

最近の判例から (6) – 売買契約締結後の調査義務 –

売買契約締結後に発生した事象についての媒介業者の調査義務違反に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地裁 平25・1・16 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

中古戸建住宅の買主が、売買契約締結後、残代金決済までに発生した東日本大震災により建物が傾いたにもかかわらず、売主の虚偽告知により、手付解約することができなかつたとして、売主に対し損害賠償を求める一方で、媒介業者に対して、媒介契約上の義務違反による債務不履行または不法行為を理由に損害賠償請求を求めた事案において、売主への請求については虚偽告知があったと認められないとして、また、媒介業者に対しては、媒介契約上の義務は認められないとして、各々に対する買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成25年1月16日判決 控訴審議中 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Y1（被告 個人）と買主X（原告 個人）は、不動産会社Y2（被告 事業法人）の媒介により、平成23年2月20日に、千葉県に所在する土地及び建物（以下、順に「本件土地」、「本件建物」といい、これらを合わせて「本件物件」という。）を目的物とする不動産売買契約を締結（以下「本件売買契約」という。）し、同時にXはY1に手付金200万円を支払った。

なお、本件売買契約の概要は次の通り。

- ア 残代金支払時期：同年3月29日まで
- イ 物件引渡日：同年3月31日まで
- ウ 手付解除：原告は、本件売買契約締結の日から平成23年3月20日までの間、手付金を放棄することにより、本件売

買契約を解除することができる。

また、これに先立ちXとY2は、不動産媒介契約（以下「本件媒介契約」という。）を締結。

その後の経緯は以下の通り

- 3月11日 東日本大震災が発生
- 3月12日 Xは翌日本件建物にY1を訪問し、被害状況について質問。
- 3月13日 B（Y2従業員）が、電話でY1の妻に対し被害状況確認。
- 3月17日 XよりBに対し建物の傾きが発生してないか問い合わせ。BはY1の妻より本件建物は大丈夫であると聞いている旨回答。
- 3月24日 残代金決済・媒介手数料支払
- 3月26日 本件物件の鍵授受
- 3月28日 Xが本件建物の傾きを確認。翌日までにY1、Y2に対し連絡。
- 3月31日 Xが本件建物に入居
- 4月3日 X、Y1、Bの3者で面談。
- 4月9日 Y1はXに対し、建物の傾きを修復する旨とその手法を提示。手法に関してXとの間で乖離あり。
- 5月7日 Xから内容証明郵便でYらに対し、手付解除する旨と手付金控除後の残金返還、仲介手数料等相当額の損害賠償を請求する旨連絡あり。

最終的に、XがY1、Y2を提訴したもの。

2 判決の要旨

裁判所は、Y2の調査義務に関し、次のように判示し、XのY2に対する請求を棄却した。

(1) 媒介契約は、宅建業者が売買契約の成立に向けて業務を行うことを目的とするものであり、売買契約の締結により媒介業務は終了する。従って、宅建業者は、本件売買契約締結後の自身の作為又は不作為について、原則として、媒介契約上の義務を負うことはなく、義務違反を問われることもない。

(2) もっとも、買主から売買契約締結後に発生した事象について調査の要求があり、宅建業者がこれに応じた場合、宅建業者は調査義務を負うことになる。

(3) 但し、その場合、売買契約締結後に生じた事象について積極的に情報を提供する義務を負うものではなく、買主からの調査要求に任意に協力する限度で調査すれば足りるものである。

(4) 本件においては、Y2が本件売買契約締結後に生じた本件建物の傾きについて調査する義務を負うことは原則としてなく、Xからの要求に応じて調査する場合にも、Y2の任意の調査協力の限度で調査する義務を負うにとどまる上、本件建物は当時Y1とその家族が居住しており、内部に立ち入った調査をすることができる状況になかったことを考慮すると、Y2は本件建物に水準器を用いて本件建物の傾きの有無を調査する義務を負うものではなく、従って、XのY2に対する損害賠償請求には理由がない。

※ 参考までに、Y1に対する請求に関しては、Y1が残代金決済時まで、本件建物の傾きについて知っていたと認めるに足りる証拠はないとし、Xが主張する虚偽告知等に係る債務不履行または不法行為、および手付条項の解除行使期間制限の適用除外請求を退け

るとともに、修繕義務の不履行についても、Y1に帰責事由はないとしてXの求める修復に代えた損害賠償請求を棄却した。

3 まとめ

本件判例は、売買契約締結後に生じた事象に関する媒介業者の調査義務について判断した事例である。

媒介契約の目的を、売買契約の成立に向けての業務を行うこととし、これに照らして、媒介業者の媒介責任は、原則売買契約締結までとしつつ、売買契約成立後であっても、買主から調査要望があり、これを了承した場合には一定の義務が発生するが、この義務は媒介契約に準じたものではなく、任意の協力義務と解している。

媒介業者の事前調査の不備について争われた判例は多いが、本判決は、売買契約締結後残代金決済までに、当該取引に影響を及ぼすような事象が新たに発生し、更に、その調査義務が問題となった稀有な判例である。

今回の事案は、売買契約後に発生した事象に関する調査であったが、これが売買契約締結前であった場合には、当然、異なった結論になったと思われる。媒介業者としては無用な争いを避けるためにも、物件調査については、可能な限り念入りに行うことが望まれる。

(調査研究部調査役)