

最近の判例から

(5)

ハワイの土地売買と価額説明

(東京地判 平一〇・一・二三 判タ九九一―二〇六)

辺見 博

ハワイの物件を媒介する業者は、買主がハワイの不動産について知識がなく、売主の希望価額が著しく不当な場合、現地価額等を説明する義務があり、鑑定評価額の二倍を超えるときは、その説明をしなければならないとされた事例(東京地裁 平成一〇年一月二三日判決、控訴、判例タイムズ九九一号二〇六頁)。

一 事案の概要

買主Xは、媒介業者Y₁(代表取締役Y₂)の媒介で、ハワイの土地を購入することとし、平成三年一月A社(オーナーY₂)所有宅地(甲地の持分二分の一)を三〇〇万円で、平成四年八月B社(オーナーY₂)所有農地(乙地)を七五〇万円で、平成四年四月B所有宅地(丙地)を六三五万円で、それぞれ購入した。また、Xは、平成四年九月、Y₁に五九八

万円を貸し付け、B所有農地(丁地)を譲渡担保として、所有権移転登記を受けた。

しかし、Xがその後鑑定評価させたところ、甲地二万二、〇〇〇^{ドル}、乙地一万三、〇〇〇^{ドル}、丙地二万四、〇〇〇^{ドル}、丁地一万三、〇〇〇^{ドル}であった。

またY₁は、これらA及びBの物件の媒介により、三五〜六〇%の手数料を受け取っていた。

Xは、平成七年六月、Y₁に対し、Y₁の詐欺行為によって損害を被ったとして、損害賠償及び貸金返還を求めた。

Y₁らは、①売主の希望価額を伝えたに過ぎず、②日本在住の英語を話せない日本人がハワイの土地を購入するには、商品化コストを負担すべきで、不当に高額であるとはいえず、③Xには過失があると主張した。

二 判決の要旨

(1) 媒介業者がハワイの物件を媒介し、購入者に代わって購入手続を代行する場合、売主の希望価額が著しく不当なときは、購入者の不測の損害の発生を防止するため、およその現地価額等の基本的な事項を説明した上で、購入の勧誘をすべきである。

(2) 著しく不相当な価額とはどの程度をいうか、その判断は困難であるが、少なくとも鑑定評価額の二倍を超えれば、これに該当し、Y₁らには、注意義務違反がある。

(3) Xの損害は、鑑定評価額の二倍を超える金額であるが、Xも何らの調査をしない点、三割の過失があり、Y₁らが負うべき損害額は三一七万円となる。

(4) また、Xは、Y₁に対し、五九八万円の貸付債権がある。

(5) 従ってY₁及びY₂は連帯して三一七万円を、また、Y₁は五九八万円を、Xに支払え。

三 まとめ

海外物件に関する類似の案件としては、本誌四〇号八八頁で紹介した、海外ホテル買収のコンサルティング契約について、買収価額が不当に高過ぎる等と争われた事案におい

て、現地の鑑定が合理性を欠くとはいえず、債務不履行があったとはいえないとしたもの（東京地判 平九・三・一九 判タ九六一二〇四）がある。同判決は、買主がホテル業者であったことも考慮してか、買主の責任を強調した。

本件は、買主が高齢の主婦で、英語を話せず、ハワイの不動産の知識のないことも考慮して、「売主の希望価額が著しく不相当な場合は、……およその現地価額等の基本的な事項を説明」すべき注意義務があり、鑑定評価額の二倍を超えれば、同説明をしなければならなかった。

なお、国内の取引で、「不動産売買を仲介する者は、善良な管理者としての注意義務をもって、取引相場価格の調査をなし、依頼者の利益となるような売買条件の策定に向けて努力すべき義務を負い」、著しく不相当な価格の提示は債務の本旨に従った提供をしていない場合と同視すべきであるとして、媒介業者の手数料を棄却した事例がある（東京地判 平一・三・二九 判時一三四四一―一四五）。

本件は、媒介業者が著しく不相当な価格での媒介をした場合、損害賠償義務があるとした点、注目すべき判決である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

(6)

区画整理地内の接面道路のない物件の売買

（東京地判 平九・一二・二五 判タ九八八―二〇〇） 小林 誠吾

区画整理地内の接面道路のない物件の買主が、地下車庫築造可能等の条件が満たされず、

通路協定が不成立である等として、売買契約を解除し、売主及び媒介業者の責任を追及した

事案において、地下車庫築造可能等の条件はなく、建築基準法四三条一項但書の適用を

受けることができる等として、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成九年一月二

五日判決 控訴 判例タイムズ九八八号二〇〇頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成八年五月一日、客付業者Y₂、元付業者Y₃の媒介で、売主Y₁から、杉並区内の土地建物を、建替目的で、六、四八〇万円で購入、手付金六〇〇万円を支払った。

本件土地は、土地区画整理事業施行区域内

の土地で、建築基準法上の道路に接道していなかった。

Y₃は、本件土地についての建築基準法四三条一項但書の適用の見通しについて、区役所に照会し、「通路のみ接する敷地についての建築条件」として、専用住宅であり、二階以下、高さ八・五m以下、延べ面積二〇〇㎡以下、準耐火構造等の措置を講じれば、建築確認を得ることは可能との回答を得た。

Y₂及びY₃は、重要事項説明において、①建築制限について、本件土地に建築物を建築する場合は、原則として都道府県知事の許可が必要で、二階以下、地階を有さず、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造その他これらに類する構造である場合に限る、許可されると説明し、また、②接道関係については、前面道路は位置指定道路ではないが、建築基準法四三条一項但書の適用が可