

最近の判例から (2)－境界確認－

土地の境界について誤った説明をした媒介業者に対する説明義務違反等に基づく損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・2・3 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

賃貸中の土地建物を購入した買主が、購入対象と認識していた土地に区有地が含まれていたにも拘わらず十分な調査を行わずこれを見落とし事実と異なる誤った説明をしたとして、媒介業者に対し債務不履行に基づく損害賠償及び不当利得の返還を求めた事案において、媒介業者の説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例（東京地裁 平成26年2月3日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

買主X（原告）は、平成23年2月28日、業者Y社（被告）の媒介により売主Aから代金1億4000万円、公簿売買の条件で賃貸中の土地建物を購入した。

本件土地の南側は、区が所有する土地で、本件売買契約締結以前から本件土地と区有地とを遮るような外観で本件土地の南側が塀で囲まれていたが、その塀の囲い（以下「本件塀」という。）は、本件土地と区有地との境界ではなく区有地内に約13.81㎡はみだす形で設けられていた。そして、本件売買契約締結以前から本件塀内は本件建物の敷地として使用され、本件塀内の区有地の一部に2棟の物置が設置され本件建物の賃借人が使用していた。昭和60年測量の公共用地境界図（以下「同境界図」という。）によれば、本件土地の使用人が区有地の一部も含めて130.81㎡を使用していたことが読み取れるが、Y社は本件売買契約の媒介に際して、同境界図を取得し

て調査することなく本件塀の内側が本件土地であるかのような説明をした。Xは、本件売買契約締結後、この事実を知った。

Xは、Y社は同境界図を取得して調査することが容易にできたにも拘わらずこれを怠り、Xに誤った説明をしたとして、宅地建物取引業法32条、35条、47条1号ニに違反し、Xに対する説明義務違反及び調査義務違反の債務不履行に当たり、本件塀内の区有地の面積に相当する売買代金の差額919万円と媒介手数料の一部返還48万円余、物置移設等費用238万円余、弁護士費用120万円、合計1325万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

Y社が同境界図を取得することは容易であり、同境界図を参照することにより、本件塀の中の土地の一部が本件土地に含まれないことをXに説明することは可能であったというべきである。したがって、Y社がこれを調査せず、その結果、Xに対して本件土地と本件区有地との境界について正しい説明をしなかったことは、Xに対する説明義務違反の債務不履行があるというべきである。

なお、Y社が故意に事実と異なる説明をしたものと認めるに足りる証拠はなく、Y社の行為が宅地建物取引業法32条（誇大広告等の禁止）に該当するものとは認められない。

本件土地建物の代金は、売買当事者間で土地建物の一括の代金として合意されたものである。また、本件売買契約における本件土地の対象面積は公簿上の面積とされ、実測面積との間の差異が生じても互いに異議を申し立てない旨が契約条項に定められている。本件土地の面積が公簿上の面積に欠ける事実も認められず、Y社の説明義務違反により、Xに売買代金の損害が生じたものとは認められない。

本件売買契約に関する仲介手数料は、売買当事者間で合意された売買価格を基準に算出されXとY社間の合意により定められた金額であり、売買代金の損害が認められない本件において、Y社に仲介手数料の不当利得が生じたものとは認められない。

本件塀及び本件物置は本件区有地の一部上に設置されているところ、世田谷区との関係では本件塀及び本件物置を本件区有地から撤去するよう求められる可能性があるものと認められる。他方で、本件物置が賃借人との本件賃貸借契約の対象となっていることから、Xは、本件物置を本件区有地から移動させた上で賃借人に使用させる必要があるところ、本件土地建物の形状からすると、本件土地上に本件物置を移動することは困難で、本件建物の屋上に移動するというXの主張は相当な方法と認められる。

Y社は、本件塀の撤去及び本件物置の移動の必要性は未だ現実化していない旨を主張するが、実際にXが本件区有地の明渡しを求められて費用を支出するまで損害が生じないと解することは相当でなく、上記費用をY社の債務不履行により生じた損害として現時点で賠償の対象とすることが相当というべきである。

原告が本件訴訟に要した弁護士費用については、被告の債務不履行により生じた損害と

は認められない。

以上のとおりであるから、Xの請求中、物置移設等費用238万円余及びこれに対する遅延損害金の請求については理由があるものとして認容し、その余の請求は理由がないものとしてこれを棄却することとする。

3. まとめ

本件は、隣接地が区有地であるにも拘らず公共用地境界図を取得しておらず、かつ本件塀内の土地の10%超に相当する割合の面積が区有地（他人地）であったことを見落としている等、Y社は不動産の取引の専門家として求められる注意義務を尽くしたとは言い難く説明義務違反及び調査義務違反が窺われる事例といえよう。

不動産取引において、土地の対象面積が公簿上の面積による、いわゆる公簿売買の取引では、登記簿面積と実測面積が異なる可能性があることと認識している媒介業者と、登記簿面積に信頼を寄せる不慣れた買主の認識との齟齬によるトラブル発生は十分考えられる。

購入した土地面積が公簿面積どおりの面積がなかったとして媒介業者に対し説明義務違反を根拠に損害賠償請求を求めた判例において、RETIO No86 86頁、No81 88頁では、媒介業者に説明義務違反等があったとは認められない等として買主の請求は棄却されているが、公簿売買の取引を媒介する場合、媒介業者は取引終了後に発生する紛争を回避すべく、買主が不動産取引に不慣れた非業者等の場合は特に、公簿売買とは公簿面積と実測面積が異なる可能性が十分にありうる取引である等の説明をより丁寧に行うことと、場合によっては公簿売買であっても可能な限り事前に実測を行い実測面積を併せ示すこと等が実務において必要と考えられる。

(調査研究部調査役)