

最近の裁判例から (6)－調査・告知義務違反－**媒介業者に雨漏り等の調査・告知義務違反があったとした、
買主の媒介手数料相当額の賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 平30・3・28 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

不動産媒介業者から紹介を受けたビルに関し、書類の交付確認、雨漏り調査及び特約の説明において、調査・告知義務等の違反により損害を被ったと主張する買主が、媒介業者に対して損害賠償を請求したが、調査・告知義務等の違反はなかったとされ、請求が棄却された事例。(東京地裁 平成30年3月28日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告、不動産会社)は、投資目的で不動産購入を検討していたところ、媒介業者Y(被告)から本件ビルの紹介を受けた。

平成28年2月、X及びYはビル1階の料理店で会食をし、料理店の経営者と話をしたが、その際、過去にビルで雨漏りがあった旨の話は出なかった。

その後、X及びYは、ビルの各階と廊下・階段を内覧した。ビルは昭和39年築で、X及びYは状態を注意深くチェックしたが、廊下や階段はきれいに塗装されており、雨漏りの痕を見つけることもなかった。後日、Yはビルを再訪し、5階及び7階の賃借人に会い、雨漏り等の不具合の有無を確認したが、特に問題ないとの回答であった。

同年3月、X及びYは、売主Aの媒介業者Bから売買契約書及び重要事項説明書について説明を受け、ビルに雨漏りはないこと、古い建物で図面がなく、土地の境界が不明確であるが境界トラブルはないことの説明も受けた上で、1億3,500万円で売買契約を締結し

た。売買契約書には「売主は、本ビルの状況について別添「物件状況確認書」にて買主に告知するものとする。」との条項があったが、Bは、書類引き渡しの際、物件状況確認書のコピーを作成するのを失念した。

平成28年8月、1階料理店において漏水が発生した。その際に、Xは物件状況確認書をもっていないとBに伝えた。Bは、コピーがなかったので、売主Aに必要事項を記入してもらい、Xに送付した。確認書には、ビルに雨漏りや設計図書がないこと、土地の境界未確定だが紛争はないことの記載があった。

翌月、再度、料理店で漏水が発生した。業者による調査を受け、平成29年1月、X、Y、A、Bの4者で協議し、Aが防水塗装等の工事を行い、漏水調査費を負担する内容の合意書を取り交わした。しかし、Aが漏水調査費を支払わなかったため、Xが訴訟を提起し、最終的にはAが調査費を支払う内容の和解が成立した。なお、平成29年にXは本件ビルを1億5,000万円で第三者に売却した。

Xは、Yが①物件状況確認書の交付確認を怠り、内容を説明しなかった、②1階の賃借人への雨漏り聞き取り調査を怠った、③境界明示義務免除特約の意味及びリスクを説明しなかったと主張し、443万円余(媒介手数料相当額)の損害賠償請求訴訟を提起した。

これに対しYは、①交付はAの義務で、説明はBが十分にしている、②可能な限度で十分な雨漏り調査を実施した、③XはBから説明を受けており、説明義務はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(物件状況確認書の交付要求義務の有無)

Xは、売買契約の締結日に、物件状況確認書の交付及び説明がなかったことから、Yの交付義務の懈怠を主張する。しかし、売主Aが、媒介業者Bに依頼され、物件状況確認書を再作成した際、記入項目について逐一尋ねるのではなく、包括的に「前と同じでいいですか。」と尋ねて自ら記入したことに特段不自然な点がないことを考えると、売買契約の締結当時、契約書記載のとおり、「別添」の物件状況確認書をもとに本件ビルの状況を告知し、契約書及び重要事項説明書とともにXに交付したものと推認することができる。

Bが手元に確認書を置くことなく書面に記載されている説明を行ったとは考えがたく、もし、Bが書面の交付を失念したのであれば、書面がBに残り、後に再作成する必要もない。(雨漏りの調査確認業務の程度、履行の有無)

Xは、Yが平成27年に雨漏りがあった1階の賃借人への聞き取り調査を怠ったと主張するが、平成28年2月、1階料理店でYとともに経営者と話をしており、その際に雨漏りの話はでていなかった。

Yは、媒介業者Bからの情報提供に頼るのみならず、自らも内覧を行い、賃借人に可能な限度での聴取等を行っているのであり、Xの媒介業者として果たすべき調査確認義務を尽くしたものと評価するのが相当である。

(境界明示義務免除特約の説明義務の有無)

Xは、本件ビルを投資目的で購入しようと考えており、そのことはYも知っていた。XはBから境界明示義務免除特約があることの説明を受けたが、そのリスクに関する質問はしなかった。一方、瑕疵担保責任免除特約に

ついては、XもYもその意味とリスクを承知して、ビルの瑕疵の有無を慎重にチェックしたと認めることができる。

Yが、境界明示説明義務免除特約の説明についてXから質問がなかったので、リスクについて承知したものと考え、これを改めて説明しなかったとしても、それが媒介業者としての説明義務違反となるものではない。

Xは会社経営者であり、投資目的による不動産購入を検討する行動を自ら選択した人物であって、瑕疵担保責任免除特約と同様、境界明示義務免除特約についても、その意味やリスクを相当程度理解してしるべきだからである。また、本件ビルの転売によりXは、1,500万円の利益を得ているのであり、リスク説明をしなかったことにより損害を被ったということもできない。

3 まとめ

本件では、物件状況確認書の交付、雨漏り調査、特約のリスク説明の3点について買主側媒介業者に調査・告示義務違反はないとされた。この3点については、トラブルが発生すれば、まず、買主から売主やその媒介業者への責任追求が考えられるところであるが、本件では漏水に伴う和解が成立し買主から売主側への責任追求が困難なためか、買主側媒介業者に追求が及んだものと考えられる。

この点、買主側媒介業者は、買主と共にビルの内覧を行い、さらに、業者単独で雨漏り調査も行っていたため、調査確認義務を尽くしたと認められている。

媒介業者にとって、依頼者の意向や物件の状況に応じ、どこまで調査・告示を行っておいた方がよいかを考える上で参考となる事例と考えられる。

(調査研究部次長)