

最近の主要な判例

川合 宏之

昭和六十年から六十二年までの主要な判例をとりまとめました。業者が当事者になっているものは、すべて挙げたつもりですが、脱落にお気づきの向きは、ご教示いただきたいと存じます。

業者が当事者でない判例も、重要と思われるものは、載せてあります。

出典は、判例時報、判例タイムズおよびジュリストです。

表現は、一読して「だいたいこんな内容」とわかっていただけるよう、正確よりは平易を旨としました。つつこんだ勉強をされる方は、かならず原典に当たられるよう、お願いいたします。

昭和六十年

1・29 大阪地判 判タ六〇二—八二

「抜き」の紛争。売主があまり熱心でないのを媒介業者が説得して売る気にさせた後、売主と買主が直接取引した。業者は売主に対して報酬を請求したが、認められなかった。

1・30 東京地判 判時二一六〇—九五、
ジュリ八六一—一九六

業者廃業のとき、業者の有する分担金請求権を差し押さえたからといって、保証協会に對して認証の申し出をしたことにはならないとされた。

2・27 横浜地判 判タ五五四—三三八

建売住宅の瑕疵の問題。売主業者は瑕疵担保責任、施工業者は過失による不法行為責任を負うものとされた。

3・11 浦和地裁川越支決 判時二一七一—一〇

日照問題。基準法に適合していても、受忍限度をこえる日照阻害については、私法上の保護があるとされた。

3・26 最判 判時二一五〇—二四二、
判タ五五四—一六七、ジュリ八四〇—七二

帳簿の定義。刑事事件である。

3・26 東京高判 判時二一五一—二四、
判タ五五六—八七

マンション建築を近隣住民が妨害したのを、共同不法行為とされた。

3・26 東京高判 判時二一五一—二四、
判タ五五六—九八、ジュリ八四七—三四五

判決は別だが前のものと同じ紛争。住民が日照阻害を理由に建築禁止を求めたが、認められなかった。

4・22 東京地判 判時二一七八—二〇二

公庫融資の問題。物件はマンションで、業者売主。買主が自己破産の宣告を受けたのを売主は知りながら代金を公庫から代理受領して代金に充当した。

買主の破産管財人がこの充当を否認し、業者から代金を取り返そうとしたが、認められなかった。

6・28 大阪高判 判タ五六五—一一〇

業者間取引で、売主が買主をだました。買主は媒介業者の責任だとして損害賠償を求め、認められた。

7・16 最判 判時一一六八—四五、
判タ五六八—四二、ジュリ八四九—三六〇

行政指導と建築確認留保の問題。建築主が行政指導に従わないといっているときは、社会通念上合理的な範囲をこえて建築確認を遅らせてはならないとされた。

8・6 東京地判 判時一九六一—二二六

直接取引。民法二三〇条により報酬を認められた。

8・8 東京地判 判タ六〇三—六九

報酬の問題。売主と買主は別に起訴中であるが、売主はいちおう手附を没収したので、媒介業者はその半額を報酬として売主に請求し、認められた。

8・30 東京高判 判時一一六六—四一

水道法違反の刑事事件。武蔵野市長の給水拒否を違法とされた。

9・25 東京地判 判タ五九九—四三三、
ジュリ八八一—一一五

媒介業者の調査義務違反。売主の無権原を確かめなかったことを注意義務違反とされた。なお、弁護士が契約のときに立ち会っていたが、弁護士には責任はないとされた。

10・18 東京地判 判時一二二—一八四

保証協会の認証の問題。弁済限度額の引き上げを見越して引き上げ後に新たな和解契約を締結したが、協会の認証の範囲外であるとされた。

12・25 東京高判 判時一一七九—一二五、
判タ六〇九—六七

借地権と底地権の交換契約における媒介業者の報酬の問題。なお、借地権者と業者との間には媒介契約はないとされたが、報酬請求は認められた。

12・26 奈良地裁葛城支判 判タ九五五—三三

売主・買主とも業者。それぞれ売渡承諾書と買付証明書を出したが、売買契約は成立していないとされた。

昭和六十一年

3・26 東京高判 判時一九六一—二〇

昭和六十年四月二十二日東京地判の控訴審。原審と逆に破産財団の否認権を認め、売主業者の受領した公庫融資金を破産財団に支払うよう命じた。

3・31 神戸地判 判時一二〇七—九六、
判タ六二〇—一三六

悪徳業者の被害者が兵庫県知事の損害賠償を求めたもの。知事が監督権限を行使しなかったことは、本件ではいちじるしく合理性を欠くとははいえないとして、請求を認めなかった。

4・24 東京高判 判時一九五—八九

二人の媒介業者が、おたがいに買主を独占しようとして、結果的に片方の業者の「抜き」となったもの。買主は抜かれた業者に、限度額の1/3の報酬を支払うべきこととされた。

7・1 大阪高判 判時一二三—四六

悪徳業者の被害者が京都府知事の損害賠償を求めたもの。別稿参照。

7・9 横浜地判 判タ六二—一一五

売主・買主とも業者で、売主は無免許。売主の国税滞納のため、国が売買残代金の債権を差し押さえて、買主に対して支払いを求めた。売主は補助参加人になっている。

買主業者は、売主が無免許だから売買は無効だといったが、認められなかった。

7・24 広島高判 ジュリ八八五—一七二
「専任の取引主任者」の意義。刑事事件である。

8・6 東京高判 判時一二〇六—三〇

買主は業者で、土地を買って宅地造成・転売するのが目的だった。売主は前面道路を建築基準法四二条項道路であると説明したが、実際はそうでなかった。
要素の錯誤が認められた。

9・3 神戸地判 判時一二三八—一一八

建売住宅の不当沈下について、売主業者の調査義務違反であるとされた。

売主業者は建設業者の責任であるといったが、認められなかった。

9・19 名古屋地判 判時一二三五—八八
判タ六三—一一八五

原野商法に近い紛争らしい。物件の所在地は三重県である。

媒介業者は時価の六倍以上で土地を売った。

売主業者も媒介業者の行為を予期しながら媒介を依頼したと認定され、両業者は詐欺による共同不法行為を行ったものとされた。

10・15 東京高判 判タ六三七—一四〇

業者がハワイの土地を媒介したところ、報酬が限度額をこえているといって、買主が返還を求めたもの。
業法は外国の土地の取引には適用がないとされた。

10・15 東京地判 判時一二四八—七三

売主も媒介も業者。河川法の適用などについて、買主に対して虚偽の説明をしたのを、不法行為とされた。

11・18 大阪高判 判タ六四二—二〇四

複数の業者の媒介。境界争いや通行承諾について売主がウソをいつているのを、業者が鵜呑みにして買主に説明した。業者の善管注意義務違反とされた。

12・12 大阪地判 判タ六六八—一七八

業者はマンションの売主。業者はあらかじめ南側の地主に、マンションは建てないと約束させていたので、安心してその旨を買主に説明した。ところが、南側の地主は第三者に土地を売り、その買主が別のマンションを建ててしまった。

隠れた瑕疵があったとして、マンション買主の損害賠償請求が認められた。

12・23 東京地判 判時一二五二一五八

業者が「温泉つき住宅地」を販売しながら、給湯を停止し、温泉権を第三者に譲渡しようとしたもの。

地役権は否定されたが、債権的な温泉引湯権があるとされた。

12・24 東京高判 判時一二二五—一八三、
判タ六四七—一八二

報酬請求権の紛争。業者の媒介により売買の交渉を進めたが、引渡し時期について合意できなかったため、交渉を打ち切り、媒介契約は解除された。偽装解除ではないと認定されている。

その後、数月たってから、直接取引で売買

を成立させた。

媒介契約が有効に解除されても、寄与度に応じて報酬支払い義務があるものとされた。

12・26 名古屋地判 判時一二二九—一二五、
判タ六三二—一二五

売主・買主とも業者で、二人の業者が共同で媒介した。そのうち一人の業者が買主に報酬を請求した。

両業者の報酬請求権は連帯債権であり、買主はすでにほかの業者に支払っているから、重ねてこの業者に支払う義務はないとされた。

昭和六十二年

1・9 大阪高決 判タ六四四—一三三

タウンハウス駐車場の紛争。

本件駐車場は売主業者の社長個人の所有に属している。業者は分譲後に利用契約が解約されたとして、占有を妨害したので買主が占有権に基づき妨害排除の請求をした。

賃貸借契約が成立しており、かつ、買主に占有権があるとして、原審に差し戻した。

1・29 東京地判 判時一二五九—七二

賃貸人に関する媒介業者の調査義務違反。賃貸借契約を結んだが、賃貸人は所有者でなく、所有者の債務のため物件が競売されてしまった。

媒介業者は登記簿謄本も取らなかったのだから、債務不履行であるとされた。ただ、過失相殺を認められた。

2・7 千葉地裁二宮支決 判時一二四三—九〇

リゾートマンションの日照阻害の問題。日照が四時間以上少なくなることは、受忍限度をこえるとして、分譲業者および建築業者に對し、マンションの一部の工事差し止めを命じた。

2・25 名古屋高判 判時一二三三—七九、
判タ六三八—一七〇

買主が業者で、売主の自称代理人にだまされたもの。買主は表見代理だといって争ったが、認められなかった。

2・25 大阪地境（堺）支判 ジュリ八九六
一三五八

業者が開発協力を納付しないからといって、確認申請書の受理を保留するのは違法であるとされた。

2・26 大阪地判 判タ六六〇一―一六三

分譲宅地の一角を医院用地としたところ、それを買った医者が、割高だから差額を返せといつて、業者を訴えた。

医院用地は独占的な利益を受ける可能性が高いのだから、宅地の価格が高くて不当ではないとされた。

3・30 大阪地判 判時一二四〇―一三五

原野商法のパンフレットに俳優が推薦分を掲載したもの。俳優の行為は業者の不法行為の幫助であるとされた。

3・31 京都地判 判タ六五五―一九七

原野商法で会社とその代表取締役が訴えられたもの。会社はすでに倒産している。会社と代表取締役の詐欺とされた。

6・30 東京高判 判時一二四〇―一六六、
判タ六五八―一二九

売主業者が造成済み宅地を仕入れて売ったが、接道義務違反に気づかなかった。買主が建築確認を受けられないので、売主を訴えた。

主位的請求として、売主には調査義務違反の不法行為を認められたが、損害はないとされた。

予備的請求として、隠れた瑕疵により宅地売買契約の解除を認められた。

6・30 仙台地判 判タ六五一―一二八

報酬請求権の問題。業者の媒介により、売主と買主とで売買の覚え書を作成したが、その後売主はほかの買主に売却してしまった。業者が売主に報酬を請求した。

覚え書を作成したときに売買契約が成立したとされ、報酬請求が認められた。

7・15 横浜地判 判タ六五〇―一八八

無免許業者の報酬請求権。自然債務とされた。

7・17 千葉地判判時一二六八―一二六

業者媒介だが、訴訟の当事者は売主と買主である。

条例により、擁壁を設置しなければ建築確認を受けられないことになっていたが、その旨を示さないで売却された。

隠れた瑕疵として、損害賠償を認められた。

7・22 東京地判 判時一二七五―八一

地上げ業者と木造アパート賃借人との紛争。業者は賃借人に明け渡しを求め、建て替え後のマンションの入居または三〇〇万円の支払いをもって、正当理由の補完にしようとした。

建て替え後のマンションの入居は、実現の担保がないし、三〇〇万円では賃借人の損失を完全に補償されないとして、明け渡しを認めなかった。

7・29 神戸地判 判時一二六〇―一三三、
判タ六六一―一八六

直接取引と報酬請求権の問題。当事者はタミ―を通じて取引をした。業者も、専任媒介

契約の有効期間を三月でなく売れるまでとし
たり、報告義務を一月に一度以上としていた。
特約の2/3の報酬が認められた。

8・17 東京地判 判時一二七六一三〇

売主業者が無理な取引を重ね、倒産したの
で、買主が代表取締役とその妻である取締役
に対して支払い金の返還を求め、認められた。

8・25 東京地判 判時一二七六一五五

原野商法。被害者は七十近い老女。相手方
は会社ではなくて代表取締役と専務。
不法行為が認められた。

11・17 津簡判 判タ六六一一七七

二次的原野商法で測量費を支払わせたもの。
暴利行為とされた。

11・27 東京地判 判時一二八〇一九七

買主は農地を購入後、仮登記のまま放置し
ていたので、売主の転用許可申請協力義務が
時効で消滅してしまった。買主は、媒介業者

の助言義務違反だとして、業者を訴えた。

一般的には、売主の履行に不安のあるとき
は、媒介業者は適切な助言をすべき義務があ
るとされたが、本件では義務違反は認められ
なかった。

12・10 京都地判 判時一二七四一一五、
判タ六六五一七八

業者売主。買主が購入後に土地を調べたと
ころ、別の地番の土地と大部分が重複してい
るらしいことが判明した。
隠れた瑕疵とされた。

12・22 東京地判 判時一二八七一九二

業者媒介だが、訴訟の当事者は売主と買主
である。

買主が購入後に調べたところ、畦畔が含ま
れていた。買主は別人に転売してから、数量不足
として、もとの売主に代金の減額を請求した。
数量指示売買であることは認められたが、
買主が所得時効を援用すれば所有者になれた
のに、それをしないで代金の減額を請求する
のは権利乱用であるとされた。

(専務理事)

