

最近の裁判例から (7) – 媒介業者の説明義務 –**媒介業者の説明・告知義務違反により開発事業を断念したとする買主業者の損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 令 3・6・16 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA06168008) 葉山 隆

開発事業用地の入札に応札してこれを買った買主業者が、媒介業者は売買契約を締結するかどうかを決定付けるような重要な事項に係る知り得た事実について説明・告知する義務を怠ったため、その事業化を断念したとして、媒介業者にこれに伴う損害の賠償を求め、棄却された事例

1 事案の概要

平成29年7月、a市内に所有する隣接する2か所の土地（物件Ⅰおよび物件Ⅱ、両者をあわせて本物件）の売却を検討していたAは、宅建業者Y（被告・媒介業者）にその媒介を依頼し、Yを窓口として、入札方式（本件入札）により購入希望者を募ることとした。

これを受けてYは、入札要綱書（本要綱）等を作成のうえ、X（原告・宅建業者）を含めた複数の宅建業者等にこれを配布した。本要綱には、以下の内容が記載されていた。

①物件Ⅰは現在建築基準法上の道路に接道しておらず、売主は道路に指定されるであろう別添図面（略）に記載した幅員を確保するが、道路指定を確約するものではない。

②売買契約締結後、買主の責任と負担により、本物件の開発行為の申請を行うこととし、売主はこれに協力する。

③Yが配布する資料は、情報提供を目的に作成したもので、正確性を保証するものではなく、購入希望者が自己の責任と負担で調査する必要がある。

同年9月、Xは本物件で開発事業を行う目

的で、Yの媒介によりAと本要綱記載内容と同様の条件で本物件の売買契約（本契約）を締結し、翌年3月に本物件の引渡しを受け、XはYに媒介報酬を支払うとともに、本物件の開発事業実施に向けた標識設置を行った。

平成30年6月頃、Xは開発事業のコンサルティング業務を依頼していたB社から、Xの開発計画では、これにより開設を予定している道路について、物件Ⅰ南側にあるA所有の共同住宅が斜線制限に抵触する可能性が高い旨の指摘を受けた。これを受けてXはAに対して、Xによる開発工事完了後に当該共同住宅の建替え・増築等を行う場合は、現在の建築基準法等関係法令に則って行うことを確認すること等を内容とする確認書への署名押印を求めたが、Aはこれを拒否した。

令和元年6月、Xは予定していた開発計画による事業化を断念し、a市に開発事業計画廃止届を提出した。

同年12月、AがXの開発申請に協力することは、Xが本契約締結するか否かに関わる重要な事柄であったにもかかわらず、Aがこれを拒否する恐れがあることについて、Yは告知・説明する義務を怠ったとして、Xは本物件購入資金調達のための金融機関からの借入金金の支払金利相当額2966万円余りの支払いをYに対して求めて提訴した。

これに対してYは、係る説明義務はないとして、全面的に争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(Yの債務不履行・不法行為の有無について)

本要綱の内容からすれば、本件入札においては、入札参加者がその責任において調査して開発計画を立てることとされていたことが認められる。

これについてXは、Yが「売主は道路に指定されるであろう(中略)幅員を確保する」旨を本要綱に記載し、本契約においても「Xは本物件に開発許可を要する宅地造成を行うことを目的として本契約を締結したため、買主が本契約締結後に開発行為申請手続を行うことをAは承諾する」とされていたこと等からすれば、YはXに対して、Xの予定していた開発事業が実現可能であったことを示していたと主張する。

しかしながら、本要綱には、前記の記載に続けて「が、建築基準法上の道路指定を確約するものではない」と記載され、さらに前記③の通り、購入希望者が自己の責任と負担において調査する必要がある旨が明記されていた。

そうすると、Aが売買対象である本物件に関して協力を約束したという限度を超え、売買対象でもない当該共同住宅に関して何らかの協力を約束したものと解することは困難である。また、本件入札では買主がその責任において調査をして開発計画を立てることになっていたのであり、Xが具体的な開発計画を立てた上で測量しなければ、当該共同住宅が斜線制限規制に抵触するか否かも分からない状況であったといえることができる。

(結論)

したがって、本契約締結時にXが主張するような同意・協力をする意思をAが表明して

いたとも、Yが、Xに対してAはその様な意思表示をしたと示したとも認められず、Xの請求は理由がなく、これを棄却する。

3 まとめ

本件は、買主の開発許可取得に売主が協力しない恐れがあることについて、媒介業者はその告知・説明義務を怠ったとする買主業者の請求が棄却された事例である。

たしかに、宅地建物取引業法及び同施行令において、媒介を行う宅建業者に対しては、重要事項説明において都市計画法に基づく制限についての説明義務が課されているが、特段の事情がない限り、どの様な計画であれば所管する行政庁から開発許可が取得できるのか、について調査するまでの義務が媒介業者に課されているとは考えられず、これは事業主が負うべきリスクの1つと考えられ、事業主は契約締結前に自らの責任で十分な調査を行う必要があるものと言えよう。

一方で、トラブル回避の観点からは、媒介業者としては、売主＝買主間のリスクの分担について、売買当事者に契約締結までに十分理解してもらうようにする必要はあろう。

本事例同様、入札案件で紛争となったものとしては、売主は地歴調査しか行わないことが売買条件とされていたところ、その後の調査で土壌汚染が発覚したことから、買主が浄化費用等の支払いを売主に求め、棄却された事例(東京地判平29・5・19 RETIO113-124)も見られることから、併せて参考にさせていただきたい。

(調査研究部主任研究員)