

最近の判例から (4)－媒介業者の説明義務－

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案において、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、

- ① 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。
- ② 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す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。

- ③ 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、

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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)