

最近の判例から (5)－遺言執行にかかる不動産売却－

遺言執行にかかる不動産売却が不当に低額であったとした、相続人の遺言執行者らに対する賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・12・14 ウェストロージャパン) 高橋 兼生

相続により不動産を取得した相続人らが、遺言執行者に指定された信託銀行より紹介を受けた媒介業者の媒介により、当該不動産の売買を行ったところ、売却価格が不当に低額であったとして、信託銀行、媒介業者、買主に対し、共謀による虚偽の情報提供等の不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、売却価格は取引価格としての妥当性ないし正当性を有すると認定できるとして訴えが棄却された事例（東京地裁 平成28年12月14日判決 棄却 ウェストロージャパン）

1 事案の概要

平成18年3月、亡Aは、「本件不動産を、Xら（原告・売主）に持分均等の共有として相続させる。なお、Xらは、所有権移転手続終了後は、速やかに本件不動産の換価手続を信託銀行Y1（被告）に依頼し、金銭にて受領するものとする。本件遺言の遺言執行者として、Y1を指定する。」とした内容の公正証書遺言を作成した。

平成23年11月、亡Aの相続により本件不動産を取得したXらは、平成23年12月、Y1に本件不動産の売却を依頼する意思を表示した。これを受けたY1は、媒介業者Y2（被告）を紹介し、XらはY2に本件不動産の媒介を依頼した。

本件不動産（356.12㎡の宅地）は、不整形な路地状で、道路に面する路地状部分の幅員が2.86mしかなく、東京都建築条例（基準：3m）により、原則として本件土地を敷地と

する建物建築はできない制限（本件建築制限）があった。そこで、Y2は本件不動産の隣地所有者と、隣地の一部買取り・賃借について交渉したが、金額について折り合いが付かず合意に至らなかった。

Y2は本件不動産は本件建築制限により一般消費者が購入することは考え難く、不動産業者でなければ購入を期待できないと考え、その旨をXらに説明し了解を得た上で、不動産業者4社のうち最高額の買取価格を提示した業者に売却する方法をとる事とし、結果最高額を提示した業者と交渉、更に上回る価格（4200万円）でその代表者であるY3（被告・買主）との間で、Xらは平成24年6月本件不動産の売買契約を締結し、9月に決済を行った。

しかしその後、Xらは、

- ①本件売買価格4200万円に対し、固定資産税評価額は1億215万2300円、不動産鑑定評価書の評価額は1億4530万円、標準画地の更地価格を地積に乗じた額は2億1367万2000円であり、本件売買価格は不当に低額である。
- ②東側隣地の一部を譲渡若しくは賃借を受け、本件建築制限を是正すれば、より高額での売却が可能であり、東側隣接地所有者にはそのつもりがあった、本件不動産を指定流通機構に登録する対応を執っていれば、本件売却価格よりはるかに高額で売却することは十分に可能であった等により、Y1・Y2には善管注意義務違反がある。
- ③Yらは、共謀して、「本件不動産の売却は

相続開始から10か月以内に完了する必要がある、本件建築制限により一般的な購入者は銀行からローンを借りることができない」などの、虚偽の事実や断定的判断を告げXらを欺罔し本件売買価格が相当であると誤診させた。

として、本件売買価格と固定資産税評価額の差額、売却に係る諸経費等計6561万円余の損害賠償請求をYらに対して行った。

2 判決の要旨

裁判所は、任意に合意された価格はこれを否定すべき事情がある場合を除き、妥当性・正当性を有するとして次の通り判示し、Xらの請求を棄却した。

①評価額が高額であるとのX主張について

固定資産税評価額は、本件建築制限ほか個別的要因を適切に反映したものとはいえない。

また、ともに不動産鑑定士資格者による、Xら依頼による鑑定評価書、Y 2 依頼による評価書による評価額は、建物の再建築ができない点などの個別修正等の考え方の相違等から、約1.8倍の差異が見られるが、いずれか一方が正しく他方が誤りと認めるに足りる証拠はなく、本件売却価格が不当に低額であるとの証拠とはいえない。

鑑定評価書における更地価格単価をもって客観的価値を示すとのXら主張についても、合理的根拠があるとはいえない。

②より高額での売却可能性について

Y 2 から一部譲渡・賃借を申し入れた際の隣地所有者言動からは、申し出に応じる蓋然性があったとは容易に認められない。

また、Y 2 が指定流通機構に登録する方法ではなく、複数の不動産業者から買い手を募る方法が売却に要する期間及び売却価格の観点から合理的であると判断したことが不合理であるとの証拠はない。

③Yらによる虚偽説明について

Yらの虚偽説明を認めるに足る証拠はなく、これを否定する証人もある。

④結論

以上によれば、本件売却価格は、本件不動産の取引価格としての妥当性ないし正当性を有するものと認定することができ、不当に低額であるとの事実は認めることができないことから、Xらの請求は立証がないものとして棄却を免れない。

3 まとめ

宅建業法第34条の2では、媒介契約締結時には当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額を記載することとしており、宅地建物取引業者は価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないとされている。依頼者に示すべき根拠は宅地建物取引業者の意見を説明するものであるので必ずしも依頼者の納得を要するものではないが、合理的なものでなければならない。

建築制限があるなど特殊な事案では「需給関係の均衡により形成された価格」として依頼者や最終的には裁判でも評価されるためには、プロとしての合理的な判断に基づく営業活動の実践と、その記録が重要である。

売買契約の履行完了後、同様に仲介業者に対して売買価格について争った事例では、借地権付建物の購入者が適切な説明が受けられなかったために極めて高額で購入させられた、として仲介手数料及び「相当な価格」との差額等の支払いを求めて棄却された事例（東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン）が見られる。

（調査研究部調査役）