

最近の裁判例から (7)－信義則に反する勧誘行為－

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、手付金を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の口頭のみ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はうかがえない。

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)