

最近の判例から

(2)－媒介業者の説明義務－

宅建業者は買主に将来所有権紛争等が起きる可能性があることを説明する義務があるとされた事例

(東京地判 平22・3・9 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

いわゆる公図混乱地域における土地を購入した買主が公図上の土地所有者から土地明渡しを求められたことから、売主及び仲介業者に対し契約解除、損害賠償等を求めた事案において、将来所有権をめぐる紛争が生じる可能性が存することは瑕疵であるとして、仲介業者に対する説明義務違反を理由とする損害賠償請求の一部を認め、売主に対する契約解除及び損害賠償請求等は、当該瑕疵は売買目的を達成できない程ではなく、また損害賠償請求権は除斥期間経過により消滅しているとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平22年3月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Y1は昭和36年に購入し使用していた本件土地「地番㊦」（概略図参照）について、平成12年5月に仲介業者Y2の媒介にて買主Xに2,200万円で売却した。

ところが、平成19年7月、本件土地の隣地「地番㊧」を平成19年1月に購入したAより、本件土地の大部分が公図上「地番㊧」に含まれているとして、本件土地の明渡し及び同年2月より本物件明渡しまで月15万円の割合による賃料相当損害金の支払いを求める通知書がX宛てに送付された。

XはY1に対し、「①本件売買は詐欺である。②本件土地の登記移転義務の債務不履行がある。③本件土地は全部他人物又は一部他

人物であり担保責任がある。④本件土地において公図と現況に齟齬があることは瑕疵である。」を理由として本件契約を取消し又は解除をしたとし、Y2に対しては、本件売買において本件土地の権利関係に問題があること等をXに説明する仲介業者としての義務を怠ったとして、売買代金相当額その他の取引費用合計2,298万円余の損害賠償及び遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、XのY1に対する請求を棄却し、Y2に対する請求を一部容認した。

(1) Y1の本件売買に係る欺罔行為・債務不履行の有無、他人物売買か否か

Y1は、本件土地を「地番㊦」の土地であるとして購入し本件売買に至るまで、約40年間にわたり周辺土地所有者との所有権紛争もなく本件土地を使用していたと認められる。

周辺の状況により本件土地は「地番㊦」か「地番㊧」のいずれかの可能性が高いが、公図、住宅地図、航空写真を比べると、公図上の「地番㊦」及び「地番㊧」の土地の形状は、現在の土地使用状況と明らかに異なっており、公図上の土地の位置関係及び形状がその権利関係を正確に反映しているとはいえない。また、本件土地の地番が㊦ではなくY1が本件土地の所有権を有していなかったとする証拠はない。

したがって、X主張の欺罔行為、債務不履行があったとは認められないし、他人物売買であったとも認められない。

(2) 土地瑕疵の存否とY1の瑕疵担保責任

本件土地の地番が㊦か㊧か確定できないこと、Xが「地番㊧」の土地の登記を有するAから本件土地の明渡し等を請求されていることから、本件売買当時、本件土地は将来所有権紛争が生じる可能性があったものであり、売買取引をするについて通常有すべき性能を備えていないものであったといえるから、本件土地には瑕疵があったものと認められる。

しかし、Xは本件土地において駐車場業を営み収益を得ていること、本件土地の所有権紛争は本件売買から7年が経過しAがXに前記通知書を送付したところから顕在化したものであることから、当該瑕疵は売買目的を達成できない程のものとは認め難い。

また、平成17年9月の本件土地の隣地建物の裁判所執行官の現況調査において、Xは公図との齟齬を認識したと認められ、その後1年以内に損害賠償の請求をしなかったのであるから、除斥期間経過により損害賠償請求権は消滅したものとわづらざるを得ない。

(3) Y2の説明義務違反の存否

Y2は、本件売買の仲介業務を受託した不動産業者であるから、本件土地の権利関係に疑義が生じるおそれのあることを認識した場合、これをXに説明する注意義務を負っていたと認められる。Y2は、Xに本件土地周辺の公図及び現況求積図を手渡したものの、将来所有権をめぐる紛争が生じる可能性が存することを説明しなかったのであるから、仲介契約に基づく注意義務を怠ったものと認められる。

(4) Xの損害及び結論

Xは本件土地の所有権紛争に直面してお

り、建物の建築、本件土地の転売等の行為を一定の限度で事実上制限されるという損害を被っている一方、売買後約7年間にわたり本件土地を使用し現在も駐車場として収益をあげていることを考慮すると、Y2の債務不履行によるXの損害額は、本件売買代金の3割に相当する660万円であると認められる。

以上により、XのY1に対する請求は理由がないのでこれを棄却し、XのY2に対する請求は、660万円及び遅延損害金についてこれを認める。

3 まとめ

公図が混乱している地域の不動産仲介は、本裁判例のように買主が将来権利関係の紛争に巻き込まれる可能性があることから、「売主に公図の訂正・隣地との境界確定などを求め、権利関係が明確であることを確認して取引をする。やむを得ず当該状況での取引とする場合は、紛争対応可能な買主に限り、重要事項説明書等で紛争の危険性について十分説明した上での取引とする」など慎重に対応することが必要であろう。

(調査研究部調査役)

