

投資マンションの実勢価格を調査説明しなかった営業担当者に対する買主の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令 4・1・28 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

投資用ワンルームマンション3室を購入した買主が、購入価格が実勢価格を大幅に上回るもので、営業担当者には価格に関する正確な情報を提供しなかった説明義務違反があったと主張して、損害賠償金の支払を求め、営業担当者には、投資に係る重要な事項の説明義務違反があったとして、損害賠償金の支払いを命じた事例(東京地裁 令和4年1月28日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、Y(被告:A社従業員)から、投資目的でワンルームマンションを購入することについて勧誘を受け、平成28年9月、マンション3室(本件マンション、)、について、A社を売主、Xを買主とする売買契約を締結した(本件売買契約)。

その後、Xは、Yから新築マンション購入を勧められ、ローン審査のためと言われ契約関係書類らしきものに署名をしたが、不審に思い、Yに売買契約を締結しない旨伝えたと、契約を止めることはできないと言われ、A社から違約金の請求を受けたため、弁護士に相談をしてクーリング・オフの通知をすることで事なきを得た。

上記の出来事を契機に調査したところ、Xに対する本件マンションの販売価格が実勢価格を大幅に上回っていたことが判明し、また、本件マンションには居住者はおらず、内部が著しく汚損及び破損した状態であったため、Xは、本訴を提起した。Xは、本訴提起

後、本件各マンションを第三者に売却したが、以下の通り、購入価格より著しく低額の価格でしか売却することができなかった。

本件マンション	購入価格	売却価格
	850万円	390万円
	870万円	390万円
	750万円	20万円

なお、A社は、平成30年10月、自己破産の申立てをし、東京地方裁判所は、平成31年1月24日、破産手続を廃止する旨の決定をし、これによって同破産手続が終了した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を過失相殺のうえ認容した。

Yの欺罔行為又は説明義務違反

Xは、本件売買契約以前には投資経験がなく、不動産取引や投資に関する知識は乏しかったことから、Yに対しては、不動産取引における専門的な知識と経験を有しているものと信頼し、その勧誘において提供される情報等に基づいて取引を行うことが想定され、このような状況の下で、Xに対し、総額2470万円に上る高額な不動産投資を勧誘する場合、Yは、投資内容に関わる重要な情報とリスクについて、必要かつ相当な範囲で正確な情報を提供すべき信義則上の義務があったといふべきである。

本件売買にあたって、YがXに提示した試算表による投資計画は、合理性に疑問のある

ものであったといわざるを得ず、本件マンションの実勢価格が、購入価格を一定程度下回っているようであれば、投資計画はほぼ成り立たないものであり、本件マンションの実勢価格は、Xに対して不動産投資を勧誘するに当たり、極めて重要な情報であったというべきである。

そして、Xの購入価格は、Xが第三者に本件マンションを売却した価格を大幅に上回っており、A社が購入した価格と比較しても、1.7倍前後の相当高い金額であったことからすると、Xの本件マンション購入価格は、本件売買契約締結当時の実勢価格を相当程度上回るものであったと認めるのが相当である。

よって、Yにおいて、本件マンションの販売価格につきXを欺罔したとまでは認められないが、Yは、日常的に不動産取引を扱うA社の従業員として、A社が購入した価格がいくらであるかや、近隣の取引事例を参照するなどして本件マンションの実勢価格を確認・調査することは容易であったにもかかわらず、何らの確認をすることもなく、Xに対し、本件マンションの購入を勧誘したものであり、投資に関わる重要な情報についての説明義務違反があったというべきである。

したがって、Yは、Xに対し、不法行為に基づく損害賠償義務を負うと認められる。

Xの損害額、過失相殺

Xは、Yの勧誘により、本件マンションの購入代金を出捐し、その所有権を取得したものであり、Xの購入価格と実勢価格との差額が、Xの被った損害であると認められる。

本件マンションの実勢価格について不動産鑑定士による鑑定結果などの的確な証拠はないことからすると、Yが不動産業者に依頼して得られた査定結果（近隣の取引事例等に基づいて客観的価値を査定したもの）をもって、本件マンションの実勢価格と認め、損害

額の算定をするのが相当であり、損害合計額は729万円である。

もっとも、Yによる本件各マンションの購入の勧誘が違法なものであったとしても、Xは、売買契約当時、それなりの社会経験と判断能力を有していたものであり、自己資金に余裕がない状況で、投資内容について十分に考慮することなく本件マンション購入の判断をしてしまったことに一定程度の軽率な面があったことは否めず、その他事情を総合考慮して、4割の過失相殺をするのが相当である。

よって、Xの請求は、購入価格と査定による実勢価格の差額の6割（約437万円）弁護士費用（44万円）及びこれに対する遅延損害金等の支払を求める限度で理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本事案は、投資用マンションの勧誘にあたり、実勢価格を調査説明しなかった仲介会社従業員に対し、説明義務違反による不法行為があったとして、損害賠償を命じている。

不動産投資に係る紛争は多く、売主や仲介担当の宅建業者に損害賠償請求がされるケースは多いが、破産した仲介会社の営業担当者に対する損害賠償請求が認められている事例として参考にされたい。紛争内容によっては、営業担当者の責任も問われるということも踏まえ、宅建業社としては、調査説明義務の重要性について、社員にも再認識するよう指導されることをお勧めする。

（調査研究部調査役）