

最近の裁判例から (10) – 売買価格の説明義務 –**売主が媒介業者及び買主業者に対し、廉価にて契約締結させられたとして損害賠償を求めたが棄却された事例**

(東京地裁 平成28・10・28 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

中古住宅を、媒介業者の媒介にて買主業者に売却した売主が、その後、買主業者が第三者に転売したところ、媒介業者及び買主業者に対し、共謀して実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして損害賠償を請求した事案において、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年10月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主X（原告）は、Xの母から相続した本件不動産（中古戸建）に一人で居住していたが、平成24年9月、本件不動産の売却についてY1（被告 媒介業者）に電話で相談し、Y1は、本件不動産に赴いた。その際、Y1が建物内を確認させてもらいたい旨申し入れたものの、Xは、荷物が多くて入ることができないと説明したことから、Y1が窓越しに建物内を確認したところ、ごみが散乱している状況で、建物内を確認できなかった。

Xは、本件不動産の売却理由として、現在、無職で手持ちの現金も乏しく、急ぎで現金が必要であると説明した。これに対し、Y1は、荷物が散乱したままの状況では、エンドユーザーへの売却は難しいから、荷物を撤去して売却することを提案したが、Xは、現状のまま買い受けてもらうことを希望した。

そこで、Y1は、Xに対し、持参した資料を示し、本件不動産近くの成約事例が4500万円であること、建物内に荷物が散乱している状況ではエンドユーザーへの売却が困難であ

り、業者への売却になること、その場合、価格交渉をされる可能性があることを説明した上で、成約事例が更地であるのに対し、本件不動産は建物の解体撤去費用を考慮する必要があることや、Xの売り急ぎの事情を考慮し、3900万円で売り出すことを提案したところ、Xは無理をしないで早く買主を見つけて欲しいと話し、売価を3900万円で決定した。

平成24年10月、XとY1は媒介契約を締結し、その後、Y1は、約20社に対し、本件不動産の情報を流したところ、Y2（被告 宅建業者）だけが、3000万円であれば残置物のリスクを引き受け、購入すると回答した。Y1は、Y2に対し、売買価格の増額交渉を行ったが、Y2は3000万円以上では購入しないとの意向を示した。

Y1は、Xに対し、Y2から3000万円で購入申込みがあったが、それ以外には申込みがないことを伝えると、Xは3000万円で売却することを決め、後日、Y2との間で売買契約を締結し、同年11月に決裁を行った。

Y1は、Y2が本件建物内の動産を撤去したことから、決済終了後、本件不動産の転売について媒介させてもらいたい旨伝えたところ、Y2は了解し、媒介価格4980万円で媒介契約を締結した。

これを受けて、Y1は、本件不動産の売却活動を行ったところ、Aから購入申込みが入り、売買価格4900万円、Y2の負担で本件建物を解体撤去し更地渡しすることを条件として、同年12月、Y1の媒介にて、Y2は、Aとの

間で売買契約を締結した。

Xは、Y 1とY 2に対し、共謀して本件不動産の実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして、共同不法行為に基づき、連帯して損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのY 1とY 2に対する請求を棄却した。

(1) Xは、本件不動産の時価が5846万円であることを前提に、Yらが共謀してXを欺罔して、3000万円という廉価で売買契約を締結させたことが共同不法行為に該当すると主張する。

しかし、Y 1は、売却相談を受け、Xと面談した際、レイズ資料を示して近隣の成約事例が4500万円であることを説明した上、本件不動産の建物内には大量の残置物があること、Xが早急な売却を希望していたことなどから、媒介価格を減額して3900万円と決定しているものであり、Xの主張は採用できない。

Xは、他の不動産仲介会社による査定書から、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、本件査定書による査定価格が客観的に適正であるかは疑問の余地がある。

そして、Y 1が抽出した成約事例の坪単価は、約160万円であるが、坪単価160万円以下での取引も多数存在する。さらに成約事例は更地渡しであり、残置物が大量に残された建物をそのまま引き渡す本件不動産よりも需要が多いと見られる。

Xは、近隣物件の売却価格が5280万円であることから、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、その売却情報は、本件売買契約締結の2年後の情報であり、時間的にずれがある上、成約に至ったかも明らかでない。

以上により、本件不動産の価格が5846万円であるとするXの主張は採用できない。

(2) Xは、Y 1とY 2が本件不動産を廉価で売却させることについて共謀したと主張する。

しかし、Y 1は、媒介契約上、本件不動産を高く売却するほど、高額報酬を受け取ることができるのであり、自社の損失の下に、Y 2に利益を得させるべく、廉価で売却する動機があるとは認められない。そして、本件売買契約に至る事実経過を見ても、Y 2が3000万円であれば購入する旨申し入れたのに対し、Xと協議の上、当該申入れを受けたのであって、Y 1とY 2が共謀していたとはいえない。

Y 2についても、本件建物を解体した上で、新たに分譲住宅を建築して売却する事業計画を立て、融資を受けるべく金融機関にも事業計画書を提出していたのであり、更地で転売する目的であれば、計画立案等の手続をすることは考え難い。結果的に更地としてAに売却することとなったのも、Y 1が本件不動産の売却を媒介しようとY 2との間で媒介契約を締結し、売出手続を行ったところ、偶然にもAが買受申込みをしたからにすぎない。これらの事情を鑑みると、Y 1とY 2が転売することについて共謀していたとはいえない。

3 まとめ

売主が、早急に現金を必要とする場合や、大量の残置物を撤去せずに売却する場合などは、業者の買取りで成約することは珍しくなく、その場合、経費・リスクを見込み、売買価格は時価よりも低額になることが多い。

本件では売主の請求は棄却されたが、媒介業者は、後日のトラブルを避けるべく、売買価格について、売主に十分な説明をすることが必要である。

(調査研究部調査役)