

最近の裁判例から (5)－決済の事務の補助－**売主が管理組合に対して負っていた原状回復に係る債務の精算を媒介業者が怠ったとする買主の請求が棄却された事例**

(東京高判 令 4・3・23 判例集未登載) 葉山 隆

区分所有建物の買主が、引渡しを受けた後に、売主が管理組合に対する債務を負った状態で引渡しがなされたことが判明したことから、これは媒介契約において「引渡しの事務の補助」を行う義務を負っていた媒介業者がその精算手続きを怠ったことによるものであるとして、係る債務の履行に要する費用の支払いを媒介業者に求めた事案において、その請求が棄却された事例（東京高裁 令和 4 年 3 月 23 日判決 判例集未登載）

1 事案の概要

平成 28 年 1 月、X（原告・個人）は、a 市内に所在する昭和 49 年築の建物（いわゆる公団団地、本件建物）の一室（敷地権付区分所有建物、本物件）を売主 A から、売買金額 300 万円で購入する契約（本件売買契約）を Y（被告・宅建業者）と売主側媒介業者 B の媒介により締結し、引渡しを受けた。本件売買契約においては、「売主は買主に対し建物の専有部分における①雨漏り、②シロアリの害、③給排水管の故障という隠れた瑕疵があった場合にのみ責任を負い、それ以外の建物の瑕疵及び土地の瑕疵並びに共用部分に原因がある瑕疵についての責任は負わない。」とされていた。

本件売買契約締結に先立って、X と Y は、本物件の売買に係る媒介契約（本件媒介契約）を締結した。本件媒介契約においては、「目的物件の引渡しに係る事務の補助」も Y の業務とされていた。

本物件を含む本件建物の各住戸は、竣工時には、洗濯機からの排水はホースで浴室に排出する形となっていた。平成 6 年 12 月頃、A は本物件のリフォーム工事を行い、洗面所の洗濯機置場から洗面所と浴室の間の壁（共用部分、本件壁）を貫通し、浴室に排水を流す排水管（本件排水管）を設置した。なお、係る工事が行われていたことについて、本件売買契約前に A や Y から X には告げられていなかった。

X は引渡後間もなく、本物件の改装工事に着手し、浴槽を撤去したところ、浴室内の本件排水管の排水口を発見し、係る状態は本件建物の管理組合の規定に反する状態であるとして、A に修補工事費用（86 万円余）の負担を求めた。A がこれを拒んだことから、平成 28 年に X は A に対してその支払いを求めて訴訟を提起したものの、平成 31 年 1 月にこの訴えを棄却する判決が確定した。

同年、X は、Y と B を相手取って、本件排水管の存在についての説明義務を怠ったとして、同額の支払いを求めて訴訟（前訴）を提起したものの、令和 3 年 1 月にこの訴えを棄却する判決が確定した。

令和 2 年 12 月、X は、本件建物の管理組合（本件管理組合）に対して、共用部分である本件壁の補修を求めたもののこれは拒否され、その後逆に、X は A の特定承継人であるとして、自らの費用負担で共用部分の原状回復をするよう本件管理組合から求められた。

令和 3 年 5 月、X は、本件媒介契約におけ

るYの業務に「目的物件の引渡しに係る事務の補助」も含まれているところ、Aの管理組合に対する原状回復債務又は損害賠償債務についての精算（本件精算）を怠ったとして、Yに対して、146万円余の支払いを求めて本訴を提起した。

令和3年11月、その請求を棄却する判決が言い渡されたことから、これを不服とするXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

（Yが本件清算の義務を負うかについて）

Xの主張は、①本件媒介契約によれば、Yの業務に「目的物件の引渡しに係る事務の補助」があるところ、その中には、売主であるAが買主であるXに対して本物件を引き渡すに当たり、Aの残置物を処分することが含まれている、②本件排水管はリフォーム工事の残置物であり、本件管理組合に対する本件壁に係る原状回復債務又は損害賠償債務はこれに付着しているものであるから、Yには、残置物の処分、すなわち、上記債務の清算をすべき義務があるというものであると解される。

しかしながら、そもそも、本物件と一体となっているリフォーム工事の結果である本件排水管がAの残置物であると評価することはできないし、その点を措くとしても、本件媒介契約に基づくYの業務に「目的物件の引渡しに係る事務の補助」があることをもって、本物件の所有者でも売主でもないYに残置物の処分義務があるということもできない。

（結論）

よって、原判決は相当であって、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、媒介契約に定められた「目的物件の引渡しに係る事務の補助」の範囲について争われた事例ではあるが、前訴において媒介業者の本件排水管の存在についての調査説明義務も否定されていることからすれば、買主の請求が棄却されたことは当然の結果のように思われる。

本事例で判示された通り、媒介業者がその存在を認識しておらず、知るべきであったとも言えないものについてまで、媒介業者に精算がされるようにする義務があるとも考え難い。

一方、媒介業者としてはトラブル回避の観点からも、引渡し前の現地立会いにおいて、残置物の有無も含めてどのような状態で引渡しがなされるのかについて、売買当事者間の認識を一致させるようにするとともに、売主からのヒアリングも含め、引渡時に授受される書類等や精算項目に漏れがないかをしっかり確認することは必要であると思われる。

（調査研究部主任研究員）