

売主提示の建築参考図面通りの建物建築ができないことを理由とする買主による契約解除に伴う手付金返還請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・30 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売買契約締結後に売主が、当該売買契約は仲介業者を介して売主から示された設計図通りの建物の建築を前提として締結されたものであるのに、その設計図記載の建物は条例に反し建築できないから、売買契約は錯誤により無効であるとして、支払済み手付金の返還を求めた事案において、設計図通りの建物建築を前提とする買主の動機を、売主が認識していたとは認められず、動機の錯誤による無効をいう買主の主張は理由がないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年 8月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年11月中旬、賃貸マンション建築用地の取得を検討していたX（原告・法人・コンサルティング業）は、A（宅建業者）から東京都a区内に所在するY（被告・法人・宅建業者）所有の土地（以下「本物件」という）の紹介を受け、その際に本物件の資料（以下「本件資料」という）の交付を受けた。本件資料には、住宅地図・地積測量図・固定資産税評価証明書等と併せ、一級建築士B作成の建築プラン（以下「本件設計図」という）が含まれていた。また、その際にXは、Aから本件設計図記載の建物（以下「本件建物」という）が建築可能である旨の説明を受け、本件建物の建築を動機（以下「本件動機」という）として、本物件を購入することとした。

同月26日、Aらの媒介で、以下の条件にてXとYとの間で本物件の売買契約（以下「本

件売買契約」という）が締結された。 売買金額:7800万円、手付金:390万円、決済日:同年12月19日、買主が決済日までに残代金を支払うことができない場合は、買主は手付金を放棄し、本件売買契約は解除となる。

12月初旬、Xはa区役所に本件建物の建築についての相談（以下「本件相談」という）に行ったところ、本件建物はa区集合住宅建築条例に定める隣地境界線からの離隔距離を確保できておらず、建築不可である旨の指導を受けた。これを受けてXは、建物規模を縮小しても同様の事業目的が達成できるかを決済日直前まで検討するとともに、本物件に設定された抵当権抹消等の手続きを司法書士に委任し、Yに必要書類の準備等をさせた。

最終的にXは、本件建物と同様の収益性を確保し得る建物の建築を断念し、決済日である同年12月19日付け書面により、Yに対して本件動機に基づき締結した本件売買契約は要素の錯誤があるので本件手付金の返還を求め旨の催告を行い、同書面は、同月22日にYに到達した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

本件建物の設計が本件条例に反することをXが本件相談以前に認識していたことをうかがわせる事情も存しないこと等からすると、Xは、本物件上に本件建物を建築するか、少なくとも建築できることを前提として本件

売買契約を締結したものであると認められる。なお、Xは、本件相談後直ちにYに対し異議を述べず、司法書士に本件売買契約を前提とする登記手続の準備等を進めさせたが、Xは、本物件の収益性に着目して本件売買契約を締結したものと認められるから、Yに直ちに異議を述べるのではなく本件建物を建築するのと同様の事業目的の達成可能性を検討したことも不自然とはいえない。

動機の錯誤は、その動機が相手方に明示又は黙示に表示されれば要素の錯誤となるが、相手方がその動機を認識している場合は黙示の表示がされたと解される。

本件売買契約当時、YがXの本件動機を認識していたか否かについて、Xは、固定資産税評価証明書等Yが保有しあるいはYのみが保有し得る書面が本件資料に含まれていることや、土地所有者の許可を得ること無く第三者が同土地上に建築する建物の設計図を作成することは通常考え難いことなどを根拠に、Yは本件設計図を作成したか、少なくとも本件設計図を利用して売買を勧誘することを容認していたと主張する。しかし、Yは、かつて仲介業者の求めに応じ、本物件の固定資産税評価証明書を交付したこと、地積測量図については法務局においても取得することが可能なものであること等も踏まえると、本件資料に固定資産税評価証明書や地積測量図が含まれていることから直ちに、Yが本件設計図を作成し、あるいはこれを利用した勧誘を容認したとは認められない。

また、作成依頼者、作成年月日などの本件設計図の作成経過は何ら明らかでないが、建築士に建物設計図の作成を依頼するには相応の対価の支払を要することから、土地売買の単なる仲介者が、売主（土地所有者）の了解を得ることなく同土地上に建築可能な建物の設計図を作成することは一般には考えにく

い。しかし、本件売買契約における仲介者のなかには、当初は本物件の購入を検討していた者もあり、例えばこれらの者において本物件の購入の検討にあたり本件設計図を作成した可能性も否定できない。

このため、Yが売却を急いでいたこと等を踏まえても、Yが本件設計図を作成し、又はこれを利用した売買の勧誘を容認したことを認めるには足りない。

このようなことから、YがXの本件動機を認識していたことを認めるに足りる証拠はなく、他に、本件動機が表示されたことを認めるべき事情もないため、動機の錯誤による無効をいうXの主張は理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

本事例は、動機の錯誤を理由とした買主の契約取消しの主張が認められなかったものである。

実務上、買主の建築予定建物が売主に明示されたうえで、土地の売買契約が締結されることは稀であろうが、本事例でも判示されている通り、動機の錯誤は、相手方がその動機を認識していない限り認められないことから、買主は、そのことを踏まえ、取引に対応する必要がある。

動機の錯誤については、認められなかった事例としては、東京地裁 平27・2・10（RETIO 104-142）があり、また、認められた事例としては、高知地裁 平21・9・15（RETIO77-134）があるので、参考にされたい。

（調査研究部調査役）

窓先空地規制により駐車場利用ができないことの説明をしなかった売主業者の不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平30・7・11 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

買主が、駐車場2台付きの賃貸収益物件であるとの広告を見て仲介業者の媒介により売主(宅建業者)から新築アパートを購入したところ、駐車場の一台分が窓先空地規制により賃貸できなかったことから、売主および仲介会社に対し、虚偽の広告により新築アパートを売ったとして、損害賠償を求めた事案において、慰謝料のみを認めた事例(東京地裁平成30年7月11日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主Y1(被告、宅建業者)は、新築アパート(本件土地建物)を建築し、本件土地建物を販売するに当たり、「駐車場1」・「駐車場2」との記載や車を2台駐車している平面図を作成した。販売広告には、想定賃料としてワンルーム4室合計で25万円、駐車場が2台合計で4万円余円、バイク置き場が4台合計で6千円余との記載があった。

仲介会社Y2(被告、宅建業者)は、Y1から販売広告と平面図を受領し、平面図を転載した上で、「希少駐車場2台分付き」などと記載した販売広告を作成し、平成27年12月、買主(原告)に対し、本文に「駐車場2台付き」などと記載した物件を紹介するメールに添付して送信した。

は、同年同月、Y2の媒介により、Y1との間で本件土地建物を5680万円で売買する契約を締結した。

は、平成28年7月頃、駐車場1について

警察所に車庫証明の申請をしたところ、同年9月、現地確認した警察署の担当者から、東京都建築安全条例の窓先空地規制により駐車場1には車庫証明の交付をすることができないとの回答を受けた。

【参考：本件にかかわる窓先空地規制の概要】

共同住宅における避難を容易にするために、1階住戸の窓に直面する敷地部分は幅員1.5mの空地を設けて避難経路とし、物を置いたり駐車場として使用することができない。

は、Y1は、駐車場1は窓先空地として建築確認申請がされた場所であるにもかかわらず、「駐車場」であると記載した虚偽広告を作成して仲介業者に提供したことは不法行為に該当し、Y2は、仲介業者として、勧誘の前提となる広告の作成時に十分に調査する義務に違反した不法行為が成立するとし、Yらに対し、駐車場1の経済的価値409万円余、慰謝料200万円を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、のYに対する請求を一部認容した。

本件土地建物は、Y1の販売広告にアパート4室の想定賃料の他に駐車場2台分及びバイク置場4台分の想定賃料や想定賃料の利回りが記載されていることからすると、賃料収入を得ることを目的として売買されたというべである。そうすると、駐車場1にかかる内容は、物理的に車両を置くことができる広

さの場所であることではなく、駐車場として賃貸することに法令上の制約がない場所であることと解するのが相当であり、誤認を生じさせるものであったといわざるを得ない。Y 1 は、本件建物を設計・建築し、駐車場 1 が窓先空地又は避難経路であると認識し得た（Y 1 の図面には駐車場 1 の付近に窓先空地との記載がある）にもかかわらず、不正確な販売広告を作成して Y 2 に提供し、Y 2 がそれを転載して に本件土地建物の購入を勧誘していることからすると、 と Y 1 との間で不法行為が成立している。

Y 2 が宅地建物取引業者であることに照らすと、本件土地建物にかかる法令上の制限について誤解を生じさせる広告をしないように注意義務があると解するべきであり、駐車場 1 を駐車場として使用できるか否かについて調査する義務があったというべきである。Y 2 は調査することなく、漠然と Y 1 から提供された販売広告を使用して広告を作成し、さらに駐車場 2 台分付きを強調しており、注意・調査義務違反として Y 2 の不法行為の成立は免れない。

Y 1 は、窓の追加等によって窓先空地を設ける必要はなくなり、駐車場 1 を駐車場として使用することに問題は生じないと主張する。しかし、Y 1 が販売広告を作成した時点では、駐車場 1 は駐車場として使用できなかったものであり、また、現時点でも窓の追加等はされておらず、同主張は採用できない。

Y 2 は、建築士が設計していることから、図面に疑念を差し挟むべき事情はなかったと主張するが、建築士が設計したことは調査・確認義務を免除する理由とはならない。

は、Y らが広告に記載した各室、駐車場、バイク置場の想定賃料に基づき、売買代金に占める駐車場 1 の経済的価値を算出し、同額の経済的被害を被った旨の主張をする。

しかし、不動産の評価は収益のみではなく、周辺の取引事例等の要素も考慮して判断されることや駐車場 1 は敷地としての価値があることからすると、駐車場としての想定賃料から駐車場 1 の経済的価値を算出することはできない。その他に駐車場 1 を駐車場として使用することができないことにより、 が経済的損害を被ったと認めるに足りる的確な証拠はなく、損害を認めることはできない。

は、Y らが作成した各広告により、実際には 2 台分の駐車場収入を得ることができない物件であったのに、2 台分の駐車場収入を得る可能性がある物件であることを前提に本件売買に関する意思決定をすることとなっており、正確な情報に基づき投資判断をする機会を失ったことについて、Y らの不法行為により精神的苦痛を被ったというべきである。また、仮に、本件建物に窓を設置する工事をする事で駐車場 1 を駐車場として使用できる可能性があるとすると同工事費用を経済的損害とみることもできること、Y ら作成の広告が不正確な情報が記載されたものであることを照らすと、Y らの行為から に慰謝料請求権が発生したと認めるのが相当である。本物件の売買代金、本件売買契約に至る経緯等の諸般の事情を考慮すると、慰謝料額を 60 万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件において、仲介業者は、売主業者から受領した図面について十分な調査をせずに顧客に紹介したことで責任を追及されている。宅建業者が売主となっている新築物件といえど、媒介業者としては必要な調査を行うことが求められる。

（調査研究部調査役）

雨漏り修理の内容等について、誤信させる説明を行ったとした買主の媒介業者に対する賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平29・11・15 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

買主が媒介業者に対して、雨漏り修理の内容等について誤信させる説明を行ったため、購入後に雨漏りによる修繕費用が必要となり、また、引き渡しが遅延したことにより損害を負った等として、損害賠償を求めた事案において、契約締結時点で雨漏りがあったとは認められず、媒介業者の説明義務違反は認められないなどとして、その請求がすべて棄却された事例。(東京地裁 平成29年11月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、平成28年3月19日、Y(被告：宅建業者、建設業者、管理業者)の媒介により、売主Aとの間で、下記2件の土地、建物の売買契約を締結した。

売買契約1：賃貸アパート、代金4400万円

売買契約2：レンタルボックス、代金2850万円

Yは、Aに対して、上記契約前賃貸アパートに複数個所の雨漏りがあることから、修繕の必要性を促し、修繕をさせていた。また、Yは、Xに対し、契約締結までに賃貸アパートの雨漏り修繕工事の内容等について、必要な説明を行った。

ところが、レンタルボックスは、賃借人の工事に起因する火災により、引き渡し50日遅延した。また、賃貸アパートは、引き渡し後雨漏りが生じたことから、Xは、工事業者に依頼して防水のための外壁補修工事や内装

工事を行った。

Xは、Yに対し、売買契約1について、本件建物全体についての防水工事を行っているかのような実際の内容と異なる説明をした、売買契約2について、本件建物の階段塗装についてAの負担で行うとの誤った説明をした、本件土地にある自動販売機の承継手続きの説明を欠いていた、本件売買契約1及び本件売買契約2の履行期を遅延したことにより損害を負ったなどとして、説明義務違反より被った損害218万円余、目的を達成していないことにより支払った媒介手数料247万円余、引き渡しに50日の遅延が生じたことによる逸失利益等74万円余、精神的苦痛に対する慰謝料100万円、弁護士費用64万円余、計704万円余の賠償を請求す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の請求を全部棄却し、訴訟費用はXの負担とした。

Yは、賃貸アパートの1階や3階部分に複数の雨漏りがあることを認識し、一般顧客への販売のためにその修繕工事をAに勧め、約900万円近い費用をかけて、シーリング工事、防水工事を施工させ、同工事部分についてはYが保証することをAに約するなど、媒介業者として必要な調査をし、対処の上、本件売買契約1の締結までに、工事内容等についてXに説明した。このようなことから、Yは、Yが認識できた瑕疵についての事実関係を把握し、Xに対し求められる説明義務や情報提

供を履行したものである。

また、本件売買契約2の階段塗装工事の有無が重要事項であったとは考えられず、この点に関する説明の誤りが説明義務違反を構成するものとは言えない。自動販売機の承継についての手続きがされず、説明を欠いていたとか、具体的にどのような点の説明が誤っていたかが明らかではなく、説明義務違反を構成するものとは認められない。

さらに、本件売買契約の引き渡し等の遅延の原因は、レンタルボックスを営んでいた賃借人の施工工事に起因する火災の発生によるものであり、Yが同工事に関与していたとは認めるに足りる証拠はない。

以上により、Xの請求は理由がないため棄却する。

3 まとめ

本件は、買主が媒介業者に対して、媒介業者が契約の締結までに行った説明が、契約締結後に発生した雨漏り部分まで補修されているようなものであった等として、媒介業者の説明義務違反を追及したものである。

当機構に寄せられる相談でも、売買に関しては、重要事項に関するものが多く、全国的にも、国土交通省及び各行政庁の宅地建物取引業法所管部局での来庁相談件数の主要原因は、重要事項に関するものが、他の契約の解除等と比較しても最も多い状況になっている。(RETIO111-29)

説明義務違反については、媒介業者が契約の締結までに、事前に行った修繕工事の内容等を説明していたこと等により、否定されることとなったが、このように、契約締結までに判明している建物の瑕疵への対応については、後でトラブルにならないことを想定し、適切な説明、情報提供を行っておくことが重要である。

なお、本年4月からは、既存建物（住宅）の媒介契約に当たり、媒介契約書に建物状況調査（インスペクション）を行う業者のあつせんの有無について記載しなければならないなど、建物状況調査の活用を促す改正宅地建物取引業法の規定が施行されている。既存建物の取引に当たっては、こうした点にも留意が必要である。

（調査研究部上席主任調整役）

買主が主張する売主側媒介業者の誠実義務違反や暴言を否定し、説明義務違反に対する5万円の慰謝料のみを認めた事例

(東京地判 平30・1・31 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

土地の買主が、売主側媒介業者が被越境事実を説明しなかった、契約の締結を不当に引き延ばしたために競合する買主が現れて売買代金を引き上げざるを得なくなった、暴言を吐いた、などとして損害賠償を請求した事例において、5万円の慰謝料のみを認めた事例(東京地裁 平成30年1月31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2月、買主X(原告・個人)は、買主側媒介業者(法人、担当者C)を通じて、売主A(個人)の所有にかかる土地(本件土地)につき、3700万円で購入する旨の申込書を提出したが、同年4月、代金を3750万円とする売買契約(本件売買契約)を締結した。

その際、売主側媒介業者Y(被告・法人)がXに交付した物件状況等報告書には「越境なし」との記載があった。

平成26年5月、XはAより本件土地の引き渡しを受けたが、同年9月、本件土地の隣接地に建てられている倉庫の庇が本件土地に約2cm越境(本件越境)していることが判明した。

Xは、

Yは本件売買契約の締結に際し、Xに対し、物件状況等報告書において越境はない旨の誤った説明をした。

Yは、Xのローン審査が内定していたにもかかわらず、源泉徴収票の提出を求めるなどして売買契約の成立を遅らせた。その結

果、Xは平成26年3月中に引き渡しを受けていれば享受できたはずの住宅ローンの優遇金利の適用を受けることができなかった。また、同年4月に本件土地を3750万円で購入希望者が現れたことで、値上げの可否を2日間で判断することを迫られ、売買代金を50万円引き上げざるを得なくなった。

Yの担当者であるBは、Xの源泉徴収票を見て「Xの収入では、Yの基準では本件土地を買えない」などと暴言を吐いた。

と主張して、Yに対し、194万円余の損害賠償を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

本件越境について説明しなかったことは認めるが、軽微な越境であり、説明義務違反の程度は重大ではない。YはXに対して説明不足を謝罪し、隣地所有者との交渉協力を申し出たにもかかわらず、Xは倉庫全体の撤去を要求してこれを拒絶した。

本件売買契約の成立が遅れたのは、Yがローンの事前審査を勧めたにもかかわらず、Xが審査に時間を要する本審査を受けることに固執したからであり、Yがことさらに売買手続きを遅延させたことはない。また、本件土地はもともと3750万円で売りに出していた土地であり、3700万円で購入できることについてXの期待権は発生しない。

BがXに対して暴言を吐いたことはない。と反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求のうち、慰謝料として5万円を認めた。

本件越境による説明義務違反について

本件土地については、隣地の倉庫の底部分が約2cm程度越境していたこと、Yが重要事項説明書及び物件状況等報告書においてこのことを説明せず、越境がない旨の誤った説明をしたことは、当事者間に争いが無い。

しかし本件越境はごくわずかなもので、本件倉庫の存在自体は、原告も事前に現地を見分して認識していたのであるから、仮に本件越境について説明を受けていたとしても、原告が本件土地の購入を断念したとは考え難く、何らかの対応を余儀なくされた可能性は高かったといえる。これらの事情を総合考慮すると、本件越境に係る説明義務違反により原告が被った精神的苦痛に対する慰謝料の額は、5万円と認定するのが相当である。

誠実に売買交渉を行う義務違反について

認定事実によれば、Yは、Xのローン審査が通るまでの間、Cに対し、審査が通る見込みについて打診を行っていたにすぎないといえ、Yが売買契約の締結をことさらに遅らせたものと認めることはできない。

なお、Bが源泉徴収票の提出を求めたか否かについては必ずしも明らかではないが、仮にその事実があったとしても、審査が通る見込みについて不安に思っていたBが、資料の一つとして提出を求めたものであって、嫌がらせや不当な目的の下に行ったとまでは認められないことからすれば、そのことが、Xに対する不法行為を構成するとまではいえない。

また、Yが提示していた売買代金はもともと3750万円であり、Yが平成26年4月4日までに3700万円での売却を了承する旨Xに伝え

た事実を認めるに足りる証拠もなく、Xに3700万円で購入できることについて法的な意味での期待権が発生していたということとはできない。また、50万円の値上げの可否についての回答期限を2日間という短期間に設定したことについても、Yは売主側の媒介業者であり、売主の利益のために交渉すべき立場にあることに加え、当該価格が当初から公表されていた売主の希望売却価格であることに照らせば、社会通念上不当とまではいえない。

BによるXに対する暴言について

Xの主張によっても、Bの発言はXに対し直接向けられたものではなく、あくまで買主側媒介業者の担当者であるCに対してされたものにすぎない上、証人の証言によっても、Bが具体的にどのような発言をしたのかは必ずしも明らかではない。

そうすると、BがCに対し、Xの資力等について疑いをもっているかのような発言があったとしても、これがXに対する不法行為を構成するとまで認めることはできない。

3 まとめ

本件は土地の売買において、媒介業者による被越境物の説明義務違反の有無、誠実に売買交渉を行うべき義務違反の有無および媒介業者の担当者の暴言が不法行為を構成するかが争われた事案である。

本件では被越境物の説明義務違反が認定され、慰謝料のみが損害と判断された。

一般個人にとって不動産は高額な買い物であり、軽微な説明不足であっても、相手によっては紛争に発展する場合があります。

結果的に本件では暴言は否定されているが、媒介業者としては、無用なクレームに結びつかないように、交渉記録を残すなどの対応がトラブル回避のためには重要と思われる。

(調査研究部 調査役)

管理組合の財務状況を説明しなかったことを理由とする買主の契約解除の請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・30 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

宅地建物取引業者である売主から中古マンションを購入した買主が、管理組合の財政上の問題及び建物に瑕疵があることを説明しなかったことなどから売買契約の解除を求めた事案において、その主張に理由がないとして、全て棄却された事例(東京地裁 平成28年8月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主(原告、個人)は、売主Y(被告、宅建業者)との間で、平成27年1月、昭和54年築の本件マンションの一室を6450万円で売買する契約(本件売買契約)を締結し、同年2月にYからAに所有権移転登記がなされた。

同年8月、AはYに対し、修繕積立金と管理費の滞納がないと説明されたが、本件マンションの別室に滞納(125万円余)があった。本件重要事項説明には修繕積立金は本件管理規約の16条に規定されている旨記載があるが、実際には同条に記載されていなかった。

本件管理規約別表に記載されている修繕積立金の額は、本件重要事項説明書の記載金額とそごがあった(本件管理規約・使用細則は本件売買契約締結時にYから交付を受けていない)。容積率は300%との記載があるが、本件マンション1階部分は竣工時の駐車場から店舗に改装されており、容積率の限度を超えている。本件マンションの管理組合には、約370万円の赤字決算や、約220万円の積立勘定から一般勘定への振替などの事情があった

が、これについて報告がなかった等、重要事項について事実と異なることを告げられたことを理由として、本件売買契約の解除と売買代金6450万円の引換給付、違約金1290万円などを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、AのYに対する請求を全て棄却した。

は、本件売買契約締結時には重要事項に係る調査報告書(本件調査報告書)や本件管理規約・使用細則を受領していない旨を主張する。しかし、本件調査報告書は本件重要事項説明書に別添として引用されていること、Aは平成27年4月には本件マンションの管理組合の理事長に選任されていること等から、Aの主張を採用できない。

本件土地の容積率規制は300%であり、本件マンションの敷地面積は195.86㎡であるため、建築可能面積は587.58㎡である。しかし、本件マンションの合計床面積は約615㎡であるため、本件マンションには容積率規制違反があることが認められる。

しかし、容積率規制違反の程度が必ずしも大きなものとはいえないこと、Aの居住目的を阻害するものとはいえないこと、本件売買契約は築後約36年の中古マンションの現状有姿売買であることなどからすると、上記容積率規制違反が隠れた瑕疵に当たるとは認められず、また、本件売買契約をした目的を達することができないとは認められないの

で、 の主張に理由はない。

は、本件管理組合の財務状況が悪化していることは瑕疵に当たる旨主張するが、本件管理組合の収支は支出軽減等改善策の実施により変動する流動的なものであること（は、本件管理組合の収支状況について改善の見込みがないものであった旨主張するが、これを裏付けるに足りる証拠がないうえ、平成27年8月以降、自ら管理費・修繕積立金を支払わない対応をするに至っている。）本件売買契約締結当時において本件マンションの大規模修繕工事等を実施する予定があったとは認められず、 に臨時負担金等が課される可能性が具体的にあったということができないこと、本件マンションの管理組合の借入状況については本件調査報告書に記載があり、において把握することができたことに照らすと、隠れた瑕疵に当たるものということではできず、 の主張に理由はない。

は、本件重要事項説明に引用されている本件管理規約上の条項が異なることも主張するが、本件管理規約も本件重要事項説明書交付時に併せて交付されており、条項の誤記であることが容易に判断できることに照らすと、上記誤記をもって説明がなされていないということではできない。

また、本件重要事項において記載された修繕積立金の金額は本件売買契約前日における金額であり、本件管理規約別表に定める金額から改定されたものと認められるから、記載金額にそごがあるとしても重要事項説明が説明されていないということではできない。

以上により、 の請求にはいずれも理由がないからこれらを棄却することとする。

3 まとめ

本件では、管理組合の財務状況は流動的なものであること、買主に臨時負担金が課され

る可能性が具体的にあったとはいえないこと等から、隠れた瑕疵に該当しないと判示されている。しかし、滞納金額が高額であったり、臨時負担金が課される予定があったときには、判断が異なった可能性もあると思われる。

また、本件では、本件調査報告書にはマンション全体の管理費・修繕積立金の滞納金額の記載はなかったようであるが、マンション管理業協会のガイドラインでは、マンション全体の滞納金額も記載することとなっている。宅建業者が売主・媒介として携わるときは、マンション全体の滞納金額も可能な限り調査のうえ説明した方が望ましいと思われる。

容積率違反についても、本件では、必ずしも違反の程度が大きいいとはいえないこと、現状有姿売買であること等から、隠れた瑕疵に該当しないと判示されている。

しかし、違反建築であることは少なからず資産価値に影響を与えるものであり、また、違反の程度によっては金融機関の融資の承認が得られないこともある。融資特約が付されている売買契約では、白紙解約となることもありうるので、買主だけでなく売主にとっても切実な問題であり、宅建業者としては、違反建築であることを説明すべきである。

媒介業者の瑕疵ある媒介によって損害を被ったとする、 賃借人による損害金等の支払請求が棄却された事例

(東京地判 平30・1・19 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

マンションの一室の賃貸借契約を締結した賃借人が、媒介業者の瑕疵ある媒介によって損害を被ったなどとして、媒介業者に対して損害金等の支払いを求めた事案において、賃借人の請求には理由がないとして、その請求が棄却された事例(東京地裁 平成30年1月19日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、平成28年9月27日に宅地建物取引業者であるA株式会社の甲支店を訪問し、その後、貸室をいくつか案内してもらった上で、都内所在のマンションの420号室(本件貸室)を賃借することに決めた。

同年10月21日、X、Aの担当者及び宅地建物取引業者である株式会社Y(被告)の代表者が甲支店に参集した。Aは借主側の媒介業者であり、Yは貸主側の媒介業者である。しかし、Yと本件貸室の賃借人との間では仲介手数料は支払わない契約となっていた。

同日、Yの代表者が読み上げて説明した重要事項説明書には、借主は自己の責任と負担にてB株式会社(本件賃料保証会社)と賃料保証委託契約を締結する、本件契約が継続する限り保証委託契約も更新し継続するなどの記載があり、Xはこの重要事項説明書に署名押印した。もっとも、媒介業者欄にはYの記載及び宅地建物取引士の記名押印はあるがAに係るものはなかった。

Xは、同日付けで、上記重要事項説明書記載事項のほか、期間2年、賃料月額6万9000

円、賃料等の支払方法は本件賃料保証会社より毎月口座振替となるなどの内容で、賃借人との間で本件貸室の賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結した。

その後、Xは、Yらの本件賃貸借契約に係る媒介には次のような瑕疵があったと主張して、Yに対して損害金等50万円(うち3万4500円は保証委託料)及びこれに対する延滞損害金の支払いを求めて提訴した。

Yが作成しXに対して読み聞かせ交付した宅建業法所定の重要事項説明書にはAの宅地建物取引士の立会印がない(宅建業法35条5項違反) 宅建業法37条2項所定の交付書面には「借賃の額並びにその支払の時期及び方法」が一応記載されてはいるものの明確でない(書面上では本件賃料保証会社が賃料収受権者である旨の記載があるが、YがXに対して平成28年10月分及び11月分を直接賃借人に対して支払うように要求したことから、Xは、賃借人が賃料収受権者であり、本件賃料保証会社はあくまで連帯保証人であると理解することとなった。) Yが宅建業法46条所定の報酬額の制限を超えた報酬を収受した。

また、Xは賃借人の賃料の受領拒否を理由に本件貸室の賃料を供託してきたが、Yは本件賃貸借契約の賃借人をしてXに対する建物明渡等請求事件を東京地方裁判所に提起させ、これによりXは大きな心身の負担を受けた。さらに、Yは、本件賃料保証会社に支払うべき保証委託料を受領する権限がないのに

これをXから收受し不当に利得した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

各認定事実によれば、Xが主張するYの媒介の瑕疵のうち、の「本件重要事項説明書にAの宅地建物取引士の立会印がないこと」は認められるが、その余は認めることができない。すなわち、本件貸室の賃料は10月分及び11月分は現金で支払うことになっているものの、12月分からは本件賃料保証会社が集金することが明確に記載されていて、その旨理解することができる。また、Yが宅建業法46条所定の報酬額制限を超えた報酬を收受したことについてはこれを認めるに足りる証拠はなく、かえって、Yは本件貸室の賃貸人から媒介手数料を得ていないことが認められる。

本件重要事項説明書にAの宅地建物取引士の立会印がないことについては、本件賃貸借契約締結の当日、Aの甲支店にて本件賃貸借契約を締結し、Aの担当者が立ち会っていたものの、Aの会社の印鑑が本店にあるため押印することができなかつたためであり、取締規定としての宅建業法35条5項には違反しているといわざるを得ないものの、Xに対する関係でYの不法行為を構成するとはいえない。

また、Xは、Yが本件賃貸借契約の賃貸人をしてXに対する本件貸室に係る建物明渡等請求訴訟を提起させた旨主張するが、そのような事実を認めるに足りる証拠はない。さらに、Xは、Yが賃料保証会社に支払うべき保証委託料を受領する権限がないのにこれをXから收受し不当に利得した旨主張するが、Yは本件賃料保証会社の契約代行と集金業務をしているのであり、Yには本件賃料保証会社に支払うべき保証委託料を受領する権限があ

ることが認められ、Xの主張はその前提を欠き失当である。

以上からすれば、Xの請求は理由がないこととなるからこれを棄却する。

3 まとめ

本件では、重要事項説明書に借主側媒介業者の宅地建物取引士の立会印がないと認められ、取締規定としての宅建業法35条5項には違反しているといわざるを得ないとされたが、個別の事情を踏まえ、被告である貸主側媒介業者の不法行為を構成するとはいえないとされている。

重要事項説明書への宅地建物取引士の記名押印は宅建業法上義務付けられているところであり、記名押印がないことで行政指導等を受けている例も少なからずある。また、後日、トラブル等が発生して、それを怠ったことがことさらに問題にされることもあり得る。

宅地建物取引士証の提示や37条書面への宅地建物取引士の記名押印も併せ、基本動作について、宅建業法違反の指摘を受けないよう常日頃から注意を怠らないことが大切といえる。

(調査研究部次長)

媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した 売主に対して媒介報酬全額の支払が命じられた事例

(東京地判 平29・11・15 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

売主のあっせんによって買主が金融機関から購入資金の融資を受けたときは媒介契約に基づく媒介報酬を支払わないとする旨の合意があったとして、直接取引にて買主と売買契約を締結した売主が媒介業者に対する媒介報酬の支払いを拒絶した事案において、売買契約は媒介業者の媒介により成立したものであるとして、民法130条（条件成就の妨害）に基づき、媒介業者による約定の媒介報酬請求全額を認容した事例（東京地裁 平成29年11月15日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（媒介業者）は、Y（売主・宅建業者）からYが所有する賃貸ビルの売却の媒介の依頼を受け、平成27年4月10日、Yと標準媒介契約約款に基づく一般媒介契約を締結した。Xは、本物件について物件調査を行うなどの必要な初期調査を済ませたうえで、レインズに登録し、チラシを配布し、金融機関にダイレクトメールを送信するなどして買主を募集した。

平成27年6月、不動産情報サイトで本件物件の存在を知ったA（買主・一般事業法人）がXに連絡し、本件物件を内覧したうえで、同年7月、AはXに対して、銀行融資が得られれば本件物件を購入したい旨を表明し、不動産購入申込書（有効期限は同年8月16日）を提出した。その後、Xは、本物件について不動産自体の通常調査に加えて、機械や設備の作動状況、賃借人や駐車場利用者との契約

状況等、賃貸物件としての収支を把握するために必要な事項についてYから資料を入手し、その結果に基づき重要事項説明書や付属資料を作成し、売買契約書案と共にYに送付した。これらの媒介活動の結果、YとAの間では、Aが売買代金について融資を受けることができれば、多少の事務的な手続きを経るだけで直ちに本件物件について売買契約を成立させることができる状態になっていた。

この間、X・Yの媒介契約期限が7月10日に到来したため、10月10日まで更新した。

しかしながら、8月になって銀行からの融資が不承認となったため、X・Y・Aが集まり今後の方策を協議し、XとYのそれぞれがAに融資してくれる金融機関を探すことが話し合われた。Aが退席後、Yの代表者はXの営業担当者に対して「当社がAに融資してくれる銀行を見つけた場合には、約定の媒介報酬は払わない」と発言したが、Xの営業担当者はこの発言に対して返答しなかった。

その後、Yが自社の取引銀行にAを紹介した結果、Aは本件物件購入資金の融資を得られることになった。この間、再度、X・Yの媒介契約の期限が到来したため、Xは本件媒介契約を再度更新するようYに求めたが、Yは更新を拒絶した。

そして、YとAは、10月23日、Xを媒介業者とすることなく、Xが作成した重要事項説明書や売買契約書の内容を利用して2億8640万円で本件売買契約を締結し、所有権移転登記手続をした。

Xは、YがXを排除して売買契約を締結し、故意にXの媒介による売買契約の成立を妨げたと主張して、民法130条により条件の成就が擬制された事を前提とする約定の媒介報酬又は同媒介契約上の直接取引条項に基づく相当額の媒介報酬の支払を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

媒介報酬の不払特約について

Yは、YのあっせんによってAが融資を受けられたときは、本件媒介報酬を不払とする特約がXの黙示的承諾によって締結されたと主張する。しかし、買主に対する不動産購入資金の融資の紹介、あっせん等は、売主から売却依頼を受けた媒介業者が本来的に行うべき媒介業務には含まれず、本件媒介契約書上もXが契約の相手方の融資の実現に向けた業務を行うべき旨は定められていない。

また、XとYはいずれも不動産仲介業等を営む株式会社であり、仮に媒介契約における合意内容を変更するのであれば、媒介契約の変更契約書等の書面を作成するのが当然であり、Xの営業担当者が明示的に異議を述べなかったからといって本件において黙示的承諾によって特約が成立したとは認められない。

本件売買契約からのXの排除について

Yは、売買契約の成立が確実な中でXとの媒介解約の更新を拒絶し、Xが提供した媒介行為の成果を利用して、Aと直接交渉により本件売買契約を成立させたものであり、Xを排除して故意にXの媒介による売買契約の成立を妨げたものと認められ、Xは、民法130条に基づき、Xの媒介により本件売買契約が成立したものとみなし、約定の媒介報酬の支払を請求できる。

本件媒介契約に基づく媒介報酬額

Xは、本件売買契約を成立させる上で必要とされる媒介行為をつつがなく実施しており、Yが殊更にXを排除しなければ、残務を問題なく完結し、本件売買契約を成立させたものと見込まれるから、約定の媒介報酬全額を請求するにふさわしい媒介行為がされたものと評価すべきであり、本件媒介契約に基づく約定の報酬を減額すべき合理的な理由も認められない。

よって、YはXに、本件売買契約の成約本体価格に対する約定の媒介報酬934万4160円（＝売買代金額の3%＋6万円＋消費税）を支払え。

3 まとめ

本裁判例は、標準媒介契約約款に基づく契約書において、不動産購入資金の融資の紹介、あっせん等は媒介業務になっていないこと等から、たとえXが売買契約の成立に必要であった融資の紹介、あっせん等を行わなかったとしても、Xの媒介行為には不適切、不十分な点は認められず、故意にXの仲介による売買契約の成立が妨げられたものであり、媒介報酬額を減すべき合理的な理由もないとして、約定の媒介報酬額全額の請求が認められた事例である。

（調査研究部主任調整役）