

**最近の裁判例から (1)－免震オイルダンパー偽装事件－****タワーマンションの買主が建物の免震オイルダンパーに建築基準法違反の疑い等があるとして錯誤無効を求めたが棄却された事例**

(東京地判 令 4・3・29 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03298029) 山本 正雄

タワーマンションの買主が、購入後に建物全体に設置された免震オイルダンパーに建築基準法等違反の疑いがあることが判明したことから、売主業者に対し、錯誤による売買契約の無効を主張した事案において、建築基準法等の適合性は売買契約の内容となっていたとは認められないとして棄却された事例。

**1 事案の概要**

平成27年6月、買主X（原告、不動産業者）は、売主Y（被告、マンション分譲会社）のタワーマンション（44階建て）のモデルルームを見学し、同年7月に43階にある一室について手付金1.5億円、売却価格7.5億円でYと売買契約を締結、平成30年7月に代金決済を完了し、物件の引き渡しを受けた。

Yが作成した販売パンフレットと説明資料においては、本建物には「免震×ハイブリット制振構造」が採用され、その免震部材のひとつとしてオイルダンパーが設置されていること、「極めて稀に発生する地震（震度6強から7程度）に対し過度な損傷を生じさせない構造体である」と記載されていた。また、XとYの売買契約前の打ち合わせでは、設計住宅性能評価書が示され、「免震建築物」（日本建築センター評価）であることが確認されていた。売買契約書においては、引渡日から2年間の担保責任、品質確保法による10年間の担保責任、Yによるアフターサービス特約について条項が置かれていた。打ち合わせにおいてはYの担当者からXに対して、マンシ

ョンの免震性能等について説明することはなかった。

平成30年10月、ダンパー製造会社Aによる免震オイルダンパー偽装事件（検査データ書換え及び原点調整等）が発覚した。マンションの管理組合では事件の報告後、設計会社による安全性検証（10月）、再検証（翌年1月）を実施して、「震度6強の地震でも倒壊・崩壊しない」ことを確認した。また、マンションの12本のダンパーには改ざん前のデータが存在せず偽装行為があったかは不明であるが、12本全てを大臣認定基準に適合した新品に交換するとAより説明があった。令和元年7月、ダンパーの交換工事が開始され、8月には12本のダンパーの交換が完了した。

Xは、免震オイルダンパーに建築基準法等違反の疑いがあること等が判明したことから、Xの錯誤に基づき締結された契約は無効であると主張して、Yに対し売買代金7.5億円余を請求する不当利得返還請求訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

**(建築基準法違反と錯誤無効)**

ダンパーについて建築基準法等の適合性に疑義がないことを動機として売買契約を締結することは、XはYに対して黙示的に表示されていたものと認めることができる。

本マンションに用いられた部材等に法令適

合の疑義が判明した場合に、一律に売買契約の効力を否定することを前提として、XとYが契約締結したとはいえ、瑕疵担保責任やアフターサービスにより対応することが社会通念上著しく困難であると認められる甚大な瑕疵があることが事後的に判明した場合に限って、契約の効力を否定することを想定して契約を締結したものと解される。

また、本マンションでは竣工後に全てのダンパーが交換され、上記の疑義が完全に解消されたと認められる。そうすると、契約後に判明したダンパーの瑕疵は瑕疵担保責任やアフターサービスによって対応することが社会通念上著しく困難である甚大な瑕疵であったとはいえない。

以上によれば、ダンパーの法令適合性に疑義がないとのXの動機は、X及びYの合理的意思解釈上、売買契約の内容となっていたとは認められない。

#### (免震建築物該当性と錯誤無効)

A事件の発覚以前に日本建築センターにより本マンションが「免震建物」として確認されていたこと、ダンパーがAの調査によっても偽装されたものか否か確認できなかった「不明品」であることから、ダンパーに偽装行為がされ、大臣認定基準等に適合していなかったことを認めるに足りる証拠はない。

これに対しXは、Yが短期間のスケジュールで交換工事を行ったこと、検証なく12本のダンパー全てを交換したこと、取り外したダンパーを検証せず廃棄したことから「免震建築物」の該当性が否定されるべきであると主張する。しかしながら、Yは国土交通省の要請に従って交換工事を行うこととし、交換工事後の取り外したダンパーはAの管理下にあったものであり、このことは上記認定を左右しない。

#### (地震力に対する高性能と錯誤無効)

Xは、設計会社による安全性検証のデータ(ダンパーの減衰力の特性値)について、ダンパーの設置がない場合と疑義があるダンパーが設置された場合とを比較し、一部データにおいて本マンションの地震力に対する性能が悪化していると主張する。

しかしながら、この安全性検証は複数の模擬地震動の入力によるもので、地震の種類や免震部材の作用の程度によってデータにばらつきが生じることが想定され、その最大値のみを比較することによって地震力に対する建築物の性能を測ることはできないと考えられる。なお、水平方向の地震については、疑義があるダンパーであったとしても、統計的にみて、減衰材として相応の機能を有していたということができる。

### 3 まとめ

数年前にニュース等で取り上げられた免震オイルダンパー偽装事件について、当該ダンパーが設置されていたタワーマンションの購入者が売買契約の錯誤無効を請求した事案である。ダンパーの法令適合性に疑義がないとのXの動機について、瑕疵担保責任等により対応可能なもので、実際にダンパー取替工事により疑義が解消されていることから、売買契約の内容となりえないとした本件判示は参考になると思われる。

本件タワーマンションについては、「マンションのオイルダンパーの瑕疵を理由に契約の無効等を主張する買主に対する売主の違約解除による違約金請求が認められた事例」(東京地判 令3・3・16)もあるので参考にされたい。

(調査研究部次長)

## 最近の裁判例から (2)－瑕疵担保責任－

# 瑕疵担保免責特約に関して、その瑕疵に善意の売主の責任は否定され、悪意の売主の責任が認められた事例

(東京地判 令4・3・11 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03118017) 石原 賢太郎

所有者が異なるアパート3棟と駐車場等を一括して瑕疵担保責任免責の条件にて購入した宅建業者が、その中のアパート1棟には水漏れがあり、その売主と契約交渉窓口となっていた建物管理者はこれについて悪意であるとして、売主ら全員と建物管理者に損害賠償を求めた事案において、水漏れは、買主が契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼす事実であり、その情報を提供する義務があったとして、水漏れについて悪意であった売主の責任を認めた一方、善意であった売主の責任を否定した事例。

## 1 事案の概要

令和元年6月、買主X（宅建業者）は、Y1、Y2、Y3がそれぞれ所有する土地及びアパート3棟、Y4が所有する土地（駐車場）及びY1ら4名の共有私道を以下の特約条項を付して一括して購入する売買契約（本件契約）を締結した。

契約に際しては、Y1が所有するアパート（本件建物・平成3年4月新築2階建4戸）を管理していたY5がY1の窓口となりXと交渉していた。

＜特約条項の概要＞

○不動産売買契約条項の以下の条項は適用除外とします。

第20条（瑕疵担保責任）

○買主は、本物件土地、建物及び付帯設備に経年相応の劣化、損傷、汚れ、ひび割れ等が生じていることを承知のうえで、本物件

を現状有姿のまま買い受けるものとします。

○本物件は中古物件であり、付帯設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があります。本物件建物は、築後約28年が経過しており、経年劣化が認められ、また、諸設備等が正常に機能しない可能性があります。したがって、後日、買主が本物件の諸設備等を確認・点検した際に瑕疵や故障・不具合等が発見される場合があります。そのため、修繕・修復等に当たり、相応の費用が必要となる場合がありますが、買主の負担となります。

令和元年7月、XはY1らに対し、残代金全額を支払った。

その後、Xは、本件建物に102号室の水漏れ（本件水漏れ）や雨漏りを発見し、所有者Y1と建物管理を受託していたY5は、これらについて悪意であったとして、Y1らとY5に対しその修理に要した費用等としてユニットバス交換費用（350万円）など395万円余の支払を求める訴えを提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件瑕疵の有無について

①Y1及びY5は、遅くとも平成30年9月頃には、管理会社からの連絡により、本件水漏れが発生していることを認識していたこと、②水道工事業者Aは、同年11月頃にした調査において、102号室の浴室の天井裏を確

認したところ、湿っていたことから、水漏れが発生していると判断したが、具体的な原因が分からず、202号室につながる排水管の根本部分にシリコンを塗ってコーキングをしたこと、③Aは、平成31年4月、202号室において、台所、洗面所、浴室から水を流して、水漏れが発生するか実験したが、水漏れは確認できなかったこと、④Aは、202号室居住者Bから、洗車をするために台所の蛇口にホースをつないで水を流したことがあると聞き、蛇口の根本の管が強く引っ張られることが本件水漏れの原因であると考えたこと、⑤Aは、Y5に対して修理すべき旨を伝えたところ、Y5は了承し、修理を依頼したこと、⑥その後修理がなされることなく、本件契約締結に至ったこと、⑦令和元年9月に内装工事業者の従業員Cが102号室の浴室の天井裏を確認し、202号室において水を流すなどしたところ、202号室につながる給水管から水漏れしていることが確認できたこと、が認められる。

Y1らにおいて、本件水漏れが発生した後、その原因である202号室につながる給水管について何らの修繕もしていないのであるから、本件契約当時、本件水漏れが生じる状況にあったというべきである。

そして、本件水漏れが建物として通常備えているべき品質や性能を満たさないものであることは明らかであるから、瑕疵に該当する。

#### (2) Y1、Y5の認識と責任について

本件水漏れは瑕疵担保責任の対象となる瑕疵に該当するが、本件契約においては瑕疵担保責任については適用除外とされているから、売主が瑕疵の存在を知りながら告げなかった場合に限り、瑕疵担保責任を負うこととなる。

Y5は、本件契約締結当時、本件水漏れの真の原因についてはともかく、本件水漏れ自

体が発生していること自体について認識していたものと認められる。

Y5の供述によれば、Y5はY1から本件建物の管理などを任されていた者であり、Y1に対し、必要な報告をしていたことが認められ、本件水漏れに関する事項についてもY5と認識は共有していたものと認められる。

Y1は本件水漏れについて認識しながら、これをXに告知することなく本件契約を締結したと認められるから、瑕疵担保責任を免れない。Y5は本件水漏れについて認識しながら、これをXに告知することなく本件契約を締結させるに至ったと認められるから、Y5は、情報提供義務違反の不法行為に基づく損害賠償責任を負うと解すべきである。

#### (3) Y2、Y3及びY4が責任を負うか

本件契約は、XとY1らそれぞれとの間の売買契約を1通の契約書によってしたに過ぎず、Y2ら（Y2、Y3及びY4）が本件水漏れを認識していたとは認められない。

#### (4) 損害額について

ユニットバス全体を交換すべき必要性は認められず、本件水漏れによりXに生じた損害は、漏水箇所改修工事、既存床開口及び復旧費用の25万円余であると認められる。

### 3 まとめ

本件は、瑕疵担保責任免責の条件で売買したが、瑕疵について悪意の売主等の責任を認め、善意であった他3名の責任を否定した事例であり、実務上参考になると思われる。

契約不適合責任免責の条件にて媒介を依頼された場合、トラブル回避の観点より、告知書等にて売主に告知してもらうとともに、認識していたものの告知していない瑕疵等があった場合、売主は責任を問われる可能性があることを、必要に応じて、よく説明した方が望ましいと思われる。（調査研究部調査役）

**最近の裁判例から (3)－再建築不可物件の説明－****再建築不可物件であるとの重要事項説明が正しくなされているとして、買主による契約無効や損害賠償等の請求が棄却された事例**

(東京地判 令3・8・25 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA08258001) 西崎 哲太郎

接道義務を満たさず再建築不可とされた物件を購入した買主が、「柱一本残せば建替えられる」と媒介業者から説明を受けたと主張して、売主業者及び媒介業者に契約無効による売買代金返還や損害賠償を請求した事案において、そのような説明があったという証拠はなく、再建築不可物件であるとの重要事項説明が正しくなされているとしてその請求を棄却した事例

**1 事案の概要**

平成26年9月、X（個人）は、売主業者Y1との間で都内の土地付き中古戸建て物件を代金4580万円で購入契約し、媒介業者Y2に媒介手数料154万円を支払った。

本物件は、昭和51年に元の土地から分筆された土地で、建物が建っている部分の土地1（69.17㎡）と、公道に繋がる通路部分の土地2（33.39㎡につき持分1万分の2553）の2筆からなる旗竿地であった。そして、この分筆の際に作成された地積測量図によれば、土地1と土地2の接合部の幅が2mと記載されていた。なお、建物は、平成3年に当時の土地所有者が建築確認（以下、「平成3年建築確認」という。）を得て新築したものであった。

しかし、本物件の販売に際して作成された実測図では土地1と土地2の接合部の幅が1.98mとの結果になった。

このため、Y2は、本件売買契約の重要事項事前説明書において、「敷地と道路との関

係による制限」の箇所に「対象不動産は建築基準法に定める接道義務をみたしていないため、建築物の建築はできません。また、現在ある建築物については、増・改・再建築はできません。」と記載し、Xに説明した。

令和元年8月、Xは以下の通り主張して、Y1に対して本件売買契約の取消しを、同年9月、Y2に対して本件媒介契約の取消しの意思表示をし、Yらを提訴した。

[Xの主張の要旨]

ア) 再建築不可物件を本来の評価額の4.5倍の高額で売却した暴利行為による公序良俗違反無効または消費者契約法（不実告知）による取消しを原因とする売買代金返還請求。

イ) 広告に接道義務を満たしていない旨の記載がなかったこと、及び、Y2が重要事項説明時に「（再建築不可ではあるが）一本残せば建替えられる」と誤った説明をしたことによる説明義務違反に基づく損害賠償請求（評価額と購入額の差額3580万円及び媒介手数料相当額）。

[Yらの主張の要旨]

ア) 本件売買契約の売買代金は近隣の戸建て住宅の取引金額（7500～8400万円程度）より明らかに低廉であり、これは再建築不可の物件だからである。

イ) Xに対し、本件建物の具体的な建替方法を説明したことはなく、本件建物が接道義務を満たしていない場合に建築確認を要する増改築や建替えはできないこと、建築確認を必要としない改造、改装、リフォーム等は可能

であることなど、一般的知識に属する事項を話したにすぎない。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、Y2が重要事項説明を行う中で、「柱一本残せば建替えられる」との説明を受けたと主張する。

しかし、接道義務を満たしていないという説明をしながら、柱1本残せば建て替えられるという説明をすることは、矛盾した説明をすることとなり、説明を受けるXを混乱させることになるから通常は避けるものと思われることからすると、客観的な証拠のない限りそのような説明を行ったとは認定し難いところ、これを認めるに足る客観的な証拠はなく、Y2が重要事項説明においてそのような説明をしたと認めることはできない。

(2) Xは、他の不動産業者が査定した本件不動産の価格査定書において、近隣の不動産の取引事例との比較によるプラスポイント・マイナスポイントを査定した結果、本件土地は未接道なため建築不可となることを指摘した上で、査定価格を1000万円としていることを根拠として本件売買契約が暴利行為であると主張する。

しかし、当該査定書では、各々の要素をどのように考慮し、どの程度の減価要因としたのかは不明であり、Xの主張は採用できない。

(3) Xは、本件建物に係る平成3年建築確認は接道義務を満たしておらず無効であるのに、平成3年建築確認がされていることを告知したことが不実の告知に当たると主張する。

しかし、建築確認は行政処分であって、これが取り消されるか、あるいは重大かつ明白な瑕疵があって無効であるといえない限りは有効なものであるところ、本件建物につき特

定行政庁において平成3年建築確認が適法なものではないとして違反建築物として取り扱われていることを認めるに足る証拠はない。

そうすると、本件売買契約につき、平成3年建築確認がされているということを前提として手続が進められたことに問題はなく、したがって、この点について不実の告知があったとはいえない。

(4) Xは、Y2が本件不動産を売り出すにあたり、本件広告に本件不動産が接道義務を満たしていないことを記載していなかったことをもって説明義務違反があったと主張する。

しかし、本件売買契約の取引全体を通してみた場合には接道義務を満たしていないことの説明があったといえ、説明義務違反があったとはいえない。

## 3 まとめ

本事例では、媒介業者が「柱一本残せば建替えられる」と説明したという客観的な証拠もなく、正しく重要事項説明が行われたものと認定された。

巷では、接道義務を満たさず再建築不可とされている物件であっても「柱一本残せば改築扱いになるから建替えられる」と言われることがあるようだが、そのような法規は存在せず、建築基準法第6条第1項第4号（いわゆる「4号建築物」）に係る規定を曲解した印象的な台詞が独り歩きしていると思われる。

宅建業者としては、噂レベルの法解釈による説明を買主にすることがあってはならず、厳に留意したい。

なお、2025年（令和7年）4月から、建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度（いわゆる「4号特例」）の縮小が実施される予定であるので、国土交通省のホームページ等でご確認いただきたい。

（調査研究部上席調整役）

**最近の裁判例から (4)－自動車通行に関する説明義務－****私道についての一般車両が通行可能と買主に誤信させた  
媒介業者及びその担当者に損害賠償責任を認めた事例**

(東京高判 令 5・2・14 判例集未登載) 大嶺 優

住宅建築販売を目的とする買主業者が、私道について自動車通行可能と説明を受けて土地を購入したところ、私道所有者から一般車両の通行は承諾していないとされたことから、売主並びに私道所有者と私道通行に関する承諾書のやり取りをしていた媒介業者、その担当者に損害賠償を求めた事案において、売主の責任は否定し、媒介業者らの賠償責任を認めた事例。

**1 事案の概要**

買主X（原告、宅建業者）と売主Y 1（被告、個人）は、平成30年8月、Y 2（被告会社）を売主側仲介業者、Aを買主側仲介業者として、代金8800万円で本件物件の売買契約を締結した。なお、本件売買契約には、売主は、本件物件の隠れた瑕疵について一切の担保責任を負わない旨の瑕疵担保責任免除特約が付されていた。

Xは、平成31年4月、本件建物の解体工事に着手した後、私道所有者であるBらから、一般車両の本件私道通行は認められない旨告げられた。

Xは令和元年7月、Y 1及びY 2に対し、Yらが、本件私道について一般車両の通行が可能であるとの虚偽の説明をしたとして、瑕疵担保責任及び説明義務違反に基づき、本件売買契約を解除し、損害賠償を請求する旨通知した。

Xは、その後、上記解除の意思表示を撤回し、令和元年10月、Cとの間で、売買代金を

8980万円として、本件土地の売買契約及び請負代金を4000万円とする本件土地上の建物建築工事請負契約を締結し、Bから、本件土地売買代金及び上記建物工事請負代金合計1億2980万円の支払を受けた

Xは、本件私道について、自動車通行をしない旨の私道所有者間の取決めがあることについて、Y 1、Y 2および営業担当者であったY 3（被告）は、説明すべき信義則上の義務を負っていたのに、故意又は過失により説明をしなかったと主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償金等の連帯支払を求め、Y 1に対しては、予備的に、本件私道の自動車通行が事実上不可能であることは本件物件の瑕疵に当たると主張して、売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償金等の支払を求め、本件訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

**(1) 説明義務および説明義務違反の有無**

私道所有者間で合意された本件私道における一般車両の通行不可という取決めの存在は、土地の減価要因であり、積極的な売買交渉を妨げる阻害要因であったことは明らかであるにもかかわらず、XとY 1との間で本件売買契約が平成30年8月に締結されるに至ったのは、X側で、Aを通じてY 2から交付された本件私道の一般車両の通行を承諾する旨の本件承諾書により上記減価要因が解消され

たと判断したためであったと考えられる。ところが、本件承諾書は、Y3が本件私道の無償通行が認められる車両を工事車両に限定した書面と後日差し替える旨約束したことを前提に作成されたものであって、本件私道の一般車両の通行を認めるという部分はBらの真意に基づかない無効なものであった。

そして、Y3は、本件承諾書がXに交付され、Xにおいて本件取決めが撤回されたことと誤信するであろうことを容易に認識することができたのに、本件売買契約の締結に当たって、Xに対し、本件取決めが実際には撤回されていないことを口頭によっても書面によっても説明しなかった。

以上の事情に照らせば、Y3が、本件承諾書により誤信に陥っていたXに対し、信義則上の説明義務に違反して、本件売買契約の締結に先立ち、本件取決めが撤回されていないことを説明しなかったことは、Xがその購入金額の適否を十分に検討した上で同金額により本件売買契約を締結するか否かを決定する機会を奪った違法行為であったと評価することができるから、Y3の不法行為が成立するというべきであり、この不法行為は、使用者であるY2の事業の執行についてされたものであったから、Y2は使用者責任を負うというべきである。

これに対し、Y1は、Xと同様に、本件承諾書によって本件取決めが撤回されたものと誤信しており、Y3の故意の不法行為により上記のように誤信したY1に故意はもとより過失があるともいえないから、Y1の不法行為は成立しないというべきである。

## (2) Xの損害について

Y3の不法行為は、Xがその購入希望金額の適否を十分に検討した上で、同金額により本件売買契約を締結するか否かを決定する機会を奪ったということにあり、不動産売買契

約における購入金額の適否という財産的利益に関する意思決定権を侵害したにとどまるのであって、本件私道の一般車両の通行不可という条件を前提としながら買付証明書を発行し、本件物件の購入後比較的短期間のうちに、しかも、購入価格を上回る価格で本件土地を転売することができたXにおいて、上記不法行為がなければ本件物件を購入しなかったとまでは認めるに足りないから、X主張の本件物件取得費用等は上記不法行為と相当因果関係のある損害とはいえない。よって、上記意思決定権の侵害についての慰謝料としては100万円をもって相当と認める。また、その弁護士費用としては10万円をもって相当と認める。

## (3) 結論

以上によれば、XのY2及びY3に対する不法行為を理由とする損害賠償請求は、上記の限度で認容すべきであり、Xのその余の請求はいずれも理由が無いから、これを棄却する。

## 3 まとめ

私道利用の紛争は多く、取引上注意すべきポイントである。本件私道は建築基準法42条2項所定の道路で現実に開設されている道路であるが、通行者には当然に同道路を自動車で通行する権利が認められるものではない(最高裁H12.1.27第一小法廷参照)。

仲介会社としては、私道所有者間の取決めの有無、取決め内容について、売主へのヒアリングを行い、状況に応じて私道所有者への確認を行うことも必要と思われる。

(調査研究部調査役)



**最近の裁判例から (5)－投資用物件の収益性調査説明義務－****投資用物件の売主業者には、想定利回りに影響を及ぼし得る法令上の制限を調査説明する義務があるとした事例**

(東京地判 令4・3・29 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03298001) 西崎 哲太郎

収益物件の投資利回りの基礎となる収益に屋外広告物賃料収入が含まれていたところ、実際には条例の規制により予定した収益が見込めず、売主業者の調査説明義務違反があったとして、買主が損害賠償請求した事案において、投資用物件の売主業者には、想定利回りの基礎となる収益の額に影響を及ぼし得る法令上の制限を説明する義務があるとしてその請求を一部認容した事例

**1 事案の概要**

買主X（法人）は、平成29年6月1日、売主業者Yとの間で、投資用物件として10階建てビルを購入する売買契約を締結した。

Yはその2日前に訴外A社から本件ビルを購入する契約を締結したものであり、所有権移転登記はA社から直接Xに移転する方法で履行するものとされた。

本件の売買代金は3億4400万円であり、YがXに提示したレントロールでは、満室想定賃料収入が月額213万円、表面利回りが7.44%とされていた。

本件ビルの屋上には広告看板掲出スペース（以下、本件工作物という。）が東西南北に4面あり、A社及びA社関連会社が当該看板を月額55万円でXから賃借することが決まっているとして、上記のレントロールにおける賃料収入にはこの賃借料が含まれていた。そして、この賃借料収入は本件ビル全体の想定収益の25%余りを占めていた。

X・A間の広告看板掲出スペース賃貸借契

約は5年間で契約され、Aは毎月の賃料を支払っていたものの、実際に広告看板の掲出をしないまま本契約を1年で解約した。（なお、Aは間もなく会社を解散した。）

そこで、Xは、広告業者に依頼して新たな広告主（賃借人）を募集しようとしたところ、首都高速道路沿道に立地する本件建物屋上の広告看板掲出は東京都条例により禁止されており、本件広告看板掲出スペースを広告掲出目的で第三者に貸し出すことは事実上困難であることが判明した。

Xは、宅地建物取引業者であるYが、本件売買契約の締結の交渉段階において、本件工作物の「賃貸能力」につき正確な内容を説明すべき信義則上の義務を負っていたのに、本件工作物における広告物の表示等に係る本件規制につき調査の上で説明をせず、本件看板につき使用契約が締結されて賃料が得られるとの虚偽の説明をしたことにより損害を被った旨を主張して、不法行為責任に基づき、9032万円の損害賠償を求めてYを提訴した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

[Yの説明義務について]

一般に投資用物件である不動産を購入するか否かに当たって主として着目されるのは、利回り及びその基礎となる当該不動産に係る収益の額であることは明らかであるところ、自ら投資用不動産を販売しようとする宅地建

物取引業者は、その販売に当たり、提示した販売価格の妥当性を説明する前提として当該不動産において想定される利回り及びその基礎となる収益の額を、当該不動産の購入を検討する者に対して説明する場合には、信義則上、想定される利回りの基礎となる収益の額に影響を及ぼし得る法令上の制限の有無及びその内容についても調査して説明すべき義務を負うものと解するのが相当である。

しかるに、Yは、Xに対し、本件売買契約の締結に際し、本件レントロールに記載された本件工作物への広告物の表示等について本件不動産に係る収益に影響を及ぼし得る本件規制に関する説明をしなかったものであって、このことは、上記の信義則上の義務に違反したものであるとして不法行為を構成するものと認めるのが相当である

Yは、本件工作物は本件売買契約においても宅地建物取引業法においても建物にも含まれない付帯設備にすぎないから、買主であるXからの具体的な調査依頼等がない状況の下において、かかる付帯設備に適用される条例に基づく子細の制限内容について売主であるYが買主であるXに対して説明すべき義務を負わない旨を主張する。

しかしながら、YはXに対して、本件看板を含めて本件不動産において想定される賃料額とともに本件不動産の表面利回りが7.44%などと記載された本件レントロールを交付するなどして本件売買契約の締結に際して販売価格の妥当性を示したものであるから、本件工作物が建物そのものではないとの一事のみをもって、上記の信義則上の義務を免れるのは相当とはいえない。

[Xの損害及び過失相殺について]

Xは、本件規制が存在しないことを前提とした金額で本件不動産を購入したことによって損害を被ったものであり、その損害額は

2002万円と認める。(注.計算根拠は割愛)

もっとも、不動産の賃貸等を目的とするXが投資目的で本件不動産の購入を検討し、本件不動産に係る表面利回りが通常の物件よりも高く設定されていると認識していたのであれば、第三者に客観的な意見を求めるなどして、本件不動産の収益性について慎重に検討すべきであったものといえる。

Xは、本件レントロールに表示された表面利回りをいわば鵜呑みにして、Yが提示していた販売価格により本件売買契約を締結するに至ったのであって、このことについて一定の落ち度があったものといわざるを得ず、その過失相殺の割合を4割とし、Xが負担した弁護士費用の一部を含めて、YがXに賠償すべき損害額を1321万円余と認める。

### 3 まとめ

宅建業法35条1項2号に基づき宅建業者が重要事項として説明義務を負う「法令に基づく制限」は、同法施行令3条において具体的な対象法令が列挙されているが、その中に本件のような広告物条例は含まれてはいない。

しかし、法35条は「少なくとも」とあり限定列挙ではなく、それ以外でも買主の契約締結の判断に影響を与える事項については調査説明義務が課される場合が有り得る。

本事例は、具体的数値を示して投資利回りを謳った投資用物件として宅建業者が自ら売り出した物件であって、その利回りの前提となる広告看板賃借料収入が想定総収入の25%余りを占めるといった事情のもと、収益性の根拠に関して売主業者の民事上の調査説明義務を認定した事例判断であり、実務上の参考になる。

(調査研究部上席調整役)

**最近の裁判例から (6)－口頭による媒介契約の成立－****契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例**

(東京地判 令3・12・24 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA12248016) 新井 一成

媒介契約書を作成・交付していない媒介業者が、売主と直接売買契約を締結した買主に対し、黙示の媒介契約が成立しているとして、媒介報酬相当額の損害賠償を請求した事案において、媒介契約は口頭でも成立するが、当該契約における重要な要素についての双方の意思合致はされていないとして、その成立を否定した事例

**1 事案の概要**

令和元年9月20日、Y（被告・個人）は媒介業者X（原告）の頒布した折込み広告で東京都内の借地権付き建物（本件建物）の売出しを知り、複数回の内覧を経て、同月23日頃までに本件建物を購入する意向を示し、25日に不動産購入申込書を提出した。同日頃までに、YとA（建物所有者・不動産会社）との間の売買契約の締結日が10月4日の予定とされた。

その後、Xは、住宅ローンの事前審査申込みの代行、リフォーム業者とのやり取り、売買代金の減額交渉、媒介報酬の減額検討、売買契約書案の作成等の業務を行った。

一方、Yは、10月1日、B（別の媒介業者）に連絡を取り、本件建物の媒介を依頼した。Yは、10月2日、Xに対し、Xの媒介での購入を撤回するとの連絡をした。

その後、YはBの媒介での購入手続きを進めたが、Xは、Aからの連絡により、Bの媒介での購入手続きを進めていることを知り、Yに対して、Xの媒介により売買契約を締結す

るよう求める等した。Bは、10月13日、媒介業務を行うことを取り止めた。Yは、10月25日、仲介業者による媒介によらず直接、Aとの間で売買契約を締結した。

その後、Xは、Yに対し、①媒介契約が成立したと主張して、同契約に基づく報酬請求権に基づき、②媒介契約が成立していないとしても、媒介報酬の期待を侵害した、若しくは媒介報酬を得ることが確実であるとの期待を侵害しないよう努める信義則上の義務を怠ったことが違法であると主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介報酬相当額の支払を求める本件訴訟を提起した。

一方、Yは、「①媒介契約書は作成されておらず、媒介契約は成立していない。Xの遂行した業務は、仲介業者として契約の成立に向けて無償で行われるべきものであり、媒介契約成立の根拠にはならない。②Yは、誠実に対応していて、期待権を侵害したとはいえないし、媒介手続きにおいて信義則上の義務に違反したとはいえない。」と主張した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（媒介契約の成否について）

・不動産の媒介契約は、不要式の諾成契約であるが、一般の購入者にとって、媒介報酬は高額に上るものであり、また、頻繁に行われる取引でもなく、契約締結には慎重な判断を伴うといえ、通常、媒介契約書の作

成なくして契約が成立し得るとする意思を有しているとは考え難い。

また、宅地建物取引業法34条の2第1項は、宅地建物取引業者に対し、媒介契約の締結後遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付することを義務付けており、その違反は業務停止処分の事由にもなっている。

原告の供述では、売買契約と同時に媒介契約書を交わすのが一般的な業界慣行であり、それ以前に黙示の媒介契約が成立していると述べているが、そうであれば、原告が宅建業者として受託する媒介契約は、全て宅建業法に違反することになりかねない。

さらに、本件建物の概要や媒介報酬額ないしその算定方法について説明したが、原告所定の一般媒介契約書の様式に定める、それ以外の契約条項について、具体的なやり取りがされた形跡は窺われない。

以上の事情に照らせば、黙示的であっても、媒介契約を締結する意思があったとは認められない。

- ・原告所定の一般媒介契約書でも、売買契約が成立したときに報酬を請求し得るとされており、契約が成立しない場合には、それまで遂行した業務については媒介報酬を生じ得る役務とはみていないものであり、原告の主張する業務の遂行をもって媒介契約の成立が根拠づけられるとは認め難い。

(期待侵害による不法行為の成否について)

媒介契約成立への期待とは、抽象的なものであり、法的保護に値する権利利益ではない。また、媒介契約が成立したとは認められない以上、媒介契約締結への期待侵害を理由として、媒介報酬相当額の損害が生じたということもできない。

(契約準備段階の不法行為の成否について)

申込書の提出をもって、売買契約締結が義

務付けられるわけではない上、専任媒介契約を締結していない。また、申込書提出日から契約締結予定日までは10日間程度にとどまり、原告は長期間にわたり契約準備に拘束されていないし、業務遂行に伴って格別費用の出捐があったとも窺われない。したがって、信義則上の義務違反を理由として、不法行為に基づく損害賠償請求は認められない。

### 3 まとめ

本件は、控訴審（東京高判 令4・6・14）においても、「契約が口頭で成立するには、契約における重要な要素について双方の意思が合致していることが必要だが、媒介報酬額の合意成立は認められないし、媒介契約の有効期間や違約金等について説明していないから合意もしていない。したがって、媒介契約の成立は認められない。」として棄却されている。

一方、本件と異なり、契約における重要な要素について双方の意思合致があったとして、黙示の媒介契約成立を認めた事例として、東京地判 令3・2・26 RETIO125-148等がある。

本件のように、媒介契約が口頭でなされていたとする場合に、契約後に、「媒介契約が成立していたか、報酬金額はいくらか」をめぐるトラブルや、「依頼者が宅建業者の情報を利用し、相手方と直接取引をする抜き行為を行う」トラブルなどが多く発生したことから、宅建業法34条の2は、宅建業者が媒介契約を締結したときは、速やかにその内容の書面を依頼者に交付することを義務付けている。

宅建業者は、宅建業法違反や本件のようなトラブル回避の観点から、媒介依頼があった場合は、速やかに媒介契約書を締結する必要があることを認識しておく必要がある。

(調査研究部上席調整役)

**最近の裁判例から (7)－原野商法二次被害－****高齢者の買主が、違法な勧誘で別の原野を購入させられ、所有権移転登記抹消と損害賠償を請求をし、認められた事例**

(東京地判 令4・2・28 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA02288010) 吉川 文堂

高齢者である買主が、不動産業者から過去に別会社から購入させられた原野を売却できると違法な勧誘を受け、その契約であると誤信し契約したが、実際は新たな原野の売買契約及び所在図等の作成に関する業務委託請負契約を締結させられていたとした所有権移転登記抹消と損害賠償請求等の請求を認容された事例。

**1 事案の概要**

令和元年6月頃、買主X（原告・個人）は、売主Y1（被告・宅建業者）営業員AからXが過去に原野商法の被害により取得し処分に困っている原野が1,000万円程度になるという電話を受け、売却するのに測量等の諸経費として100万円必要という説明があった。

同年10月、AらがX宅を来訪し、AがX所有原野を売却するための手続書類であると説明したため、XはX所有原野を売却するための手続書類であると誤信して、Aから提示された契約書に署名押印し、その場で現金100万円を支払った。しかし、XがY1から本件原野を購入する売買契約となっていた。

同10月、再度、Aは、X所有原野を売却するために追加費用が必要であり、そのための契約書であると説明を行ない、Xは契約書に署名押印し、現金70万円を支払った。しかし、XがY1から購入させられた本件原野に関する所在図等作成の業務委託請負契約であった。

同年11月、再度、Aは、調査が必要となったと説明し、Xはその旨誤信し、契約書に署

名押印し、現金50万円を支払った。しかし、訴外コンサルタント会社とのX所有原野及び本件原野の売却の業務委託契約であった。

Xは、Y1が一向にX所有原野を売却する様子がなく不安になり、Xの子に各契約について相談したことがきっかけで、各契約が、X所有原野を第三者に売却するための契約ではないことが判明した。

Xは、各契約を解除し、支払った代金の返還を求め、消費生活センターに相談し、相談員より契約解除の交渉を行ったところ、Y1の代表取締役Y2は訴外コンサルタント会社との間の契約についてAによる勧誘の違法性を認め、同契約について支払った50万円を返金する旨の合意を締結した。

令和3年5月、XはY1に対し、売買契約の解除による原状回復請求権として、所有権移転登記の抹消登記手続を求めるとともに、Y1及びY2が、Aと共謀の上、違法な勧誘をし売買契約及び業務委託請負契約を締結させ、売買代金名目等で合計170万円を支払わせたとして、Y1については、使用者責任、代表者の行為についての損害賠償責任及び共同不法行為に基づき、Y2については、役員等の第三者に対する損害賠償責任及び不法行為に基づく損害賠償責任に基づき、損害金187万円（弁護士費用含む）及び遅延損害金の支払を求める訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を

すべて認容した。

(Y 1 に対する請求)

本件売買契約は、解除されたことが認められ、X は、Y 1 に対し、売買契約の解除による原状回復請求権として、所有権移転登記の抹消登記手続を求めることができる。

A は、X に対し、真実は本件原野を Y 1 が X に売却することを内容とする売買契約及び本件原野に関する所在図等の作成業務を Y 1 に委託することを内容とする業務委託請負契約であるにもかかわらず、別件原野を売却するのに必要な契約書類及び費用であると虚偽の説明を行い、その旨誤信させて売買契約及び業務委託請負契約を締結させるとともに、X から合計170万円の交付を受けたことが認められる。X は高齢の女性であり、土地の売買契約に関する知識が十分になかったこと、別件原野の処分に困っていたものの、新たに原野を購入する必要はなかったことから、A は X を欺罔して各契約を締結させたものと認められ、A による本件各契約の勧誘及び締結は、不法行為法上違法な行為であると認められる。したがって、A の使用者である Y 1 は、X に対し、使用者責任に基づく損害賠償責任を負う。

(Y 2 に対する請求)

Y 2 は、Y 1 の取締役として、従業員が違法な勧誘行為を行わないような体制を作り、従業員が違法な勧誘活動を行わないように指導監督すべき職務を負っている。不法行為の内容に照らせば、Y 2 には、不法行為の発生を抑止するための内部統制体制を整備しなかった任務懈怠、A に対し違法な勧誘活動を行わないように指導監督しなかった任務懈怠があったと認められ、少なくとも重過失があったというべきである。したがって、Y 2 は、役員等の第三者に対する損害賠償責任に基づき、不法行為による損害を賠償する責任を負

う。

(損害額)

不法行為により、X は、売買契約及び業務委託請負契約を締結し、これらの契約に基づいて合計170万円を Y 1 に交付したから、同金額の損害が生じたと認められる。損害としての弁護士費用を17万円と認めるのが相当である。

(結論)

以上のとおり、X は、Y 1 については、使用者責任に基づき、Y 2 については、役員等の第三者に対する損害賠償責任に基づき、連帯して170万円及び遅延損害金の支払を求めるとともに、売買契約の解除による原状回復請求権として、所有権移転登記の抹消登記手続を求めることができる。

### 3 まとめ

本件は、過去に「将来高値で売れる」等と勧誘され原野を購入させられ被害に遭った高齢者が、「その土地を売却する」といった勧誘を受け巧妙な口口で他の原野を購入させられ二次被害に遭った事案である。

原野商法によるトラブルを未然に防ぐため、「土地を買い取る、高値で売却できる」等といった勧誘をし「手続き費用」等といった名目で金銭を請求してくる場合、根拠がない請求は支払わない、宅地建物取引業免許を持っていても安易に信用しない、業者の説明に不明・不審な点があったら家族・知り合い・消費者センター等に相談するよう心掛けることが大事である。

本件と同様に、原野商法による損害賠償等が認められた事例として、(東京地判 平27・11・30 RETIO104-138) 等があるので参考とされたい。

(調査研究部調査役)