

## 事前審査の承認は得られたが、正式な承認が得られなかった買主のローン特約に基づく契約解除が認められた事例

(東京地判 平31・1・9 金融法務事情2120-76) 金子 寛司

宅建業者から建売住宅を購入した買主が、融資承認取得期日までに金融機関からの承認が得られなかったことを理由に、契約解除期日までに売買契約を解除した旨主張し、売主に対してローン特約に基づき手付金の返還を求めた事案において、金融機関から融資の事前審査の承認は得られたものの、融資承認取得期日までに正式審査の承認は得られていないなどとして、ローン条項の適用を認め、買主の手付金返還請求を認容した事例（東京地裁 平成31年1月9日判決 認容 確定 金融法務事情2120号76頁）

### 1 事案の概要

買主X（原告、弁護士）と売主Y（被告、宅建業者）は、平成30年1月21日、都内所在の建売住宅（本件住宅）につき、売買代金7380万円、手付金300万円とする売買契約（本件売買契約）を締結した。

本件売買契約では、申込先をA銀行、融資金額を7380万円とする融資利用が予定され、融資承認取得期日を平成30年2月19日、契約解除期日を2月21日とし、「融資承認取得期日までに、融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。（本件売買契約書16条2項、本件融資特約2項）」などとする融資特約が付されていた。

Xは、本件売買契約の締結に先立つ1月15日、Yに対し、A銀行宛て「ローン仮審査申

込書」等を送付するなどして融資の事前審査を申し込んでいた。これに対し、A銀行は、2月2日付けで融資の事前審査を承認し、Yの担当者は、同日、Xに対してその旨を連絡した。

同月19日、Xは、Yに対し電子メールで、融資承認取得期日までにA銀行の承認が得られなかったとして、本件融資特約2項に基づき本件売買契約を解除する旨意思表示し、翌20日には、上記電子メールと同内容の通知書をYに送付した上、電子メールで手付金を返還するよう催告したが、Yはこれに応じず、Xは、Yに対し、交付済みの手付金300万円及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

（本件融資特約2項の要件の充足性）

Xは、融資の事前審査の承認を得たものの、融資承認取得期日である2月19日までに正式審査の承認を得られなかったのであるから、本件融資特約2項の「承認が得られないとき」に該当する。そして、Xによる本件売買契約の解除は、契約解除期日である2月21日までになされているから、本件融資特約2項の要件を満たしている。

この点、Yは、正式審査の承認が得られないような特段の事情が存在しないXにおいては、事前審査の承認を得たことにより実質的な融資の承認を得たというべきであるから、

本件融資特約 2 項の「承認が得られないとき」に該当しない旨主張する。

しかしながら、X が A 銀行宛てに提出した「ローン仮審査申込書」や A 銀行作成の「手続きのご案内」と題する書面の記載内容、X が A 銀行の代理業者から、正式審査のため、住民票や納税証明書等の追加書類の提出や面談を求められていたことなどからすれば、事前審査の承認後に改めて正式審査の手続が行われ、正式審査において、提出された追加書類の内容や面談の結果を踏まえ、承認又は不承認の判断がなされるものと認められる。

そうすると、X に正式審査の承認が得られないような特段の事情が存在しなかったとしても、正式な承認がない限り、X が融資を受けられないことは明らかといえる。

また、Y は、X が速やかに融資の申込手続をしていないから本件融資特約 2 項に基づく解除は認められない旨主張する。

しかしながら、本件融資特約 2 項は、その文言上、X の解除権の行使につき、契約解除期日までとの期限を定めるほかは、何らの制限を設けていない。したがって、本件融資特約は、速やかな融資の申込手続がなされていることを解除の要件としているものとみることができないから、上記 Y の主張は採用できない。

(信義則違反の有無)

Y は、X が少なくとも 2 月 2 日以降に正式審査のための必要書類の確認と面談の申込みを行うべき義務を負っていたことを前提として、X が 14 日以上も融資の申込手続を漫然と怠った旨指摘する。

しかしながら、Y の担当者は、2 月 2 日には、数日中に事前審査の承認が得られた旨の通知と正式審査の案内書が届くことを伝えたのみであり、正式審査のために、住民票及び直近 3 年分の所得税の納税証明書の提出や A

銀行と面談が必要となる旨を伝えた形跡はなく、X において、2 月 2 日の時点で、正式審査のための必要書類の確認と面接の申込みを行うべき義務が発生していたと認めることはできず、上記 Y の指摘はその前提を欠く。

かえって、X は、そうした書類や面談の必要性を認識してからは、速やかに正式審査のための手続をとったと評価することができる。

また、Y は、X が本件売買契約を解除したのは、両親や知人から本件住宅の購入を強く反対されるなどしたため、本件住宅の購入自体を翻意したという融資の審査とは何らの関係のない事由に基づいている旨主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。

以上指摘した諸点に照らせば、X が融資の事前審査の承認を得ていたとしても、本件融資特約 2 項に基づいて解除権を行使することが信義則に反するということはできない。

### 3 まとめ

本件は、解除権留保型の融資特約が付されていた事例であるが、買主による契約解除の行使はローン特約の要件を満たしており、信義則にも反しないなどとして、買主の手付金の返還請求が認められている。

契約解除までの経緯等の事実関係からすれば、当然の結果と考えられるが、宅建業者としては、売買契約締結後も、契約解除期日等を念頭に、買主のローンの手続の状況等を十分に把握して、取引を進めることが大切であることを示す事例ともいえよう。

ローン特約による契約解除に係る争いは従来から多く、実務上も留意する必要があるが、具体事例については、当機構の「RETIO 裁判事例データベース」を活用されたい。

(調査研究部次長)

## 瑕疵担保責任に関する条文を破棄するとした特約は、特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨に解されるとした事例

(東京地判 平28・4・13 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

購入土地に産業廃棄物が大量に見つかったとして、買主が売主に損害賠償を請求したのに対し、売主が特約により瑕疵担保責任は免責されていると主張した事案において、「瑕疵担保責任の条文を破棄する、建物については現況建物で売買する」との特約は、少なくとも、土地については特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨であるとして、買主の請求を認容した事例(東京地裁 平成28年4月13日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

買主X(原告・宅建業者)は、平成24年12月、売主Y1(被告・宅建業者)が所有する土地付倉庫(本件土地建物)を分譲宅地として転売する目的で、Y2(被告・媒介業者)の媒介により、売買代金2億8000万円で買受けた。

Y2が作成した本件売買契約書の当初案の第17条には、瑕疵担保責任期間を1年とする等の一般的な瑕疵担保責任に関する定めが記載されていたが、Y1はY2に「本件土地の状況は調査しておらず、また本件建物は雨漏りがするので、Y1が本件土地建物について瑕疵担保責任を負うことはできない。その旨、契約書に表記してほしい。」と申し入れた。このためY2は、本件売買契約書にY1から指示された以下の特約事項を挿入した。

[特約事項(本件特約条項)]

「第17条(瑕疵担保責任)の条文を破棄する、建物については現況建物で売買する。」

なお、本件特約条項は、売買契約書には記載されていたものの、重要事項説明書には記載されていなかった。

Xは、本件土地建物を賃借していた賃借人が退去したことから、平成25年5月頃、本件建物の解体工事や掘削作業を実施したところ、本件土地から、建物の基礎に用いる大型杭やコンクリートの塊等の産業廃棄物が大量に発見された。

Xは、その撤去及び土壌調査に計1,339万円余の支出を余儀なくされたとして、Y1に対して民法570条に基づく瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、また、Y2に対しても媒介契約上の説明義務違反があるとして同額を求め本件訴訟を提起した。

Y1は、本件特約条項は、本件土地建物の全部について瑕疵担保責任を破棄するという意味であると反論した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのY1に対する請求を認容し、Y2に対する請求は棄却した。

(瑕疵担保責任を免除する合意の可否)

本件売買契約書の17条は、民法570条及び566条と比較すると、瑕疵修補請求ができる旨が明示され、解除や損害賠償請求等の権利行使ができる期間が本物件の引渡し後1年に限定されており、上記民法の条文の特約と位置付けられる内容になっている。

本件特約条項は、これを破棄するというの

であるから、上記のような特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨と解するのが自然であり、民法上の瑕疵担保責任を免除するというのであれば、契約上これを明示するのが相当であり、本件特約条項をそのように解するのであれば、少なくとも重要事項説明書において記載の上買主に説明するか、記載しないのであれば当事者（特に不利になる買主）に対して十分に説明の上合意をしておく必要があると解される。

本件売買契約書の特約条項には、本件建物については「現況建物で売買する。」と付言されていてその趣旨が示されているようでもあるが、少なくとも本件土地についてはその趣旨が明示されているとは言い難い。

また、証拠及び弁論の全趣旨から、Y2がXに対して、本件特約条項が本件土地について瑕疵担保責任を免責する趣旨である旨を十分説明したとはいえないから、これをもって本件土地について民法上の瑕疵担保責任を免除する特約としての効力を有するとは認められない。

（媒介契約の成否）

前記判示のとおり、本件特約条項は、本件土地に係る民法上の瑕疵担保責任を免除する条項ということではできず、XはY1に対して民法上の瑕疵担保責任を追及できる。

たとえY2には、本件特約条項について十分説明しなかった事実が認められるとしても、Xはこれにより何ら損害を被ることはないので、XのY2に対する請求は、媒介契約の成否や不法行為の成否について判断するまでもなく、理由がない。

（結論）

よって、XのY1に対する請求は理由があるから、Xが本件埋設物の撤去及び土壌調査のために支出した1,339万円余を瑕疵担保責任によりY1が負担すべき損害として全額認

容し、Y2に対する請求は理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

本件は、瑕疵担保責任に関する特約条項の解釈を巡って争われた事案である。

土地の売買にあたっては、地中埋設物が問題となることが多く、その撤去費用も多額になることから、売主・買主のリスク分配を明確にする上で瑕疵担保責任に関する条項は極めて重要性の高い項目である。

媒介業者においては、仮に双方が宅建業者であったとしても、トラブルを回避する観点から、重要事項説明書や売買契約書への明確な記載や丁寧な説明を行うことが重要である。また、その表現に懸念のある場合には、弁護士等に相談するべきであろう。

瑕疵担保責任に関する特約条項を巡る裁判例としては、「1年に限り売主は瑕疵担保責任を負う」とした特約が商法526条（買主による目的物の検査及び通知）を適用しない合意をしたものと判断された事例（東京地判平21・4・14）もあり、参考にされたい。

また、RETIO115号には、「土壌汚染・地中埋設物と売主の瑕疵担保責任に関する裁判例について」と題する論考を掲載しているので併せて参考にされたい。

（調査研究部主任調整役）

## 買主は土壌汚染の可能性を認識していたとして、買主による 売主に対する土壌汚染対策工事費用の請求が棄却された事例

(東京地判 平30・9・18 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売主自らが公衆浴場を営んでいた借地権付き建物の買主が、売主に対して、建物取壊し後に土壌調査義務が生じることの説明義務を怠った、土壌に油分による汚染がないと誤認させる説明をした、土壌汚染を認識していたのにその説明を怠った等として、土壌改良工事に要した費用の支払いを求めた事案において、売主は土壌汚染の可能性があることを告知し、買主もその可能性や土壌調査の必要性を認識していたうえ、売主が土壌汚染のあることを認識していたとも言えないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年9月18日判決 棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成26年8月頃から、東京都a区内の賃貸中の土地について所有者Aから管理を依頼されていたX（買主・宅建業者）は、その土地上に借地権付き建物（以下「本件物件」）を所有し、公衆浴場を営んでいたY（売主・個人）に対して、借地権更新料の支払と地代改定を求めている。

平成27年6月、Yが公衆浴場の廃業と本件物件の売却を考えていることを知ったXは、自らがその媒介を行う用意があることをYに申し入れた。これに対してYは、Xが地主の管理会社であったことから、同年7月に別の宅建業者Bに依頼して売却を進めることとし、Bは、建物解体費や土壌改良工事費（以下「改良工事費等」）を買主負担とする前提

で、本件物件の価格を1億6800万円と査定し、同額でYとBとの間で媒介契約が締結された。

同年8月、XはYに対して、Aに本件物件を買取る意向があり、改良工事費等をYの負担とし、売買価格を1億2428万円余、更新料・名義変更料等5162万円余を控除した7265万円余をXに支払う条件である旨申し入れた。

Yが上記申し入れを謝絶したところ、Xは、購入希望者は明かさなかったが、改良工事費等はYの負担としたまま、名義変更料等を買主負担とし、9000万円での購入を検討できる者がいる旨申し入れた。これを受けてYは、改良工事費等を買主負担とするのであれば前向きに検討する旨回答し、その後改良工事費等の一部をYの負担とするため売買金額を減額することで合意に至った。

平成28年2月、以下の条件でXとYとの間で売買契約（以下「本件売買契約」）が締結され、同年6月に引渡しが行われた。売買金額：8750万円、本件土地の地中埋設物・土壌汚染の処理については買主の責任と負担において解体撤去・除去処分・汚染土の処分・土壌改良を行うものとする、売主の瑕疵担保責任を免責する（以下「と」を合わせて「本件特約」）。なお、契約締結時にYからXに交付された本件物件の物件状況報告書（以下「本件報告書」）には「土壌汚染の情報：無 ボイラーに重油を使用していた為可能性有」と記載されていた。

また、Yは公衆浴場廃業に係る届出を平成27年6月にa保健所、及び同年7月にa区役

所にそれぞれ行ったうえ、同年10月にa区条例に基づき廃業とともに求められる土壤汚染調査について、建物を取壊す予定がないことを理由に、本件物件を譲渡する場合には譲受人にその義務を引継がせることを条件とするa区役所宛猶予願（以下「本件猶予願」）を提出した。なお、本件猶予願は売買契約締結までにXに提示されることはなかった。

平成28年8月、Xが本件物件の土壤汚染調査を行ったところ、油による汚染があることが判明し、その後、その改良工事代金として1600万円を支払った。

平成29年9月、XはYに対して、Yの説明義務違反、もしくは瑕疵担保責任に基づき、土壤改良工事代金等の支払いを求めて本訴を提起した。

## 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。

（Yの説明義務違反の存否）

Xは、Yから本件物件で「油をこぼしたことはない」と説明された旨、及びYが本件猶予願についての説明義務を怠った旨を主張するが、Yは本件報告書に土壤汚染の可能性を明記していたこと、宅建業者であるX自身が、本件物件の売却には土壤汚染調査が必要である旨Yに伝えていたこと、本件売買契約は、Xの提示金額を前提に本件特約を付して締結されたものであり、売買価格はBの査定金額を大きく下回ることからすれば、Xは本件物件について、土壤汚染調査が未実施であるリスクを負って買い受けたものというべきであり、Yに本件報告書の記載内容以上に説明義務があったとは認められず、これは、仮にYがXに油をこぼしたことはない旨説明していたとしても同様である。

また、Yが本件猶予願についてXに説明し

ていなかったとしても、Xは土壤汚染調査の必要性を認識していたことから、Xとの関係で説明を怠ったとまでは認められない。

（Yの瑕疵担保責任の存否）

Xは、本件猶予願やその前のa区役所等への届出の経緯からして、Yが本件物件の土壤汚染の事実を知っており、瑕疵担保責任は免責されない旨主張するが、Yは土壤汚染調査の必要性は認識していたとしても、土壤汚染の存在を認識していたとまでは認められない。

（結論）

したがって、Yに説明義務違反や瑕疵担保責任は認められないことから、Xの請求はいずれも棄却する。

## 3 まとめ

本事例は、土壤汚染に係る売主の説明義務違反や瑕疵担保責任に基づく買主の請求が棄却されたものである。

引渡後に土壤汚染があることが判明したことに伴うトラブルに係る裁判例は多くあり、この1年間の本誌に掲載したものにも、買主の改良工事費用等の請求を認容したもの（RETIO115-110）と、これを棄却したもの（RETIO114-104・113-124）の双方が見られる。いずれの事例も売買契約書の定めにしたがって売主の責任の有無が判断されていることから、売主・買主の合意内容を契約書に明確に記載することが重要であると言えよう。

また、媒介にあたっては、この様なトラブルに巻き込まれることを避けるためには、合意内容を契約書に明記するよう十分注意を払って対応することが必要であろう。

（調査研究部調査役）

## 既存擁壁につき誤った説明を行った媒介業者に対する買主業者の損害賠償請求を認めた事例

(東京地判 平30・9・27 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

土地売買の媒介をした宅建業者が、買主業者に媒介報酬の支払を求め、一方、買主業者が、既存擁壁を取り壊す必要がないとする誤った説明により損害を受けたとして反訴した事案において、媒介業者の報酬請求は棄却され、買主業者に生じた損害額が認められた事例(東京地裁 平成30年9月27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7月、買主Y(本訴被告 反訴原告 宅建業者)は、媒介業者(本訴原告 反訴被告 宅建業者)から、本件土地を購入する話を持ちかけられたが、本件土地は、建築基準法42条2項道路に接道しているため、道路中心線から2メートルの位置まで敷地を後退させること(セットバック)を要し、がけ地となっている部分の擁壁を取り壊し、新たに擁壁を築造する工事費用がかかることから購入を断った。すると、Xは、本件擁壁を取り壊す必要がないことを区役所で確認したと説明し、Yは、これを受けて購入する意向を示した。

その後、XがYに送付した契約書案及び重要事項説明書案には、「セットバックに合わせて新たに擁壁を造り替える必要があり、その費用は買主負担とする」旨の記載があったため、Yがこれでは購入できないと伝えたところ、Xは、売主側の了解を得て、同条項を削除した契約書及び重要事項説明書を作成した。

平成28年8月、Yは、Xの媒介にて、売主から本件土地を7300万円で買い受け、手付金100万円を支払い、同日、YとXの間で、報酬額を税込243万円(支払時期は本件売買の残金決裁日)と定めて、一般媒介契約を締結した。

契約締結後、Yは、一抹の不安を覚え、一級建築士Aに依頼して調査させたところ、擁壁を取り壊して新たに築造する必要があることが判明した。

平成28年10月、Yは、売主及びXに対し、本件売買を白紙解約する旨通知したが、その後、弁護士により、一方的に白紙解約することは困難との助言を受け、同月末、やむなく本件売買の残代金を支払い、決済を完了した。

Xは、Yから媒介契約に基づく報酬の支払を拒絶されたことから、報酬の支払を求めて本件訴訟を提起した。これに対し、Yは、Xから、擁壁の取壊しを要しないという事実と異なる説明を受けて買い受けた結果、擁壁工事に関する費用相当額の損害を被ったなどとして、媒介契約上の債務不履行又は不法行為に基づき、1333万円余の支払を求める反訴を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を棄却し、YのXに対する請求を一部認容した。

(原告の債務不履行の成否)

Xは、本件土地について、セットバック

に伴い本件擁壁を取り壊して新たに擁壁を築造する必要があることは、建築基準法によるものであり、不動産業者として、騙されることはあり得ないと主張する。しかし、証人Aの証言によれば、本件擁壁のようながけ地の場合、セットバックについて建築基準法42条2項ただし書が適用される余地も否定できないことから、区役所との間で、擁壁を取り壊すか否かについて事前協議が行われること自体はあり得ると認められるのであり、Yにおいて、Xが区役所で本件擁壁を取り壊す必要がないことを確認したという説明を信じたとしても不自然とまではいえない。

Xは、当初の契約書案及び重要事項説明書案にも、本件擁壁条項が設けられていたところ、本件擁壁の取壊しを要するのは建築基準法によるものであり、売主の判断でこれを不要にできる問題ではないのであるから、Yも本擁壁工事が必要となることを当然認識していたと主張する。しかし、Yが、同条項があるのであれば本件売買には応じられない旨をXに伝えたところ、売主側も異議なく同条項の削除に応じたことから、Yとしては、Xが本件擁壁の取壊しは不要であることを区役所に確認したという説明を疑うことなく本件売買の契約締結に至ったとしても不自然とまではいえない。

Xは、本件擁壁について区役所に確認した事実と異なる説明を行い、誤認させて、Yに本件土地を買い受けさせたのであるから、Yに対し、媒介契約上の債務不履行責任を負うと解するのが相当であり、Yが被った損害を賠償する責任を負う。

(被告の損害)

本件更地価格は、路線価を市場価格に修正することにより算出すると、約8635万円であるところ、同額から旧建物の撤去費用195万円及び擁壁工事費用1414万円余を控除するこ

とにより、本件売買条件による適正価格は7025万円余と算出される。Yは、本件土地を7300万円で購入したのであるから、差額に相当する274万円余を損害額と認める。

(報酬請求権の成否)

Yは、当初から、本件擁壁工事に多大な費用を負担しなければならないのであれば、本件土地を購入しない旨を示していたところ、Xの説明により誤認した結果、本件土地を購入して損害を被ったものである。Yは、Xとの間で本件媒介契約を締結し、その媒介業務により本件売買の成立に至ったとしても、Xの当該業務の瑕疵により、同契約の目的を達成することができなかつたと認められるから、Xは、Yに対して、同契約の報酬を請求することはできない。

### 3 まとめ

媒介業者が買主に対して、虚偽の事実を告げて誤認させ購入させる行為は、言うまでもないが、宅建業法47条に抵触するとともに、本事案のように媒介報酬の請求ができず、買主に生じた損害を賠償しなければならないことになるのであり、厳に慎むべきである。

媒介業者は、信義則に従い、調査した事実を正確に伝えることが不可欠であることを再認識させる事案である。

(調査研究部調査役)

## 買主が売主に対して、既存杭の位置を告知しなかった等として求めた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・2・16 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

土地の買主が、不動産業者である売主に対し、売買契約時の合意又は売買契約に付随する信義則上の義務として、売主が埋設された既存杭の位置の告知義務を負い、また既存杭等が隠れた瑕疵に当たるとして、債務不履行又は瑕疵担保責任に基づき、地中障害に伴う工事費用等の損害金等の支払いを求めたが、いずれの請求も棄却された事例（東京地裁平成30年2月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主X（原告・個人）は、本件土地について建築設計事務所Aを通じて、媒介業者Bの媒介により、平成26年6月、売主Y（被告・不動産業者）と売買代金7380万円で売買契約を締結し、手付金400万円を支払った。本件売買契約には、本件土地の隠れた瑕疵について、引渡完了日から2年以内に限り、Yが担保責任を負う旨が定められていた。

本件売買契約締結の際、重要事項説明書には、本件土地にはマンション（旧建物）が建っているが、本件土地引渡期日までにYの責任と負担で取り壊すこと、旧建物の既存杭が発見された場合は、Yの責任と負担で地盤面より1mの深さまで撤去することが記載され、Yは、Bを介してXにその旨を約束した。

平成26年8月、Xは、本件土地の売買残代金6980万円及び固定資産税等清算金2万円余を支払い、本件土地の引き渡しを受けた。

その後、Xは、本件売買契約締結日及び

決済日に既存杭の位置を教えてほしいと要請したが、Yは「分割検討図」を送付したのみで、既存杭等の正確な位置をXに知らせず、Yには告知義務違反がある、本件土地には、既存杭やコンクリートガラ等の地中障害物が多数発見され、これらは隠れた瑕疵に当たる、等として、XはYに対し、地中障害に伴う山留め及び試掘や地盤補強工事費用、基礎工事・変更工事費用、設計変更申請手数料、設計料追加分の計277万円余等の支払いを求め、提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（告知義務違反の有無）

Yは、本件売買契約締結日に、Bを介して、Xに対し、埋設物の詳細について、Yは把握しておらず不明であること、旧建物の杭が残存している可能性があること、杭が発見された場合には、Yの責任と負担において、地盤面より約1mの深さまで撤去する旨を説明したこと、また残代金の支払い及び本件土地の引き渡しが行なわれた日に、YがXに対し、重要事項説明書上は地盤面から約1mの深さまで撤去とされているが、念のため1.5mの深さまで撤去すると説明したこと、が認められるが、その一方、YやBが、Xに対し、既存杭等の位置を告知する義務をYが負う旨了承したことを認めるに足りる確たる証拠はない。

この点、Xは、Bに、本件売買契約締結前に、重要事項説明書へ既存杭等に係る説明を追加することや、旧建物の解体をしたときに杭の頭が見えてくるのでそれを教えて欲しいことを伝え、Bからは、Yに話をしてみますと述べたことや、一般的に杭の位置の告知を受ける場合、その旨を売買契約書等の書面に記載することは煩雑であり、売買契約書等の書面に記載することはほとんどないと思われる旨を述べるが、Bは当該供述内容を否認している。

責任追及を受けかねない立場にあるBが、重要事項説明書記載の深度を超えて既存杭等の位置を把握すること等について、口約束すること自体考えにくく、また、Yが告知義務を負う旨をBが了承した場合には、紛争が生じないように重要事項説明書の記載内容を改めることが通常であり、これがなされていないことは極めて不自然である。

また、Yが書面を作成して当該告知義務の存在及び内容等を確認していないことは、上記同様に不自然であるから、Xの供述等は容易に信用すべきではない。

一般的に、既存杭等の位置把握には多額の費用を要するが、Yは、撤去対象とする既存杭等の具体的深度を明示して限定し、これを超える深度の調査・告知義務を課すことは、Yに対して想定外の重い義務を負担させることとなる一方、Xは、Yから、埋設物の詳細については把握しておらず不明との説明を受けた上で、本件売買契約を締結しており、埋設物等についてYから売買契約時の説明内容を超える説明ないし告知を受けられないとしてもこれを甘受すべきと言えること等から、本件売買契約締結に付随する義務としても、当該告知義務をYが負うとは認められない。

( 瑕疵担保責任の成否 )

Yは、本件売買契約に際し、Xに対し、本

件土地の埋設物の詳細について、Yは把握しておらず不明であること、旧建物の杭が残存している可能性があることを説明しており、Xはその旨を踏まえて本件売買契約を締結したのであるから、本件土地に地中障害物があることは隠れた瑕疵には当たらない。

よって、瑕疵担保責任に基づくXの請求は理由がない。

### 3 まとめ

本件は、買主が、解体した建物の既存杭の位置の告知義務違反や瑕疵担保責任を理由とした損害賠償を、売主に請求したが、売主が告知義務を負う旨は合意しておらず、地中障害物について事前に説明があったため隠れた瑕疵には当たらないとして、買主の請求が棄却された事例である。

近年、土地の埋設物をめぐって、売主業者、媒介業者が、告知義務違反で訴えられる事案がよく見受けられるが、紛争予防の観点から、建物解体・撤去の範囲や、物件をどのような状態で買主に引き渡すのか等について、売買契約締結までに売買関係者でよく確認し合い、その内容を交渉記録や重要事項説明書等に記載しておくことが重要であろう。

( 調査研究部調査役 )

# 投資物件の買主が募集家賃を実際家賃と誤認したことについて媒介業者に説明義務違反を認めた事例

(東京地判 平30・10・24 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

投資物件を媒介した媒介業者が、買主に媒介報酬を請求したのに対し、買主が、媒介業者には転借人の賃料の説明を怠った又は不実の告知をした義務違反があるとして、媒介契約の解除及び損害賠償を求め反訴した事案において、媒介業者の媒介報酬の請求は認められたが、買主の損害賠償請求も一部認められた事例(東京地裁 平成30年10月24日判決 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

媒介業者X(原告:宅建業者)は、売主Aから売却依頼を受けていたワンルームマンション(本件不動産1及び本件不動産2)の売却依頼を受け、買主Y(被告:宅建業者)に紹介したところ、Yは、本件不動産2の購入検討のため、本件転貸借の解約の可否及び本件転貸借における転借人の月額賃料(先家賃)等をXに照会した。

本件不動産2は、賃貸業者Bに賃貸され、Bはこれを第三者に転貸していたため、Xは、Bに、転貸借の解約の可否と先家賃の額を尋ねたが、本件不動産2の売買契約が成立した後でなければ先家賃は教えられないとの回答であった。

そこで、Xは、Aに先家賃や諸費用について尋ね、「募集家賃」が月額89,000円であるなどの回答を受けて、Yからの照会に対し、電子メールにて、「本件転貸借の解約は可能であり、募集家賃が月額89,000円、保証家賃が月額80,100円である」などと回答した。

Yは、Xの回答結果を踏まえ、平成29年2月、Xとの間で本件不動産1に関する本件媒介契約1(報酬額615,600円)、本件不動産2に関する本件媒介契約2(報酬額384,400円)を締結し、Aとの間で、本件不動産1及び本件不動産2の本件各売買契約を締結した。

本件各売買契約締結後、Xは、Bに先家賃の開示を求め、月額賃料73,000円、管理費8,000円との回答を得て、これをYに伝えたところ、Yから苦情を申し入れられた。

同年3月、XはYを訪れ、本件各売買契約前に本件不動産2についての正確な先家賃を回答できなかったことについての謝罪をした。

同年3月、YとAとの本件各売買契約の残金の支払い、本件各不動産の引渡しが完了した。

同年4月、YはXに対して本件各媒介契約を解除する旨の意思表示をし、同年9月には、YのXに対する損害賠償請求権をもって、Xの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ことから、Xは、売買契約の媒介報酬(100万円)を求める本件訴訟を提起した。

これに対し、Yは、Xの先家賃に関して不実の告知等により損害を被ったとして228万円の賠償を求める反訴をした。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

## ( Xの説明義務違反の存否 )

一般的には、転貸借契約における転借人の賃料は、媒介契約説明義務の対象となる重要事項には当たらない。

しかしながら、Yは、本件各不動産の転売を目的とするとともに、本件不動産2の購入後にBとの賃貸借契約の解約も意図して、先家賃について照会をしたものであって、Xにおいても影響を及ぼしかねないことは容易に想定できたと考えられる。

そうすると、XとYは、明示又は黙示の合意により、先家賃の額について重要事項として説明義務の対象としていたというべきである。Yは、Aから聴取した「募集家賃」の意味を明らかにするなど、そのような対策を講ずることなく、さも先家賃であるかのように回答したものであり、Yが「募集家賃」を先家賃であると誤信したとしても何ら不合理なものとはいえないから、Xは、Yに対して、重要事項の説明についての義務違反があり、本件媒介契約2について債務不履行があったと認められる。

## ( Yの媒介契約の解除の可否 )

本件各媒介契約において、宅地建物取引業者であるXの主たる債務の内容は、売買契約の成立に向けて努力することと解されるところ、YとAの間で本件各売買契約が締結され、その決済も完了しているから主たる債務は履行されている。そして、説明義務が媒介契約における主たる債務ではなく、付随義務なものと解されることに照らすと、その不履行があったとしても、売買契約の成立に至った場合には、解除権を生ぜしめるものとは解されない。

以上によれば、XのYに対する本件各媒介契約に基づく報酬請求権は、いずれも発生し、Yによる解除の意思表示によっても消滅しない。

## ( 損害の発生の有無及びその額 )

Yが「募集家賃」として説明を受けた89,000円と本件転貸借における81,000円との差額である月額8,000円の将来的な賃貸借契約の継続が認められる期間程度の賃料相当額は、Xの説明義務違反と相当因果関係がある損害と評価でき、転貸借契約が継続する期間を考慮すると、損害は35万円余と認められる。

## 3 まとめ

本判決は、投資物件の媒介業者が、買主に媒介報酬を請求したのに対し、買主が媒介業者に対して、転貸借契約における転借人の賃料の説明を怠った又は不実の告知をしたとして、媒介契約の解除及び損害賠償の支払いを求め反訴し、買主の媒介契約の解除は否定されたが、損害賠償が一部認められたものである。

本判決では、XとYとの間に、転売に影響し得る先家賃の額を説明義務の対象とする黙示の合意があったと認定した上で、Xが、Yに対して、Aから確認した「募集家賃」を「先家賃」と誤認させたことが認められており、Xは、正確な「先家賃」の額の回答が困難である場合には、その旨の留保を付けた上で、Aから聴取した「募集家賃」の意味を明らかにするなどの回答をすべきであり、何らかの対策を講ずるべきとしている。

媒介業者が、本件のようなトラブルを回避するためには、買主に対し、丁寧かつ明確な説明を心がけなければならないことを改めて考えさせられる事案であり、参考にされたい。

( 調査研究部調査役 )

## 売買契約を手付解除した買主の短期転売できるとして媒介した媒介業者に対する損害賠償請求が一部認められた事例

(東京地判 平30・3・28 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

転売利益を得られるとした媒介業者の勧誘により、未完成マンション一棟の売買契約を締結したが、残金決済日までに転売の目処がたたず、契約を手付解除した買主が、媒介業者に対して、放棄した手付金、支払った媒介手数料相当額の損害賠償を求めた事案において、その請求を過失相殺により一部減額して認めた事例（東京地裁 平成30年3月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

媒介業者Y（被告：宅建業者）は、買主X（原告：企業診断等のコンサルティング及び不動産の仲介等を目的とする株式会社）に、未完成のマンション一棟（本件不動産）について、「残金を用意しなくても、引渡し日前までに、容易に第三者へ11～12億円で転売することができる。」などと説明して購入を勧めた。

Xは、手付金が用意できれば残金を用意しなくても転売利益が得られると考え、Yの勧誘に従って本件不動産を購入することとし、平成27年8月、売主業者Aとの間で、Yの媒介により、本件不動産の売買契約（本売買契約）を締結し、Aに対して下記記載の手付金3,000万円を支払い、またYに対し媒介手数料の半金2,000万円を支払った。

（本件売買契約）

- ・ 売買代金：9億5,000万円
- ・ 手付金：3,000万円
- ・ 残代金：9億2,000万円
- ・ 残金決済日：平成28年6月末日

- ・ 違約金：9,500万円（売買代金の10%）
- ・ 特約事項：売主は買主が本物件を第三者に売却する目的で購入することを了承する。

しかし、本売買契約締結後、平成28年に入ったところまで、YはXに対して本件不動産の売却候補となる第三者を紹介せず、不安になったXは、金融機関や不動産に詳しい知人に相談するうちに、本件不動産が11億円余で売却できる根拠がないと考えるようになり、Yを問い質した。しかし、Yは、金融機関や転売先の紹介はすぐに行うと答えるのみで、実際は紹介することはなかった。

XとYは、平成28年5、6月に面談し、Xは、Yから中間省略で右から左に買い手があり、儲かるから参加した、銀行や資金繰りも全く考えていなかったと主張すると、Yは、否定も留保もせず、発言を受け入れた。また、Xは儲けも利益もいらないことをYに伝えたところ、Yは、Xの手付金が没収されないように本件不動産の売却先として3、4社に持ち込んでおり、有力先が1社いるので結論は1週間程度で来るなどと説明した。（Xは、Yとの会話の内容を秘密録音していた。）

その後、Xは、Yから具体的な転売先の紹介を受けることなく、残代金の支払期限を経過したため、平成28年7月にAと面談して謝罪し、手付解除の合意を得て、本件売買契約について合意解約をした。

Xは、Yに対して、媒介契約の受託者としての善管注意義務及び宅建業者の誠実義務に違反する債務不履行、不法行為に基づき損害

賠償として放棄した手付金3,000万円、支払った媒介手数料2,000万円、計5,000万円の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

Yは、「Xの主張は、一切資金の準備をせずにリスクを負うこともなく、短期間に転売価格と購入価格の差額の2億円前後の利益を上げようというものであり不合理である。Xはその目的やかつて宅地建物取引業の免許を取得していたこと等から、不動産に関して素人とはいえない知識と経験を有していた。」などと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(善管注意義務違反の有無)

Yは、Xに対し、本件売買契約の勧誘の際、近隣の賃料相場や賃料利回りを説明したが、それ以上に11億円余で転売できる見込みについての具体的な資料を提示したり説明を加えたりすることはなく、転売できる見込みは有していなかったものというべきである。

不動産業者が、媒介を行う売買契約の後に締結を目指す将来の転売契約の代金額を言及するについては、信義誠実の原則にのっとり、言及する時点において、事後的に検証可能な計算根拠等を準備した上で言及するべきである。

また、Yは、Xに対し、中間省略登記の場合でもXが残代金を用意する必要があることを十分に説明せず、本件売買契約を締結させたものであり、かかる勧誘行為は、本件媒介契約の受任者としてXに対して負う善管注意義務に反し、宅建業者として信義誠実に業務を行う義務に反するものであり、損害賠償義務を負うというべきである。

(過失相殺)

業務として投資活動を行っているXが、資

料もほとんど渡されず、Yの口頭での説明を信じることは、Xは、投資をする際のリスク判断として通常のことではないといえる。

また、Xは、Yによる説明について、他に確認及び調査等をしたことがない。

そうすると、Xにおいても、本件売買契約の締結という投資によって利益を得る見込み又は損害を被るリスクについて、自らすべき確認及び調査等を怠り誤った判断をしているものであって、その程度に照らして、4割の過失相殺をするのが相当である。

従って、Yは、Xに対し、3,000万円の賠償責任を負う。

## 3 まとめ

本判決は、媒介業者が、売買契約の勧誘にあたり転売に言及する場合には、買主の誤解を招かないよう誠実に説明するべきであり、転売価格について言及する場合には、適切な根拠等を準備すべきであると判断しており、実務において参考になるものである。

また、本件では、買主が宅建業免許を持っているかどうかは不明であるが、仮に、宅建業免許を持っていないければ、買主が転売目的で不動産を取得し転売する行為は、宅建業の無免許営業に該当するとともに、それを勧めた媒介業者は、無免許営業幫助に該当する恐れがある。

媒介業者は、転売目的の買主との間で媒介を行う場合においては、買主が宅建業免許を持っているかについて確認の上、取引を行っていく必要がある。

(調査研究部調査役)

## 売買建物にエレベーターの不具合がある等として媒介手数料を支払わない買主に対する媒介業者の報酬請求が認められた事例

(東京地判 平30・2・28 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

事務所ビルの媒介報酬を媒介業者が買主に請求したのに対し、エレベーターの不具合にかかる調査説明義務違反を理由に買主が媒介業者に損害賠償を求め反訴した事案において、買主の反訴請求を棄却し、媒介業者の請求を認めた事例（東京地裁 平成30年2月28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5月、媒介業者Xは、売主Aから、その所有する事務所ビル（本件不動産）の売却について媒介の依頼を受け、媒介契約（本件媒介契約）を締結した。

平成27年9月、Aと買主YはXの媒介により、以下の約定で本件不動産を売買する契約（本件売買契約）を締結し、同日、YはAに対し、手付金として870万円を支払った。

- ・ 売買代金 8,700万円（残代金7,830万円）
- ・ 引渡期日 同年12月4日
- ・ 残代金の支払期日 同月7日

Yは、本件売買契約締結の際、Xに対し、本件媒介契約の報酬として150万円（税込）を本件不動産の引渡し時に支払う旨を約した。

しかし、本件不動産に設置されているエレベーターが正常に作動しないなどの不具合があり、Aの責任において、本件不動産の引渡し前に上記不具合の修理を行うこととなったため、12月4日に予定されていた本件建物の引渡しが遅延することとなった。

Aは、Yから本件建物の引渡しが遅延した

ことについて責任を追及され、Yとの間で、本件売買契約の残代金を830万円減額した7,000万円とすることとし、平成28年3月、AはYから上記残代金の支払を受けるのと引き換えに、Yに対し、本件不動産を引渡した。

その後Yは、Xは本件不動産のエレベーターに不具合があることを知っていたにもかかわらず、Yに対して、これを全く説明していなかったものであり、調査・説明義務を怠った債務不履行があるとして、Xに対し媒介報酬を支払わなかったため、Xは、裁判所に対し、Yに対する媒介報酬債権を被保全債権として、本件不動産について仮差押え命令の申立てを行ってこれを登記し（本件仮差押え）、媒介報酬150万円の支払を求めて本件訴訟を提起した。これに対しYは、Xの行った仮差押えは保全の必要性を欠く違法なものであるとして、損害金2,242万円の支払を求めて反訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を認め、Yの反訴請求を棄却した。

（Xの債務不履行の成否）

Xが本件建物のエレベーターの不具合を知っていたかに関しては、認定事実によれば、本件売買契約が締結された後、Xの担当者Bは、Aからエレベーターの不具合について報告を受けた際、Aの責任において本件建物の引渡期日までに修理することを確認していたのであり、それ以前に上記引渡期日までに修

理が完了する見込みがなかったことを把握していたとうかがわせる事情は見当たらない。

これらによると、エレベーターの不具合については、本件建物の引渡期日までにAにより修理がされることが予定されていたということが出来るから、Xにおいて、Yに対して上記不具合について説明すべき義務があったとはいえない。

本件媒介契約は、その媒介の対象である本件不動産の売買が成立し、その履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、上記説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である。Xの債務不履行による損害賠償責任についても、後記の説示のとおり、Yの主張する損害は、相当因果関係のあるものということとはできず、これはAとの間の代金減額合意によって既に填補されたものと認められるから、これについてXに対し、損害賠償を求めることはできない。(Xの本件仮差押えに係る不法行為の成否)

Yは、Xの本件仮差押えは本件媒介契約の解除によりYに対する本件報酬債権が消滅しているため、被保全債権を欠くものであると主張するが、Yにおいて本件媒介契約を解除することができないことは前記で説示したとおりであるから、この点に関するYの主張は失当である。

また、Yは、平成27年6月に設立された会社であり、Xにおいて、本件不動産以外にYの資産が存在することを把握していたものとはうかがわれないのであり、Xにおいて、Yの資産や収入の状況について調査する手立てがあったとはみられない。こうした中で、Xの媒介により本件売買契約が締結され、その履行が完了したにもかかわらず、Yにより上記媒介に係る報酬の支払を拒絶されたことから、Xにおいて、保全手続を経ることなくそ

の報酬の支払を求める訴訟を提起すれば、Yにより本件不動産の名義変更等がされることによって、その回収が困難となるおそれがあると認識したことについて相当の理由があったことは否定できず、Xの本件仮差押えについて、不法行為が成立するとはいえない。

### 3 まとめ

本件は、売買対象物件の不具合について媒介業者に調査説明義務違反があったため、被った損害と媒介報酬を相殺するとした買主の主張が認められなかった事例である。

本判決の「本件媒介契約は、売買契約の履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である」との判示は、実務上1つの参考になると思われる。

また、本件の買主は海外に本店を置いていた企業であるが、他にも慣習の違い等から媒介手数料を支払わない事案があった(東京地判H27.9.15、RETIO109-98)。一般論として、商慣習を異にする者については、誤解が生じないように十分な意思疎通やより適切な説明が重要であるといえよう。

(調査研究部調査役)

## 高齢者が自宅マンションを著しく低額で売却させられたとして、売買の無効が認められた事例

(東京地判 平30・5・25 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

高齢者が、所有している自宅マンションを、被る不利益を十分に理解していないことに乗じて著しく低廉な価格で売却させられたことは、公序良俗に反し無効であるとして、買主に対し、所有権移転登記の抹消と弁護士費用及び慰謝料を求めた事案において、所有権移転登記の抹消と弁護士費用一部の支払が認められた事例(東京地裁 平成30年5月25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9月、売主(原告 82歳)は、買主Y(被告 個人)に所有マンション(本件不動産)を売却し、Yから売買代金350万円を受領した。Xは、受領した350万円から、司法書士に登記手続費用として31万円余を支払い、Yは、同日、本件不動産について、所有権移転登記を具備した。

とYは、本件売買に伴い、YがXに対し、平成28年10月から1か月間、賃料月額22万円余で本件不動産を賃貸する旨の契約書を作成した。

Yは、平成28年10月、本件不動産に関して、Xを相手方として、本件売買の成立を前提とする訴え提起前の和解手続(即決和解)の申立てをしたが、Xの代理人は、同年11月、本件和解日に出頭し、和解はできないことを伝え、同手続は終了した。また、Yは平成28年11月、Xが居住する本件不動産を訪問し、立退料30万円の支払を提案して同不動産の明渡しを求めた。

Xは、Yを債務者とする本件不動産について処分禁止の仮処分を申し立て、平成28年11月、処分禁止の仮処分の決定がされた。

Xは、Yに対し、平成29年3月、本件売買がYの詐欺によるものであったとして、取消を求めて提訴した。

### 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。

(本件売買の公序良俗違反の有無)

本件不動産は、築30年以上であったこと、平成28年度の固定資産税評価額は1211万円余であること、リフォーム工事は615万円程度かかること、本マンションの他の同条件の部屋のリフォーム後の取引価格はおおむね2000万円を超えていることが認められる。そうすると、固定資産税評価額の3割、取引想定価格の2割にも満たない本件売買価格の350万円は著しく低廉であり、買主が負担するのが一般的である登記手続費用31万円余をXが負担していることも併せ考えると、本件売買は著しく低廉な価格での取引といわざるをえない。

Xは、売買締結当時82歳で、本件不動産に一人で居住しており、締結後にYから本件不動産の明渡しを求められてもこれに応じず、むしろ、締結後間もなく処分禁止の仮処分を申し立てたのであるから、新しい住居を確保していなかったものと推測される。また、本件売買価格が著しく低廉であるのに対し、売

買締結時に作成した賃貸借契約書に定められた月額賃料22万円余（管理費込）は高額であり、          にとって著しく不利益で不合理なものというべきである。そして、以上のような事情に、          が本物件を売却する動機がまったく見当たらないことも考慮すると、          は、本件売買により被る不利益を十分に理解しておらず、          も、          が本件売買について十分に理解しているかどうかの確認をすることなく漫然と本件売買を締結したものと認めるのが相当である。

以上によれば、本件売買は、          にとっては損失の非常に大きい内容のものであり、          は、当時82歳と高齢で理解力が低下していた可能性のある          に対して、暴利を得ようとしたものというほかはない。したがって、本件売買は、公序良俗に反して無効である。

（不法行為の成否）

本件売買を締結させた上、          にとって極めて不合理な内容の賃貸借契約書を作成させた          の行為は、          の本件不動産という財産権を違法に侵害する不法行為に該当するものと認められる。

（損害）

          は、本件不動産を違法に奪われたことにより精神的損害を被ったとして慰謝料200万円の賠償を求めているが、かかる精神的苦痛は、登記が抹消されて本件不動産の所有権が保全されることにより慰謝し得る性質のものであり、          が現実には本件不動産の明渡しを余儀なくされるまでには至らなかったことも考慮すれば、慰謝すべき程度の精神的損害が生じたとまでは認められない。

他方、          は、本件不動産の登記名義を回復するため、弁護士に委任して仮処分の申立てや訴訟追行を余儀なくされたことにより弁護士費用相当額の損害を被ったと認められるところ、本件の弁護士費用相当額としては、50

万円が          の不法行為と相当因果関係のある損害と認められる。

このため、          の請求は、本件不動産についての所有権移転登記の抹消手続及び50万円を認容し、その余は理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

我が国の65歳以上の人口は増加傾向にあり、2018年10月1日において、人口に占める割合は28.1%に達し、WHOが「超高齢社会」として定義する21%を超えている。

このような状況の中、高齢者の不動産売却をめぐるトラブルは徐々に増えてきており、本件のように判断能力の低下に乗じて、著しく低額で売却させられたケースも多く見受けられ、本件のような悪質なものは、意思能力の欠如、錯誤、公序良俗違反などを理由として、売買は無効と判示されている。

高齢者においては、不動産を売却する場合、売買価格等について特段の注意を払うとともに、宅建業者が購入もしくは仲介する場合、十分な説明や意思能力の確認に努めることが不可欠である。

（調査研究部調査役）

## 売主の欺罔行為により、家庭菜園目的の土地の売買契約を締結した買主の売買契約の詐欺取消しが認められた事例

(東京地判 平30・12・4 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

家庭菜園目的に売主業者の分譲地を購入したが、造成は一部しかされず、そもそも土地の造成が規制された土地であったことから、買主が売買契約の詐欺取消しを主張した事案において、売主には買主に対する欺罔行為があり、買主の売買契約の詐欺取消しは有効として、売主に売買代金及び諸費用の買主への返還を命じた事例（東京地裁 平成30年12月4日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成26年7月、買主X（原告:個人）は、本件土地を含む分譲地の存在を知り、家庭菜園をするために土地を購入してもよいと考え、現地を訪れ、売主Y（被告:宅建業者）から、本件売買契約を締結する際の重要事項説明において、法令に基づく制限の概要として都市計画法及び建築基準法に基づく制限について説明は受けたが、それ以外の説明は一切受けていなかった。また、本件売買契約において、本件土地を含む分譲地は土地造成前であったところ、本件土地すべてについて土地造成をした上、引き渡す旨の説明を受け、XとYとの間で、本件土地（敷地面積102.48㎡、地目は山林・畑）を代金275万円で購入する契約を締結した。

平成27年5月、XはYから本件土地の引き渡しを受けたが、一部しか造成されておらず、その理由についてもYからの説明はなかった。

そこで、Xが確認すると、本件土地は宅地

造成等規制法における宅地造成工事規制区域として土地造成が規制されており、本件土地の3分の2で実施された土地造成工事は同法に違反して行われたものであった。このため、Xは、本件売買契約時の説明は欺罔行為であり、売買契約を詐欺により取り消し、Yに支払った売買代金等の311万円はYの不当利得として、その返還請求を提訴した。

Yは、「契約締結に先立ち、Xと現地に出会って状況を確認している。その際、一部が土地造成未了であるが、造成せず一部山林のため隣地と比較して安価であり、完成物件として現況有姿で引き渡したもので問題はない。宅地造成等規制法に違反するとの問題は、A市役所と協議する中で生じたものであり、最初から認識していたわけでもなく、本件土地は開発許可取得済みの土地であるから、規制はされていない。」などと反論した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

（欺罔行為の有無）

本件売買契約締結に際し、現地を見た時点においては、本件土地はすべてが未造成であったものの、XはYから本件土地のすべて土地造成をした上で引渡しをする旨の説明があったこと、重要事項説明では、本件土地に都市計画法及び建築基準法上の制限があり建築物の建築ができない旨の説明があったものの、宅地造成等規制法上の制限によって土地

造成が規制されている土地である旨の説明がなく、「現況有姿の引き渡し」である旨記載されていることについても特段の説明もされなかったこと、Xは、本件土地については宅地造成等規制法上の制限はなく、土地造成をされた上で引き渡されるものと考え、契約に至ったが、実際には本件土地は3分の2しか土地造成がされず、その説明もなかったことが認められる。

よって、本件売買契約締結の際におけるYの説明は、事実に関して真実ではない内容を含み、Xを錯誤に陥らせて意思表示をさせることを意図したXに対する欺罔行為に該当するものと認められる。

Xは、Yの欺罔行為によって、本件土地には宅地造成等規制法上の制限はなく、そのすべてを土地造成された上で引き渡されるものと誤信して本件売買契約を締結したものと認められるから、Xの本件土地を買い受ける旨の意思表示には瑕疵があるというべきであり、本件売買契約に係る詐欺取消しは有効である。

(現況有姿の引渡しの有無等)

本件売買契約締結当時において、本件土地を含む分譲地は全体的に土地造成がされておらず、本件土地の引き渡し時点では本件土地は一部が土地造成されていたことから、土地を造成して引き渡すことがXとYとの間で約されていたことが合理的に推認でき、一部未造成の現況有姿で本件土地を買い受けたとするYの主張は認め難い。また、本件土地が同条件である他の分譲地と比較しても特別安価ということはできないことから、一部を未造成のままとすることで隣地より格安の値段で販売したというYの説明は、不合理かつ不自然なものである。

さらに、本件土地についての開発許可を取得済みであり、販売区画図に平成24年4月に

開発許可の取得をした旨の記載はあるが、本件土地を含む分譲地に係る開発許可申請の時期や範囲、取下げの有無等に関するXからの求釈明に一切回答せず、開発許可取得に関する証拠を提出しない。これらの状況を踏まえると、少なくとも本件売買契約締結時において、本件土地について、開発許可を取得済みであることを理由に、宅地造成等規制法上の制約にかかわらず、土地造成を行うことが可能であったとは認めるに足りない。

よって、Yの主張はいずれも採用できない。  
(結論)

以上のとおり、Xの本件売買契約に係る詐欺取消しは有効であり、YがXから受領した売買代金等311万円は不当利得となり、YはXに対して返還義務を負うものと言わなければならない。

### 3 まとめ

本事案は、取引された土地について、法的な制限により土地造成が規制されている土地の説明がなかったなど、売主から買主に説明された内容が欺罔行為により、買主が誤信して契約を締結したとして、買主による売買契約は詐欺により取消しが認められたものである。

本判決では、たとえ重要事項説明書で「現況有姿の引き渡し」である旨記載されていても、売買契約に至る全体状況を踏まえ、売主の欺罔行為とそれによる売買契約の詐欺取消しが認められており、売主において、信義を旨とし、誠実に業務を行うことを再認識させる事例である。

(調査研究部上席主任調整役)