

最近の判例から (8)－外国人との取引－

不動産購入に際し、媒介業者に法人設立登記の手配等を行う債務不履行があったとした不動産投資会社の賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平成29・9・4 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

外国人が代表者である不動産投資会社が、不動産の購入に際し、媒介業者が合意した法人設立登記の手配、契約関係書類の翻訳・提供等を行なわなかったとして損害賠償を請求した事案において、媒介業者の対応に合意違反は認められないとしてその請求を棄却し、媒介報酬を求める媒介業者の反訴請求を認めた事例（東京地裁 平成29年9月4日判決 請求棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年7月、不動産投資等を目的とする株式会社X（原告）の代表者A（外国人）は、都内の共同住宅2棟（本件建物）を売主B（法人）から購入する目的で、媒介業者Y（被告）との間で、一般媒介契約（本件媒介契約）を締結した。同日付で、AとBは本件建物を計2億2400万円で売買する契約（本件売買契約）を締結し、AはYに対し本件媒介契約の媒介報酬として291万円余（約定額の2分の1）を支払った。

平成27年2月、Xは本店所在地を都内として設立登記がなされ、X、A、Bは本件売買契約のAの地位をXが承継すること、またX、Y、Aは本件媒介契約のAの地位をXが承継することに合意した。（同年4月、Xは台湾への本店移転登記を行った。）

同年3月、Xは売買代金全額をBに支払った。

その後Xは、「本件売買において、Yが本件媒介契約の際に合意した、法人設立登記事

務を行う者の適時の手配、本件不動産売買契約書を含む各種書類（検査済証、登記申請書類等）の中国語への翻訳・提供、税務事務手配及び融資手配を行わず、また、礼金の取り扱いについての十分な説明を行わなかったため、計216万円余の損害を受けた」として本件訴訟を提起した。

これに対してYは、「司法書士の手配は約束したが紹介済である、合意の本件不動産売買契約書及び重要事項説明書の翻訳提供は行っている、検査済証・賃貸借契約書等その他の書類についてまでの翻訳、税務事務手配及び融資手配の合意はしていない、礼金の取り扱いはAに説明を行っており、Aはこれを理解したうえで売買契約を締結した」と反論し、本件媒介契約報酬の残金219万円余を求め反訴した。

XはYに対し、平成28年12月の弁論準備手続期日において、Xの損害賠償請求債権をもって、Yの反訴請求債権とその対等額において相殺するとの意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を全て棄却し、Yの請求を認容した。

①法人設立手続手配について

YがXに司法書士を手配することが合意内容になっていたことは、当事者間に争いがないところ、Xの主張は、Yが本件媒介契約の趣旨に沿うようにスケジュールやAの考えに即して司法書士を紹介することにつきるとい

える。そうすると、結局当事者間に争いがない範囲を超えて、YがAに対して法人設立登記を手配することを了承したか否かは問題とならない。認定事実によれば、平成26年10月、YはAに対し司法書士を紹介している。また、Aの買主の立場を承継する法人とはどのような形態が望ましいのかは、証拠上不詳といわざるをえない。これらを踏まえると、Yの対応が法人設立手続に関する合意に反したとまで認めるに足る証拠はない。

②翻訳業務について

証拠からすれば、本件売買契約書及び重要事項説明書以外の書面までYが翻訳を了承していたとはいえない。本件売買契約書及び重要事項説明書については、YがXにその翻訳を提供したことは認められるが、その他、Yの対応が翻訳業務に関する合意に反したとまで認めるに足る証拠はない。

③善管注意義務について

一般に、不動産仲介業者であるYが、委託者であるAないしXに対し、善良な管理者の注意義務をもって誠実に業務を処理する義務を負うということができる。認定事実によれば、Aは本件建物の売買契約の当日、入居保証や礼金の帰属等について説明を受けたことが認められ、Yの対応が善管注意義務に反したとまで認めるに足る証拠はない。

④税務事務手配及び融資手配

これらについては、対応する損害の主張がないため判断しない。

⑤反訴請求について

Xは、「売買代金全額をBに支払うと同時に、Yに対し本件媒介契約報酬の残金を支払うためYの代表者に連絡をとったがつながらなかった、Xは弁済の提供をしている」と主張するが、XがYに報酬残金を現実に提供したことを認めるに足る証拠はない。

また、①～④で判断したとおり、自働債権

の発生原因事実が認められないことから、Xの相殺の抗弁は認められない。

⑥結論

以上により、Xの本訴請求を棄却し、YのXに219万円余の支払を求める反訴請求を認容する。

3 まとめ

最近の判例では、外国人が買主となる取引において、売買契約の決済後に買主から、売主業者や媒介業者が買主に対し、約束した業務や十分な説明等（一般的な宅建業者の調査説明義務を超えるもの）を行わなかったことを理由に、売買契約の無効・取消し、媒介手数料の返金を求める裁判を起される事例（東京地判 平27・9・25 RETIO109-98等）が見受けられる。

外国人との不動産取引にあたっては、旅券（パスポート）等による本人確認、翻訳業務、通訳を介した重要事項説明や売買契約締結など、一般的な不動産取引では発生しないような手続きが必要となることが考えられるが、媒介業者としては、日本における不動産売買の手順について事前に顧客の理解を促したり、役務提供範囲の説明を明確かつ確実に行うなど、日本人と異なる対応が求められることを理解した上で、慎重に進めることが、本件のようなトラブルを回避する上で重要になるものと思われる。

また、国土交通省 土地・建設産業局では、不動産事業者が外国人との取引に際してのトラブル防止等の観点から留意すべき点をまとめた「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を公表しているので、参考にされたい。