
最近の判例から (3) – 権利確認の注意義務 –

土地の転売において、第1売買の有効性を疑う事情が存在するにもかかわらず、必要な確認をせず、第2・第3売買を実行させたことは、仲介業者に要求される一般的な注意義務に違反するとした事例

(東京地判 平27・1・7 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

転売された土地を取得した買主が、第1売買の売主から所有権移転登記抹消手続を求め訴訟を提起され敗訴したことから、仲介業者や立会人等として取引に関与した者に対し、権利者の真偽について確認を怠った注意義務違反があるとして、債務不履行責任、不法行為責任等に基づき損害賠償を求めた事案において、仲介担当者及び仲介業者の不法行為責任等が認容された事例（東京地裁 平成27年1月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

T社は、その所有する土地（本件土地）を1億5,000万円程度で売却する予定で、本件土地上に「売地」の看板を設置していた。

平成22年12月21日、本件土地について、売買（第1売買）を原因とするT社からFに所有権移転登記の申請がされ、Fが所有者として登記された。

同月27日、仲介担当者Y1（被告）が勤務する仲介業者Z（被告）の事務所において、本件土地について、FとS社との間で土地代金9,000万円とする売買契約が締結された（第2売買）。その際、Y1は、Fに対し第1売買の代金を支払ったかどうか確認したところ、Fは、まだ支払っていないが、明日、決済して代金を貰えば、これを渡すからいいと回答した。

翌28日、X（原告）は、本件土地をS社か

ら売買代金1億4,000万円で購入する契約（第3契約）を締結し、売買代金を支払った。また、S社は、Fに対し第2売買の代金9,000万円を支払った。決済後、同日付けで本件第2売買及び第3売買に係る各所有権移転登記が申請され、いずれの登記も実行され、登記記録に記録された。なお、Y1は、Xから立会人として契約書に署名押印するよう求められ、本件第3契約にかかる契約書の立会人欄にZ社の印を押印し、住所を手書きした。

その後、T社から、X、S社及びFを被告として所有権移転登記抹消手続を求める訴訟が提起され登記抹消を認める判決が確定した。

Xは、第3売買は、転売の形式を利用して一般的な仲介料をはるかに超える利益をあげ、その利益を配分するという特殊な共同仲介のスキームを構築したものであるなどと主張し、第2売買、第3売買に関与した立会人等に対し、損害の賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原告の請求の一部を認容した。

(1) 被告Y1の不法行為責任について

被告Y1は、不動産仲介業者である被告会社の社員として、本件取引の当初から関与しており、買主である原告に対する関係では、実質上、売主側の仲介業者の立場にあり、本

件第3売買の契約書には、立会人として被告会社の記名押印をしているのであるから、買主である原告との間で直接の委託関係はなくても、売主の権利の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務があったというべきである（最高裁判所 昭和33年（オ）第265号 昭和36年5月26日第二小法廷判決）。

しかるところ、確かに、一般に、所有権移転登記は、登記官において登記義務者の本人確認及び登記原因の審査を経て実行されるものであり、本件第1売買に係る所有権移転登記が実行されたということは、本件第1売買によりFが所有権を取得したことを事実上推認させるものである。したがって、特段の事情がない限り、被告Y1において、本件第1売買に係る所有権移転登記の登記名義人となったFが真実の所有者であることを前提に行動し、本件第1売買による所有権移転の真実性について調査を行わなかったからといって、直ちに業務上の注意義務に違反したものであることはできない。

しかしながら、上記認定したところによれば、本件においては、被告Y1が本件第2売買の登記申請書類等を確認した際、Fは本件第1売買の代金を支払っていない旨述べており、T社とFとの間において、T社が代金の支払を受けることなくFに対する登記を移転しなければならなかった理由も不明であることなど、Fが真実の所有者であることを疑わせるような事情が存在したことが認められる。これらの事情に照らすと、被告Y1は、仲介業者として、Fが所有権移転登記を得た後も、Fが本件土地の所有権を取得したかどうかについて疑いを持ち、疑わしい事情について調査を尽くし、買主となる原告に対し、不測の損害を与えないよう注意すべきであったというべきである。

被告Y1は、原告に対する関係で、不法行

為に基づく損害賠償責任を免れない。

(2) 被告仲介業者Zの責任について

被告Y1による本件土地の売買の仲介行為は、いずれも不動産仲介業を営む被告会社Zの事業の執行としてされたものと認められるから、被告会社Zは、被告Y1の不法行為について、民法第715条の使用人責任を免れない。

(3) 原告の損害について

本件取引は、短期間に本件第1売買から本件第3売買までの3つの取引が行われ、所有権移転登記がされたものであり、原告はそのことを認識していたものである。そして、原告自身も不動産業者であることを考慮すると、本件土地を取得するに当たり、一連の売買の起点となる本件第1売買が真正に行われたものであることについて、原告自身がT社に直接電話するなどして確認することもできたはずであり、仮に、原告がこのような注意を払っておれば、損害を回避することができたと考えられる。これらの点を考慮すると、本件においては、原告の過失割合を2割とする過失相殺を認めるのが相当である。

3 まとめ

本件仲介担当者は、短期間での複数の転売という特異な取引において、第1売買の売主であるT社の代表者と称する者との面談の約束を反故にされ、登記申請書類と代金の決済は同時に行うことが通常の中で、売買代金支払前に所有権が移転されるなど、第1売買には大きな疑念があることを確知したにもかかわらず、取引の安全のための確認を怠っており、判決は妥当であるといえる。取引の安全のための調査・確認は、仲介業者としての重要な業務であり、責務である。

(調査研究部上席主任研究員)