

最近の裁判例から (4)－既存擁壁の説明義務－

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（本诉被告 反訴原告 宅建業者）は、媒介業者X（本訴原告 反诉被告 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）

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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)