

最近の裁判例から (6) – 媒介業者の調査確認義務 –

媒介業者には廃材等の埋設可能性について調査確認義務があるとした売主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令元・8・9 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

売買土地の廃材等の地中埋設物の瑕疵により、買主に和解金を支払った売主が、媒介業者には、同土地に廃材等の埋設可能性について、売主又は同土地の廃棄物処理を行った業者に確認する義務があったとして損害賠償を求めた事案において、媒介業者に埋設物の存在を疑うべき事情はなかったとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年8月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主X（原告）は、平成24年7月頃、廃棄物取引業者Aに対し、所有している土地（本件土地）上に建っていた樹脂工場及び事務所の解体並びにプラスチック廃材等の除去等を注文し、Aは解体、除去工事を行った。

媒介業者Y（被告：宅建業者）は、平成27年1月頃、Xに対し、本件土地を売却する意思があるかどうかを確認し、Xは売却意思があると回答した。

Xは、不動産売買の媒介契約を締結したYを介し、本件土地の購入希望を示していた買主Bとの間で交渉を行った。

Xは、平成27年12月頃、Yから郵送された物件状況確認書について、同書面の「①土壤汚染の可能性」欄の、「敷地の住宅以外(店舗・工場等)の用途での使用履歴」との不動文字の下の、「知っている」のチェックボックスにチェックを入れ、その右横の「用途」の欄に「樹脂成型工場」と記載した。

また、同書面の「③敷地内残存物（旧建物

基礎・浄化槽・井戸等）」欄には何も記載しなかった。

Xは、物件状況確認書をYに返送し、YはBに同書面をファックスした。

Xは、Bとの間で、平成28年1月、本件土地を売買代金940万円で売却する旨の売買契約（本契約）を締結し、Yに対し、媒介手数料36万円余を支払った。

Bは、平成28年5月、本件土地に大量のプラスチック廃材等が埋設されているのを発見した。

そこで、Bは、C地方裁判所に対し、Xを被告として、訴訟を提起し、上記プラスチック廃材等が本件土地の「隠れた瑕疵」に該当し、瑕疵担保責任に基づき本件売買契約を解除したとして、原状回復として売買代金940万円の返還を求めるとともに、Xが上記埋設物に関する説明義務を怠ったことが不法行為を構成するなどとして、不法行為又は瑕疵担保責任に基づき、損害賠償を請求した。

C地方裁判所は、平成30年1月、Bによる解除を認めるとともに、損害賠償請求について一部認容し、Xに合計1119万円余の支払を命じる旨の判決をした。

Xは控訴し、平成30年8月、本件売買契約が有効に存続し、本件土地の所有権がBに帰属していることを確認するとともに、XがBに対し和解金として500万円を支払う旨の裁判上の和解が成立したため、Xは、Bに対し、500万円を支払った。

その後、Xは、和解金の支払は、Yが、同

土地にプラスチック廃材等が埋設されている可能性について、Xに確認し、又は同土地の廃棄物処理を行ったAに確認する義務を怠り、若しくはBにプラスチック廃材等が埋設されている可能性を伝える義務を怠ったからであると主張して、Yに対し、媒介契約の債務不履行に基づく損害賠償として、和解金として支払った500万円、Yに対して支払った媒介手数料36万円余及び弁護士費用80万円を求めて本訴を提起した。

これに対し、Yは、媒介を行う宅地建物取引業者は、埋設物の有無などの地下の状況に関し、売主への確認、現地確認により得た結果を買主に説明すれば足り、同確認の結果、何らかの異常や問題があったり、買主から特段の要請があったりする場合でない限り、それ以上の調査、補足説明等を行う義務はないなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を棄却した。

(1) 媒介業者に売主等に埋設物の可能性の確認義務があったかについて

Xが本件土地からプラスチック等の廃材が完全に除去されたとは言っていないとしても、Yにおいて本件土地の埋設物はすべて除去されてすでにないと認識するのはやむを得ないというべきであって、さらに、Yが、Xに対してプラスチック廃材等が埋設されている可能性を問い合わせ確認したり、Aに対して本件解体、除去工事の内容を確認したりする義務はない。

また、Yは、Xから本件土地の埋設物についてAに除去を依頼して埋設物がトラック1台半分出土したと聞かされていたこと、物件状況確認書の「⑬敷地内残存物(旧建物基礎・浄化槽・井戸等)」の「状況」欄には何も記

載がなかったことからすると、本件土地に埋設物が存在していると疑うのは困難であって、XやAへの上記確認義務が生じるとはいえない。

(2) 媒介業者が買主に埋設物の可能性の告知義務があったかについて

Yが、本件土地の埋設物はすべて除去されすでにないと認識するのはやむを得ないというべきであり、本件土地にはプラスチック廃材等が埋設されている可能性をBに告知する義務があったとは認められない。

(3) 結論

よって、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

媒介業者は、瑕疵を認識している場合、または、その存在を疑うべき事情があった場合には、依頼者に対して調査説明等を行う義務があるが、本件はその事情がなかったとして否定された事例である。

本件同様、媒介業者に調査説明義務はないとされた事例として(東京地判 平30・3・29、東京地判 平25・12・10、東京地判 平25・1・21 いずれもウエストロー・ジャパン)が、埋設物の存在が不明である場合に、重要事項説明にその旨を記載するまでの義務はないとされた事例として(東京地判 平24・11・13 RETIO 95-66)が、売主に対し、地中埋設物の調査、売買契約に瑕疵担保責任を設ける等のアドバイスをする義務まではないとされた事例として(東京地判 平20・10・15 ウエストロー・ジャパン)があるので参考にされたい。

(調査研究部調査役)