
最近の判例から (4)－売買価格の説明義務－

虚偽の事実を告げ誤信させ、不動産を売却させたとして、 売主が求めた不法行為等による賠償請求が認容された事例

(東京地裁 平28・4・21 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

売主が、不動産売却に関する業務を委託した売主の元従業員、並びに同従業員が役員である不動産会社に対し、共同不法行為等に基づく損害賠償を求めた事案において、売主に虚偽の事実を告げ誤信させ売却させたとして、一部の請求が認容された事例（東京地裁平成28年4月21日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産会社X（原告）の従業員Z（補助参考人）は、Xが平成18年に7950万円で購入した共同住宅（aマンション）及び2億1000万円で購入した共同住宅（bアパート）の管理業務を担当していたが、Xの元従業員Y2（被告）やZの元上司で前任の管理業務を担当していた元従業員Y3（被告）から、同不動産を処分する場合、手伝うとの申出を受けていた。

平成24年8月29日、Xは、Y2が役員である不動産会社Y1（被告）と、aマンション、bアパートの販売営業等を委託する旨の契約を締結した。

同年9月11日、Y2はZに、aマンションを価格5000万円、買主を法人として中間省略登記の方法により最終的な所有者が医者となるなどの条件での購入希望者がいることを伝え、価格5000万円で売却を承認する旨の決裁を取りつけてほしいとのメールをし、Zは、aマンションを5000万円で売却する決裁を起案し、X代表者は了承した。

なお、この過程で、Zはaマンションの売却価格や土地の評価額について資料に基づいた説明を受けたことはなかった。

同年9月28日、Xは、aマンションを5000万円で売却した。なお同日、買主は売買代金7800万円で、aマンションの転売契約を締結した。

bアパートについても、Y2は売却先を募集していたところ、1億5000万円での購入希望があった。

Y1は、売却価格を1億3000万円とし、購入希望額1億5000万円との差額2000万円のうち1000万円を領収書なしで交付してもらいたい旨を購入希望者に申し入れたところ、同希望者からは、領収書なしの交付は応じられないものの、領収書の作成を前提とする物件調査に関する業務委託料名目での1000万円の交付であれば応じられるとの返答を得て、この形態での契約を受け入れることとした。

同年11月22日、Y2はZに、bアパートの売却につき、売却価格1億3000万円となった旨を連絡し、Zは、bアパートを1億3000万円で売却する決裁を起案し、X代表者はこれを了承した。

なお、Zが、bアパートの売買価格1億3000万円の設定基準を質問したところ、Y2は、銀行評価と利回りを考えての価格である旨の回答をしたが、その評価額について資料に基づいた説明をしたことはなかった。

同年12月6日、bアパートについて代金1億3000万円で売買契約が締結された。

決済日である12月20日、Y1は、買主から、業務委託契約書に基づく報酬として1000万円を受領したが、同委託契約は何ら実態のない契約であった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYらに対する請求の一部を認容した。

Xは、Y2がaマンションを中間省略登記で売却するしか方法がなく、売却価格は5000万円程度であるとの虚偽の事実を告げて、Zを誤信させた旨主張するが、Y2がZに中間省略登記での売却以外に方法がない旨の説明をしたと認めるに足りる的確な証拠はない。また、Xが、売買契約が中間省略登記の方法によると認識している以上、売却価格が再販価格よりも安価になることは当然認識できること、Xも不動産の転売を主たる業とする会社であること等の事情に鑑みれば、Y2が、Zに売却価格が5000万円であると伝えたことが不法行為を構成するとはいえず、同認定を覆すに足りる事情は認められない。

Xは、aマンションの売買契約が中間省略登記の方法による以上、Y1には中間者が不当に利益を得ていないか確認すべき義務があるとも主張するが、Y2は最終的な買受人を認識していたと推認できるものの、中間省略での売買スキームに、Y2がどの程度関与したかは明らかになっていない状況において、中間者と最終的な買受人との契約内容を把握し、中間者が不当に利益を得ていないかまで確認する義務があるとはいえず、Xの主張には理由がない。

bアパートについては、Y2は、買主から1億5000万円での買受申出があったにもかかわらず、その差額を自己が得るためにこれを秘して、Zには売却価格が1億3000万円であるとの虚偽の事実を告げ、Zを誤信させたも

のであり、Y2の行為は不法行為を構成し、Y3もY1の取締役として、Y2と行動をとるにしていたのであるから、共同不法行為責任を負い、Y1も代表者であるY2による不法行為について、会社法350条に基づく責任を負う。

Xは、本来1億5000万円で売却できたところ、Y2の不法行為により1億3000万円で売却することとなったので、差額2000万円の損害が認められ、また、同不法行為がなければ、Xは契約締結に伴う報酬819万円をY1に支払うこともなかったと言え、同報酬も不法行為と相当因果関係のある損害である。

3 まとめ

本裁判例で、不法行為等の検討の対象となった2物件の売買のうち、1物件については虚偽の買受申出金額を原告に告知し誤信させ売却させたものであり、当然ながら不法行為と認定されたもので、不動産取引上の参考にはなりがたいと言える。もう1物件は、第三者のためにする売買契約とその登記（判例では「中間省略登記」として記載）を対象とした事案であるが、中間者が宅建業者の場合、再販価格が最初の売買価格より高くなるのは当然であり、本裁判例でも当然、不法行為を構成しないとされている。

しかしながら、不動産取引の知識・経験に乏しい個人が売主の場合、売主に成約価格等に関し疑義を生じさせないためには、仲介業者は、まずエンドユーザーへの売却活動をし、エンドユーザーからの反応がない場合、宅建業者への売却活動をし、もし購入希望の宅建業者が、第三者のためにする売買契約を購入条件としてきた場合は、再販価格は成約価格より高くなることや、買主の指定する者に所有権を直接移転することの意味等を売主に説明することが重要と言えよう。