

最近の裁判例から (6) – 投資用物件の収益性の説明義務 –

投資用物件の収益性に関する調査説明義務違反があったとして、約定媒介報酬の半額のみが認められた事例

(東京地判 令3・2・25 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

投資用物件の売買契約後、媒介業者より説明を受けていた利回りが得られる見込みがないとして手付解除した買主に対して媒介業者が媒介報酬の支払を求めた事案において、媒介業者には購入物件の収益性について調査し正確な情報を提供すべき義務があったとして、請求した約定報酬額の半額のみが認められた事例（東京地裁 令和3年2月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

投資用物件を探していたY（個人）は、平成30年12月21日、投資用物件サイトを運営する媒介業者Xの媒介により、売主業者Aとの間で新築未完成の賃貸アパート（6室）を4780万円で購入する売買契約を締結し、手付金100万円を支払った。また、XとYは、同日付で専属専任媒介契約を締結し、同契約では約定報酬額を155万円余、その支払時期を平成31年3月29日の最終残金決済時とする旨が定められた。

本件売買契約締結に至るまでの経緯は以下のとおりであった。

- ① YはXに対して、利回り10%程度の物件であることを希望として伝えていた。
- ② 売主業者Aから本件物件の売却媒介依頼を受けていたXは、収益性査定会社B社がAに交付した資料を元に満室想定で「収入458万円／利回り9.79%」とする物件概要書をYに提示した。
- ③ その後、Aが本件物件を隣地の棟と取り違

えて広告に情報掲載していることが判明したため、XはAに交渉のうえ、本物件の売買価格を100万円引き下げて4780万円とする話をまとめ、改めて「収入458万円／利回り9.59%」とする物件概要書をYに提示した。しかし、この際、Xは、利回りの前提である収入額を隣地の棟のものそのまま計算してしまっていた。

- ④ 他方、Yは、契約前、他業者に本物件の賃料収入が適正かの確認を取ったところ、各部屋の設定賃料が少し高く、このままでは賃借人が入居しないのではないかとの意見を述べられた。しかし、Yは、この売買価格で売買契約を締結した。

本件売買契約の3日後、YはXに、賃借人が実際に入居するのか不安であると相談をしたため、Xは、B社による再査定を提案した。その結果、満室想定で「収入433万円／利回り9.06%」との査定となった。

本件物件の収益性に不満や不安を感じたYは、平成31年2月4日、Aに対して、本件売買契約を手付解除した。

XはYに対して約定報酬額155万円の支払いを求める訴訟を提起した（第1事件）。

これに対してYは、本件物件の収益性についての調査説明義務違反による債務不履行ないし不実告知の不法行為が成立する旨を主張して、手付金相当額100万円の損害賠償請求訴訟を提起した（第2事件）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容し、Yの請求は棄却した。

(Xの媒介報酬請求権 (第1事件))

宅地建物取引業者は、媒介業務において、媒介契約の本旨に従って善良なる管理者としての注意をもって、その者が当該売買契約を締結することによって目的を達成できるか否かを判断できるようにするために、重要事項につき事前に調査をして正確な情報を提供して適切に説明すべき義務を負う。

一般に投資用不動産を購入するか否かに当たって買主が主として着目するのは利回りであり、YはXに対して利回り10%以上の物件を希望する旨を伝えていたことに照らせば、本件不動産の収益性は売買契約の目的を達成するために重要な事項であったといえる。

したがって、Xは、本件売買契約が締結されるまでの間に、本件不動産に係る年間収入の査定をしていたB社に対して自ら直接問い合わせたり、本件不動産の周囲にある賃貸物件の状況を地元の不動産業者やインターネットから情報収集をして比較するなどの調査をすべきであったといえ、そうしていれば、本件不動産の利回りが新物件概要書に記載された9.59%を下回ることは容易に判明したものと考えられる。

したがって、XがYに対して本件媒介契約に基づく約定の報酬金の全額を請求することは信義に悖るものとして権利の濫用であると解するのが相当であり、XのYに対する本件媒介契約に基づく報酬請求権は、約定額である155万円余のうち5割である77万円余の限度に制限されるべきである。

(Yの損害賠償請求権 (第2事件))

Xは本件不動産の収益性について調査をして正確な情報を提供して適切に説明すべき注

意義務に違反しており、本件媒介契約の債務不履行に当たるといふべきである。

もっとも、Yは、他の不動産業者からXの提示に係る本件不動産の賃料収入の設定について疑問がある旨の意見を述べられながら、Xに本件不動産の収益性に関する更なる調査を求めることなく本件売買契約を締結するに至っており、Xが上記注意義務に違反しなければYが本件売買契約を締結しなかったとまで認めるには足りない。

そうすると、Xによる債務不履行と、本件売買契約に係る手付金及び本件媒介契約に基づく報酬金に相当する損害との間に相当因果関係があるとはいえず、YはXに対して上記債務不履行に基づいて上記損害の賠償を求めることはできない。

3 まとめ

媒介報酬は、媒介業者の媒介によって売買契約が有効に成立したという成果の対価であり、報酬請求権は売買契約時に成立する。そして、特約がない限り、その後に媒介依頼者の都合で手付解除による契約解除がなされても報酬請求権自体の成立には影響しないとするのが基本的な考え方であろう。

本事例は、この考え方を前提として、媒介報酬請求権自体の成立を認めたものの、他方で、投資用不動産サイトを運営する媒介業者が購入物件の収益性についての適切な調査を怠りながら約定報酬全額を請求することは信義に悖る権利の濫用であるとして、半額の請求のみを認めたものである。

(調査研究部上席調整役)