締結の可否の判断に影響を及ぼしたとは解しがたい。

また、Xは、不動産業者は価格について意見を述べるときに、客観的な根拠を示す必要があるにもかかわらず、Y1は、本件建物につき減多に出ないお買い得物件であると根拠も示さずに価格の説明をしたと主張し、土地の実勢価格を公示価格の1.2倍とし、建物価格を固定資産税評価額として、本件建物は借地権付きで3419万円が相当な価格であったと主張するが、Y2がXに対し、同じ土地を対象とした場合、借地権は所有権に比べて安価であると説明しているものの、減多に出ないお買い得物件であるとの説明をした事実は認められない。

価格についても本件建物はもともと6800万円で売りに出ていることに加え、平成21年の本件建物が所在する区の実勢地価と公示地価との乖離率は168.3%であると認められ、これを前提とすると、仮にX主張の計算式を前提としても、本件土地（借地権）の実勢価格は2948万円となる上、Y2は建物価格を4700万円と算定しているところ、前記マニュアルによれば建物の査定額は4727万円となり、また、中古建物の評価は必ずしもXが主張する固定資産税評価をもとにするわけではないとかがわれることからすれば、本件売買価格が不当に高額であるとは認められない。

以上によれば、Y1らには、Xの損害を生じさせるような債務不履行や違法行為は認められないため、Xの請求を棄却する。

### 3 まとめ

本判例のうち、任意売却物件であることが心理瑕疵には該当しないとの裁判所の判断は至極納得ができるものであるが、不動産売買における土地の相当な価格が、一律的に実勢地価と公示価格の乖離率に基づいて判断されるという考え方は一般化できるとまでは言い難いであろう。しかしながら、借地権付建物価格としては不当に高額とはいえないと判断された理由の一つとしては、仲介業者が価格査定マニュアルに基づき建物価格を査定した事実も勘案されていると考えられ、媒介時の査定方法・事実が重要であることを再認識させる判例と言えよう。また、本件で、裁判所は、媒介契約書の有無は媒介契約の成否に影響を与えないと判断したため詳細を割愛したが、宅建業法の交付義務として漏らさず、仲介業者が買主に媒介契約書を交付していれば、価格に関する質疑の機会も生まれ、本件のような紛争を防止するうえで有効と言えよう。

(調査研究部調査役)