

〔紛争事例の研究から〕

媒介業者の責任の存続期間

三好弘悦

一、はじめに

当機構では、毎月一回、「紛争事例等調査研究委員会（委員長 平井宜雄東京大学教授）」において紛争事例の研究を行っているが、本稿ではその紛争事例の検討の過程を紹介する。

なお、討議の素材の事例は、本番の委員会への付託に先立ち、ワーキング・グループ（WG）において事例の選択とあらかじめの論点整理を行っている。この裏方のWGには、建設省や東京都、大阪府のほか業界からご参加もいただいている。

今回は、「媒介業者の責任の存続期間」にかかわる紛争事例について、その討議過程で問題とされたところを一部ご紹介しよう。

二、紛争事例——そのあらまし

委員会の討議に付託した事例は、あらまし

次のようなものである。

媒介業者の責任の存続期間

中古住宅	取引日	申立日	中立者(甲)	契約代金	請求内容	業者(乙)	支払済金銭
売買	52年9月20日	元年5月30日	買主	一五〇〇万円	損害賠償	媒介	一五〇〇万円 (名目・代金)

✧ 概要

十二年前に購入した自宅を売却したところ、瑕疵担保責任を問われたため、購入時の媒介業者の責任を追及した事例。

✧ 事実関係

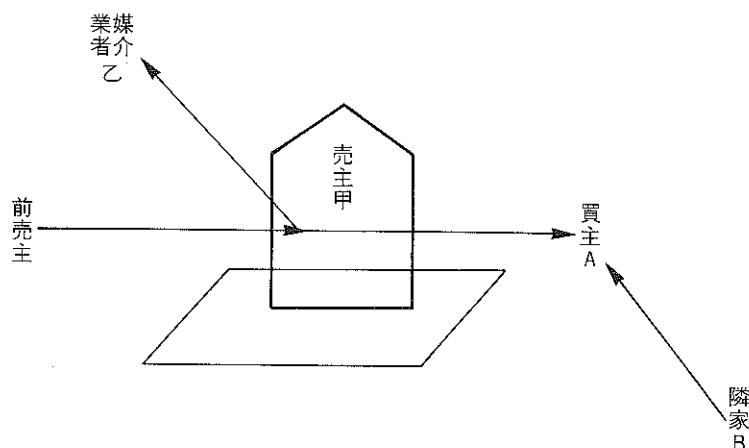
1、申立者甲は、十二年前に購入した自宅をAに売却した。ところが、引渡しを受けたAは、最近隣家のBから次のような請求を受けた。

「建替えをするので調べたところ、A宅の下水管がBの敷地内を通っていることが分かった。下水管を撤去して欲しい。」

2、そこで、Aは下水管の切回し工事をすることにしたが、費用が五〇万円にもなるため、売主である甲に対し、瑕疵担保責任としての費用を負担するよう求めた。

3、甲はそのようなことを購入時に全く知らされていなかったため、自分が購入した時に媒介をした業者乙に対し、事情の説明を求めるとともに、Aから請求のあった五〇万円を損害賠償として請求した。

しかし、乙は古い資料は数年前に廃棄してしまつて事情が分からない、請求には応じることがないと反論している。



一般に、トラブル相談を受けた場合、それが古い案件と分かると、相談員は、のっけから「この案件は古いので相談に応じがたい。」と相談者に対し、門前払いをくらわす例が少なくないが、このような対応は、相談者の納得するところとはなりがたい。結論としては

同一に帰着するとしても、相談に応ずる立場としては、宅建業者に帰責しうるかをまず検討し、次いで、帰責しうるとしても、これだけの時の経過をみているので、民事上は消滅時効などにかかっており、宅建業法上もとりあげるにはふさわしくない……といった應對でないと納得を得がたい。のっけから、古い案件なのでいままら相談にも話にもならないといった対応の仕方は、新たなトラブルを起こしがちである。

(1) 売主甲の担保責任

そこで、まず、本事例について、そもそも、買主Aが売主甲に担保責任を問いうるかにについて論議がなされた。

Bの下水管の撤去請求からすると、甲の土地は、Bの同意なく甲らの導管の設置が下水通水権として認められる導管袋地であったとは思われない。にもかかわらず、甲らが地役権等の権原なくB地に下水管を敷設している

ことがAをして切回し工事を余儀なくされたのであらうから甲に売主としての瑕疵等担保責任を認めるのが相当であらうとするのが大方の見解であった。

(2) 媒介業者乙の調査・説明義務

このように、転売した売主としての担保責任が問われるような下水管の埋設状況にあった物件の取引を媒介した業者の責任はどうか。媒介業者としては、原則としては、排水施設に関する重要事項として、その状況を調査し説明すべきであるとの見解が示された。

ただ、本事例の下水道は、埋設されており隣地にもかかわる。そこで、媒介業者としては、原則的には調査・説明義務があるとはいえ、下水管の埋設経路を掘削してまで探索する義務はないとの意見が大勢であった。

(3) 取引台帳への記載事項か

下水管の埋設状況の媒介業者の調査・説明義務に随伴して、その事項は、いわゆる取引台帳への記載まで求められているかについても、いちおう話題にされた。

その際、その取引台帳の保存期間に関連し、宅建業者の重要事項説明書(写)など取引関係書類の保存義務期間も問題にされた。取引

台帳に準じ三年間とする見解に対し、大手業者などでは、商法三六条にのっとり一〇年としている例が紹介された。

(4) 古い事件の取扱

さて、本事例のような長期間経過した事案は、どう取扱われるべきか。それも、事件発生後いまに至るまで解決をみないというのはなく、取引結了後長期間経過した後紛争が発生したという事案の扱いである。

本事案でも、売主に対する瑕疵等担保責任についての請求は、民法上は、買主が瑕疵を発見した時から一年以内にしなければならぬとの規定（五六六条三項）がある。（この一年は、判例によると除斥期間と解されている。）しかし、それはあくまで『瑕疵を発見した時から』である。この点、業者売主の場合、宅建業法（四〇条）上許容される特約（二年以上の担保期間）について、その起算が『目的物の引渡しの日から』としているのと相違する。

ところで、商人間の売買では、買主は目的物を受取った後遅滞なく検査し、瑕疵のあることを発見したときは直ちに売主にその旨を通知しないと、売主の責任を問うことができないものとされる（商法五二六条）。民法で

は、買主にそこまでの義務がないところから、瑕疵の発見が遅れても、それまでは除斥期間は進行しないと解されている（我妻栄・民法講義V₂九一頁）。

ところが、このような売主に対する担保責任の除斥期間は、買主が『瑕疵を知ったときから』進行するとする立場に対しては、売主は、前述の業法四〇条に準じた特約で対処することのほか、権利濫用とか権利失効の原則とかをもつて買主の請求を抑えることもできる場合があるかと思われる。

本事例では、提案側が提起したこの媒介業者の古い事案に対する債務不履行責任等の追及の可否の点については、時間の関係上十分な論及が及ばなかった。

しかし、これらのことに関連しては、県庁等の宅建業者に対する行政（監督）処分可否の照会について、建設省は、『特段の事情のない限り、宅建業に関し不正又は不当な行為をしたときより三年を経過したものについては、処分することは好ましくない。』と回答（昭48・2・3）している。

さらに、業者の免許取消など典型例とする行政庁の職権による行政行為の取消に関し、講学上は、『取消権者が、相当長期にわたり取消権を行使せず、その結果、相手方にもはや

取消されないであろうとの信頼を生ぜしめた場合には、いわゆる『失効（権）の法理』によって、取消権を行使することができなくなる場合がある。』（有斐閣双書・行政法（1）一八一頁）ともいわれている。これらのことからすると、行政処分については、消滅時効といった制度はないが、このような行政行為の失効といった制度なりそれに準じた取扱いを相当ではないかとする事案もありえよう。本事例は、そんなことにも思いを及ぼせるものであった。

（調査研究部研究課長）