

## 最近の裁判例から (6)－複数物件の一括売却－

# 複数物件を一括売却できると誤信させ、一部のみを不当に安く売却させられたとする売主の主張が認められた事例

(東京地判 令 3・12・16 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

媒介業者が、複数物件を所有する投資用マンション所有者に対して、2物件合計で希望通りの金額で売却できると誤信をさせ、1物件のみを不当に安く売却させたとした売主の損害賠償請求につき、媒介業者従業員の不法行為責任及び媒介業者の使用者責任を認めた事例（東京地裁 令和3年12月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

X1およびX2（原告）は、それぞれ所有していた投資用マンション2物件の売却を複数の媒介業者に依頼していたところ、媒介業者Y社（被告）の従業員Y2（被告）からの電話勧誘を受け、他の媒介業者と同じ金額での一般媒介契約を締結した。その後、Y2からXらに対して、以下の金額で2物件を併せて購入希望の顧客がいるとして、売却検討を依頼された。

	物件	媒介金額	契約金額	転売金額
X1	A マンション	1900 万	2390 万	
	B マンション	2900 万	2450 万	3060 万
X2	C マンション	3200 万	4100 万	
	D マンション	3300 万	2300 万	2920 万

Xらは、2つのマンションが上記金額で、併せて売却できるのであれば、その金額で売却する旨返答した。

平成31年8月28日、X1は、媒介金額を上記金額に修正した一般媒介契約書に署名捺印するとともに、買主及び日付が空白の状態の

各マンションの売買契約書に署名捺印しE（Y社従業員）に交付した。

その後、Bマンションについては買主であるF社（訴外）との間で代金決済が終了し、直後にG（訴外）に3060万円で転売された。

ところが、12月になって、Aマンションについては購入予定者の銀行融資が下りなかったため売買契約は破談になったとY2から告げられ、その後、Aマンションの媒介金額を2300万円に引き下げたが、結局売却することはできなかった。

同様に、X2は、平成31年1月11日、媒介価格を修正した一般媒介契約書に署名捺印するとともに、買主及び日付空欄の両契約書に署名捺印のうえEに交付し、Dマンションはその後代金決済が終了し、決済と同日付で2920万円で転売されたものの、Cマンションについては、買主署名押印済の契約書が返送されてきたが、買主が融資申し込みをしなかったため、契約解除となり、その後売却することはできなかった。

Xらは、Y社および当時の代表者であるY1、従業員Y2に対して、媒介に当たって複数不動産の一括での売却が可能であるとXらを誤信させる詐欺行為を行うことにより、特定の不動産を不当に安い価格で売却させたとして主張し、当該不動産の時価と売却価格との差額等を求める損害賠償請求訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Y社・

Y 2 に対する X の請求を認容し、Y 1 の責任については棄却した。

#### [従業員 Y 2 の責任]

Y 2 は、2 つのマンションについて、一方のマンションについては媒介金額より高い金額で、他方のマンションについては媒介金額より安い金額での一括での売却を打診し、その際には売却予定金額に合わせる形で媒介契約上の媒介金額を同時に変更させていること、変更後の媒介金額を合計すると当初の媒介金額の合計金額を上回るか又はこれに近い金額となっていること、売買契約書への署名等の売買に係る手続についても同時に行わせていることが認められる。

このような打診を受けた X らとしては、2 つのマンションが一括して売却した際の合計金額が確実に支払われることを前提に、各売買契約を締結するに至ったものと認められ、上記打診に基づく媒介行為を行った Y 2 としては、X らに対し、複数のマンションの売買契約が一括での売却ではなく、他方の売買契約について決済に至らない可能性があること、また、決済に至らなかった場合のリスクについて十分に説明すべき信義則上の義務を負っていたというべきところ、Y 2 が説明義務を尽くしたことを認めるに足る証拠はない。

そして、Y 2 の上記説明義務違反の結果、特定のマンションのみが当初の媒介金額よりも低額で売却されるに至ったといえるから、Y 2 は、不法行為に基づき、X らが被った損害を賠償する責任を負うというべきである。

#### [Y 社の責任]

Y 2 の行為は Y 社の事業の執行としてされたものであることは明らかであるから、Y 社は使用者責任（民法715条1項本文）に基づき、Y 2 と連帯して損害賠償責任を負うというべきである。

#### [当時の代表者 Y 1 の責任]

従業員が担当する個別の媒介取引について、Y 1 においてその内容を網羅的に把握することは困難であった一方で、従業員の取引内容について定期的に報告を受けるなどの一応の管理体制が整備されていたと認められ、その管理体制の内容も直ちに不合理とまではいえないから、Y 2 の媒介取引上の義務違反について、Y 1 の任務懈怠及びこれに関する悪意又は重過失は認められない。

#### [損害について]

B・Dマンションは、X らが売却した直後に第三者に X らの売却額を大きく上回る代金で転売されているから、当該転売価格と X らの売却価格の差額（但し、X 1 については、その請求額である300万円を限度）について、Y 2 の説明義務違反によって生じた損害と認めるのが相当である。その他、Y 社に対する仲介手数料、弁護士費用の一部を相当因果関係のある損害と認める。

### 3 まとめ

本件は、酷似する経緯で片方のマンションのみを不当に安く売らされたとする投資用マンション所有者2名の共同訴訟であり、損害賠償は認められたものの、Y 2 の詐欺行為については、認定されなかった。

本件のように複数の投資用マンションを売却処分したいと考えている所有者は少なからずいると思われる。本件のような紛争を起こさないように、組織として、顧客保護態勢やコンプライアンスの観点から、従業員の業務進捗管理や教育をしっかりと行うことが肝要と思われる。

(調査研究部調査役)