

最近の判例から (2)

仲介業者の媒介価額に関する意見の根拠及び 瑕疵担保責任の内容の告知義務違反を否認した事例

(東京地判 平21・3・24 ウエストロージャパン) 中戸 康文

不動産売却の媒介契約締結時において、仲介業者が媒介金額の算定根拠及び売主が負う瑕疵担保責任の内容を告知する義務があったにもかかわらず告知しなかったため、不適正な価格で不動産を売却する損害を負ったとして、売主が仲介業者とその従業員に対し損害賠償を求めた事案において、仲介業者が行ったレインズの成約事例等の提示による意見の告知は当該義務を満たすものであるとし、また瑕疵担保責任は媒介契約において説明する義務はなく売買契約締結時までに瑕疵担保責任の内容を告知すればよいとして、売主の請求を棄却した事例（東京地裁 平21年3月24日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

売主Xは、宅建業者Yとの間でX所有不動産の売却に関し媒介価格を2,880万円とする専任媒介契約書を平成17年6月に締結し本件不動産を売り出した。そのとき、Yの従業員Y1はレインズの成約事例及び売出し事例をXに示し、Yが本件不動産の価格を2,880万円と評価した根拠を伝えた。

その後、Xはレインズを通じて本件不動産の購入を希望した買主Aとの間で売買価格の交渉を行い、売買価格2,750万円にてY1の立会いの下、平成17年8月に売買契約を締結した。

この売買契約時において、XはY1への質問により売買契約書記載の瑕疵担保責任の意

味とその内容を知った。（本売買契約では特約により、売主が責任を負う期間は2カ月とされていた。）

本件不動産の引き渡しの後、平成17年11月に本件建物において雨漏りが発生したため、Aの依頼によりY1がXに瑕疵担保責任の履行を求めたが、Xがそれを拒絶したためYがその工事費用2万1千円を負担した。

平成19年10月、Xは、Y及びY1に不動産の評価額の算定根拠及び売主の瑕疵担保責任の告知義務違反があったことにより、Aとの売買において不適正な売買価格が設定され140万円の損害を負ったとして、Y及びY1に対し損害賠償請求を提起したが、一審の立川簡裁が請求を全部棄却したため控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、原審同様Xの主張は理由がないとして訴えを棄却した。

(1) 算定根拠の不告知について

Y1は専任媒介契約の締結の際に、Xに対しレインズ登録の本件不動産周辺の成約事例及び売出し事例を記載した書面を示したうえで、Yらが本件土地を2,730万円、本件建物を150万円、本件不動産を2,880万円と評価したことを告知したことが認められる。

従って、Xの主張する算定根拠不告知による債務不履行及び不法行為の成立を認めることはできない。

(2) 瑕疵担保責任の不告知について

Xは、Y 1 が専任媒介契約時において瑕疵担保責任の存在を告知しなかったことは、X に対する債務不履行及び不法行為にあたると主張する。

しかし、不動産取引の仲介業者は売買契約の締結時までに瑕疵担保責任の存在を告知すれば十分であって、媒介契約の締結時にこれを告知する義務があるとまではいえない。そしてY 1 は本件売買契約締結時においてX に対して売買契約上の瑕疵担保責任の内容を告知したことが認められる。

従って、Xの瑕疵担保責任の不告知を理由とする損害賠償請求には理由がない。

(3) 不適正な売出し価格の設定について

Y 1 が本件売出し価格を本件専任媒介価格と同額の2,880万円と設定して本件不動産の買主募集を行ったことについて、Xは不動産取引においては売出し価格よりも低い額の売買価格が設定されるのが通常であるから、不動産取引の媒介業者はそれを見越して媒介価格よりも若干高い額の売出し価格を設定する義務があり、同義務に違反する本件売出し価格の設定はXに対する債務不履行及び不法行為を構成すると主張する。

しかし一般に、媒介価格は売買価格の下限を定める趣旨のものではなく、本件においてもそのような趣旨で本件媒介価格が定められたと認められる事情は見当たらないから、Xの主張するように、不動産取引の媒介業者は媒介価格よりも若干高い額の売出し価格を設定する義務があるとはいえない。

従って、Xの不適正な売出し価格の設定を理由とする損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

宅建業法34条の2第2項は、宅建業者が媒介価格等に関する意見を述べる時には、その

根拠の明示を義務づけており、当該意見は必ずしも依頼者の納得を得ることは必要とされないが合理的なものであることが要求される。

レインズ登録の取引事例等を根拠として、自己の価格意見を売主に説明した仲介業者に告知義務違反がないとした本件判決は妥当であると思われる。しかし宅建業者には、「媒介契約書において、売買すべき価額又はその評価額は必要的記載事項であり、媒介価額に関する意見の根拠の明示は法律上の義務である。」ことを是非確認しておいて欲しい。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成21年9月30日国総動第51号）第34条の2関係4」で示している「価格意見の根拠の告知は、仲介業者が媒介価格に関する意見の根拠を示すものであって不動産の価格を評価するものではないこと（不動産価格の評価、及び評価により報酬を得ることは、不動産鑑定評価に関する法律に抵触する）」、「取引事例を利用する場合には、守秘義務の観点から特に慎重な取り扱いが必要となること（取引事例の所在明示は丁目までとするなどして、具体的な個人情報等が漏れないようにする）」点にもご注意頂きたい。なお、国土交通省は土地総合情報システムで不動産取引価格情報を公開しているので参考になる。

次に、瑕疵担保責任については、契約後万一瑕疵が発見された場合において、当該問題が当事者間でスムーズに解決されるためには、瑕疵担保責任に関する当事者の理解が事前に統一的になされていることが実務上重要である。瑕疵担保責任は一般に個人にはなじみが薄く知らない人が多いことから、宅建業者は善管注意義務の一環として、契約書案文の説明時などにおいて（契約直前ではなく、時間的余裕を持って）その内容を十分説明し理解をすり合わせておく必要があると考えていただきたい。