

最近の裁判例から (11)－地面師事件－

売主に成りすました者に手付金を詐取された買主が、媒介業者に損害賠償を請求し、一部過失相殺の上認められた事例

(東京地判 平30・3・29 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

売主に成りすました者と売買契約を締結し、手付金を詐取された買主が、媒介業者に対して、媒介契約上の善管注意義務違反を理由に損害賠償を請求した事案において、その請求が一部過失相殺の上認められた事例（東京地裁 平成30年3月29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28年5月、買主X（原告 宅建業者）は、喫茶店において、Xに本件土地を紹介したB（Y（被告 宅建業者）の元従業員）と本件土地売買契約に関して打合せをしたが、この際、媒介業者としてYを紹介され、Xは、Yとの間で、本件土地売買契約の媒介契約を口頭で締結した。この場で、Xは、Yから、本件土地売主Aと、現土地所有者との間で締結された先行売買契約書の写しを提示され、「現土地所有者は、Aとの間で売買契約を締結しており、Aがその所有権を取得する」との説明を受けた。

Yと別れた後、XとBは、別の喫茶店に移動し、A及びA側の媒介業者Cらと会い、先行売買契約書、先行売買契約の手付金領収書等の写しを提示され、本件土地売買契約の内容について協議した。そして、売買代金を1億3000万円、手付金を500万円とし、翌日、Aの事務所にて売買契約を締結し、手付金の授受を行うことを合意した。

同日夜、Yは、Bから送付された本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書を確認し

た上、Xに対し、当該書類をFAXで送付した。

翌日、X、Y及びBは、A及びCとの待合せ場所に集合したが、Cから、Aの事務所が使用できなくなったため、Yの事務所での締結することを提案された。Xは、Aの事務所を確認したいと返答し、全員でAの事務所に向かったが、Aの事務所には、事前に説明を受けた会社名とは異なる会社名が掲げられていた。その後、タクシーに分乗し、Yの事務所に向かうなかで、Xは、Yから、「何か嫌な予感がする」と言われた。

Yの事務所にて、Aは、Xに対し、媒介業者Dの記名押印がされた、先行売買契約書、これにかかる重要事項説明書に加え、先行売買契約の手付金領収書の原本を示すとともに、それらの写しを交付し、Aの運転免許証を提示した。この際、Xは、先行売買契約書記載の売買代金支払期限が延長となっていることに関し合意書が取得できていないため、本件土地売買契約締結を延期したいと述べた。これに対し、Yは、「ほかにも購入希望者がいる」と述べ、Xは、これを受け、本件土地売買契約を締結し、手付金500万円をAに支払った。

契約締結日の翌日、Xは、本件土地について、レインズで物件検索をしたところ、2億円とする売情報が掲載されていた。Xが、当該物件の媒介業者Dに電話で問い合わせたところ、本件土地はAに対して売却されていないこと、Aが交付した先行売買契約書が偽造されたものであることが発覚した。

Xは、Yに対し、媒介契約上の善管注意義務違反があるなどと主張して、手付金相当額である500万円の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(XとY間の媒介契約の成否)

Yは、本件媒介契約書が作成されていないこと、Xから媒介の依頼を受けていないことなどから、媒介契約は成立していないと主張する。しかし、Yは、本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書に記名押印していること、先行売買契約書の写しを提示したり、本件土地売買契約書案をXに対しFAXで送付したり、契約締結場所としてY事務所を提供するなど、媒介に該当する行為を行っており、媒介契約が成立したことが認められる。

(媒介契約上の義務違反の有無)

Yは、本件土地売買契約がいわゆる他人物売買であることを知っており、Aと現所有者との先行売買契約が有効に締結されたものであるか否かについて、先行売買契約書に記載されたDに連絡して確認すべき義務があったといえる。それにもかかわらず、Yは、何の確認もしていないのであるから、本件媒介契約上の善管注意義務に違反するといわざるを得ない。

Yは、本件土地売買契約締結の延期を勧めた旨を主張するが、本件土地売買契約締結に向けた行為を行っていることからすると、延期を勧めた証言は信用できない。したがって、Yは、本件媒介契約上の善管注意義務に違反する。

(損害)

Xが、Dに電話で問い合わせたところ、現土地所有者がAとの間で先行売買契約を締結していないことがすぐに判明したので、Xが

Aに交付した手付金500万円は、Yの前記善管注意義務違反により生じた損害と認められる。(過失相殺)

Xは、宅建業者であり、Aが本件土地の所有権を取得できない場合に生じるリスクも当然理解していたと思われる。しかも、契約場所が突然変更され、Aの事務所も異なる会社名が記載され、Yからも注意喚起する旨の発言があるなど、不信感を抱くのに十分な状況にあった。したがって、Xは、宅地建物取引業者として、Yに対してAの所有権取得の現実性の調査を指示することが求められた状況にあったにもかかわらず、特段の確認をすることなく、安易に考えたものと認めざるを得ず、この点に過失があったといわざるを得ない。もっとも、Yの「ほかにも購入希望者がいる」との発言があったことにより、契約締結に踏み切ったのであり、過失相殺は損害額(500万円)からその2割(100万円)を減じるのが相当である。したがって、YがXに賠償すべき損害額は400万円と認める。

3 まとめ

昨今、被害額が大きい地面師事件がメディアで取り上げられているが、本判決は偽造契約であることを容易に確認できたにもかかわらず、その調査を怠ったことから、媒介業者に媒介契約上の義務違反が認められたものである。特に、他人物売買の媒介をする場合には、先行契約等について調査確認することは、媒介業者の基本的業務であることを再確認したい。

なお、本件は、被告媒介業者が控訴し、原告買主が自ら調査することが容易であったことなどから、過失相殺は4割(200万円)とされ、賠償すべき損害額は300万円に減額された。

(調査研究部調査役)