最近の判例から (4) - 37条書面の交付義務 -

37条書面を交付しなかったことは債務不履行ないし不法行為にあたるが、損害との因果関係はないとされた事例

(東京地判 平23・6・3 ウエストロージャパン) 河内 元太郎

買主が、宅建業者（媒介業者）の仲介で、不動産の所有者との間で不動産売買契約を締結していたのに、媒介業者が、所有者と買主からの買受人との間で、本件不動産について直接売買契約を締結させ、また、所有者と買主との間の売買契約について買主に37条書面を交付しなかったことが、債務不履行ないし不法行為に当たるとして、損害賠償をもとめた事案において、買主に上記書面を交付しなかったことは債務不履行ないし不法行為にあたるものの、上記書面を交付しなかったことと買主が主張する転売利益逸失等の損害とは因果関係がないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成23年6月3日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

(1) 買主Xは、平成18年6月14日、本件不動産の買い受けにつき、宅建業者Y1と一般媒介契約（以下「本件媒介契約」という。）を締結した。

(2) 平成18年9月5日、本件不動産所有者Aの代理人C弁護士、X代表者D及びY1代表者Y2は、売買契約書の内容を確認した。

(3) Y2は、Dの依頼を受け、Dの代わりに契約締結の手続きを行うこととし、同月6日、Xの社印を預かり、契約締結場所に赴いた。

Y2は、電話でDの了解を取った上、契約締結手続の委任状及び売買契約書に押印し、本件不動産を代金35億8000万円で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約1」とい

う。）を締結した。

その際、Y2は、Xからの手付金の入金がなかったため、Cから契約書の交付を受けることができなかった。

(4) 本件売買契約1において、Xが、契約締結時に手付金3億5800万円、平成18年9月7日に残代金を支払うこと、Aの落ち度によることなく決済が同月15日までに行われなかった場合、Aは、書面による通知で直ちに契約を解除できること、予定損害賠償金として売買代金額の20パーセントに相当する金額を請求できること等が合意された。

(6) Xは、同月28日、本件不動産を代金60億0500万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約2」という。）をBと締結し、手付金1億2000万円を受け取り、本件売買契約1の手付金に充てる意図でAに1億円を支払った。

(8) Aは、Xに対し、同年10月3日頃、同月10日までに代金全額を支払わなければ本件売買契約1を解除する旨通知したが、Xの支払いがないため、同月11日、同契約を解除するとの意思表示をした。

(10) Xは、同月20日、Bから本件売買契約2の手付金3億6750万円を受け取り、本件売買契約1の手付金に充てる意図でAに3億6750万円を支払った。

(11) Y2は、同月20日にDと共にAの代理人の下に赴いて話し合いをしたが、結局新たな契約は締結されないこととなった。

(12) Aは、同年11月16日、Y1の仲介の下、

Bとの間で、本件不動産を代金35億8950万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約3」という。）を締結し、同月28日、所有権移転登記手続をした

(13) X代理人は、平成19年2月23日、Cから、本件売買契約1の契約書を受け取った。

(14) Xは、Y1らが宅建業法37条記載の書面を交付しなかったことにより、転売利益24億3000万円を逸失し、Aから2億4850万円の損害賠償請求を受け、訴訟費用500万円の負担を負うとともに、慰謝料300万円に相当する精神的な苦痛を味わったとして、Yに対し、これらの損害の一部として5000万円の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Y1らは、本件売買契約1を成立させたが、Xの債務不履行が理由でAから解除された。本件媒介契約は、遅くとも、AとXとの間に新たな契約が締結されないこととなった同年10月20日の時点では、目的を達成することが不能となり終了したというべきである。

したがって、Y1らが本件売買契約3の仲介を行った時点では、Y1らは、Xに対して仲介業務を誠実に履行すべき注意義務を負っていたということとはできない。

以上によれば、Y1らにおいて本件売買契約3の仲介を行ったことが、債務不履行ないし不法行為に当たるということはできない。

(2) 本件媒介契約において、Y1は、本件不動産の売買契約が成立したときは、Xに対して遅滞なく宅建業法37条に定める書面を交付するものとされているところ、Y1らは、本件売買契約1の成立後にXに対して上記書面を交付していない。

宅建業法37条及び上記約定は、売買の当事

者が契約内容を知っている場合に上記書面の交付義務を免除する趣旨のものであると解することはできない。

したがって、Y1が上記書面をXに交付しなかったことは、Xに対する債務不履行ないし不法行為を構成すべきものである。

なお、本件売買契約1の契約書については、Y1らがXにこれを交付しなかったのは、Cから手付金の未入金を理由に交付を拒まれたためであると認められるから、やむを得なかったというべきである。

(3) Xは、Y1らが宅建業法37条記載の書面を交付しなかったことにより、転売利益を逸失し、Aから損害賠償請求を受け、訴訟費用の負担を負うとともに、精神的苦痛を味わったと主張する。

しかしながら、Dは、本件売買契約1を締結する前に契約内容を確認しており、Xの主張する損害は、仮にそれらが存在するとしても、Xが債務を履行しなかったことによって生じたものというべきであり、Y1らが宅建業法37条記載の書面を交付しなかったことによって生じたものということとはできない。

(4) 以上によれば、本訴請求は理由がない。

3 まとめ

本判決において、仲介業者が、買主に宅建業法37条記載の書面を交付しなかったことは、転売利益の逸失等の損害と因果関係はないとしたものの、債務不履行ないし不法行為を構成すべきものとされている。仲介業者は、売買契約が成立した以上、売主から売買契約書の交付を拒まれる等のやむを得ない事情があったとしても、37条書面を交付しなければ宅建業法違反になることを再認識すべきである。

(調査研究部調査役)