

最近の判例から

袋地の調査説明義務

(東京高判 平成七・九・二六 判例集未登載) 二木 卓馬

買主が、媒介業者から市道に接道している
と説明を受けて、共同住宅建築目的で土地を
買い受け、同業者のあっせんで建物建築請負
契約を締結したところ、市道に接道していな
い袋地であった事案について、媒介業者に調
査説明義務違反及び請負契約の高額の仲介手
数料の取得についての使用者責任があるとし、
損害賠償責任を認めた事例(東京高裁 平成
七年九月二六日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、昭和六二年五月一〇日ころ、媒
介業者Yの媒介により、売主Aから土地(地
番一二九二番二、宅地一六五・二八㎡)を、
共同住宅建築目的で、代金三、八〇〇万円で購入
い受け、同日手付金三〇〇万円、同月三〇日
代金三、五〇〇万円を支払い、同年七月一日、
所有権移転登記を受けた。

また、Xは、同年七月六日、Yの仲介によ
り、Cと建物建築請負契約を三、二〇八万円
で締結し、内金一、〇〇〇万円払った。

本件契約にあたり、Yの担当者Bは、本件
土地は市道に間口約四・五mで接道してい
ると説明した。本件土地は、公図上、道路に接
することになっているが、実際は、本件土地
と市道との間にはDの所有地(地番一三〇四
番六、宅地六・五一㎡)があり、本件土地は
袋地であった。また、Bは、本件土地の接道
に問題があることを知っていた。

X・C間の建物建築請負契約については、Y
らが不当な利益を得るため、内金の支払いを
増額し、Yが仲介手数料名下二〇〇万円、B
がアパート企画料名下二〇〇万円を受領し
たものであった。

なお、Xは、同年六月三〇日、ノンバンクF
社から五、九〇〇万円を借り受け、平成元年一

月末日までに利息合計五七四万円を支払った。
Xは、平成元年、Yに対し、本件土地の売
買代金三、八〇〇万円と売買契約当時の価格
一、〇〇〇万円との差額二、八〇〇万円、請負
代金一、〇〇〇万円、利息五七四万円、合計
四、三七四万円の損害賠償を求める訴訟を提起
した。

二 第一審判決の要旨

第一審(横浜地判平成五年九月二四日 判
例集未登載)は、次のような判断を下した。

(1) 宅地建物取引業法は、「業者に対し、取引
に入るか否かを決定するために必要となる
情報を顧客に与えることを明じ、これによ
って顧客が不測の損害を被るものではないよ
うにすることも目的とするもので、業者は、
同法に基づく公法上の義務だけでなく、顧
客に対しても取引の決定に必要な情報を調
査してこれを説明する契約上の義務を負う。」
(2) Yは、本件土地が公図混乱地域にあり、
その市道寄りに一三〇四番六の土地がある
ことを知っており、かつ、法務局等での図
面の閲覧・Dへの照会等により、本件土地
が公道に通じない土地で、建物の建築に利
用できない土地であることは、容易に判明
し得たから、Yには、宅地建物取引業者と

して義務違反がある。

(3) しかし、請負の仲介契約について債務不履行があり、また、BがCと共謀して請負代金を詐取したとは認められない。

(4) 本件土地の売買契約当時の価格は二、五〇〇万円であるから、その価格差一、三〇〇万円と、同借入金利息相当額一二六万六、四二〇円の損害があり、Xには過失がないから、
 (5) YはXに一、四二六万六、四二〇円を支払えと命じた。

三 控訴審判決の要旨

Yはこれを不服として控訴し、Xが附帯控訴した。Yは、本件契約は、一旦解消され、新たな契約が締結されたので、Yに義務違反はないと主張した。

これに対して、控訴審（東京高判平成七年九月二六日 判例集未登載）は、次のような判断を下した。

(1) Yの債務不履行については、Y主張の契約の解消と新規契約の締結は認められず、原審の判断とおりであるとし、

(2) Yの使用責任については、BがXの不動産取引及び建物建築に疎いことを利用して、請負契約の仲介手数料について、不当な利得を得ることを企て、詐取したと同視

される行為をしたとして、Yの損害賠償義務を認め、

(3) 借入金利息相当額は、Yの債務不履行と相当因果関係にある損害ではないとして、
 (4) 土地の価格差一、三〇〇万円及び不法行為の損害賠償額三〇〇万円、計一、六〇〇万円の支払を、Yに命じた。

四 まとめ

媒介業者には、「善管注意をもって仲介し、当事者双方が契約目的を達し得るよう配慮すべき業務上の注意義務」があり（東京高判昭和三二年七月三日 判時二二一四等）、「取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上の一般的注意義務がある」（東京高判昭和三二年一月二九日 下民八一―一―二二一九、東京地判昭和三四年一月一六日 判時二二一二九、東京地裁八王子支判昭和五七年四月二一日判時一〇四七一―一九等）とするのが、一貫した判例である。本判決は、これを敷衍し、媒介業者は、顧客に対し、取引の決定に必要な情報を調査説明する義務があるとし、袋地の説明を怠ったとした。

袋地について、これまで要素の錯誤を認め、売主に手付金の返還を命じた判決はあるが（東

京地判平成二年六月一四日 判時一三七五―七九）、媒介業者の責任が問われた判決は、初めてと思われる。妥当な判決であろう。