

最近の判例から (5)－保証協会の認証行為－

保証協会の認証に至るまでの調査手続は宅建業法に基づき適法であるとして、宅建業者の保証協会への損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平23・3・15 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

宅建業者が、宅地建物取引業保証協会に対して、同保証協会が十分な調査を行わず、同宅建業者に仲介取引に関する業務上の義務違反があるとして宅建業法64条の8第2項に基づく認証行為を行ったとして、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、宅建業者の請求が棄却された事例（東京地裁 平成23年3月15日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

宅建業者Xは、平成19年1月頃A所有土地について専任媒介契約を締結し、売り出した。自宅において建築装飾業を営んでいるBは、同年5月、自宅が区画整理の対象となったことから、新たに自宅兼作業場を建築する移転先を探しており、たまたまXの看板が立っている本件土地の前を通りかかり、同土地が好立地だと思い、Xに連絡した。Bは自宅を訪れたX担当者Cに対し、本件土地上に自宅と同様の作業場を備えた建物を建築するつもりであることを話した。CはBに、本件土地は近隣商業地域内であるから、B予定建物の建築には問題がないと回答した。Bは、Xの仲介で、Aから平成19年6月、売買代金3300万円、違約金は売買代金の20%とする約定で、本件土地を買い受けた。Xは、Bに、本件売買に先立って、重要事項説明をしたが、本件土地が甲地区計画乙地区にあり、建築制限があることは説明したものの、制限内容に関する説明までは行わなかった。

Bは、建築士Dに、同年8月初旬頃、建築予定建物の設計等を依頼した。Dは丙市役所に調査に赴き、後日、丙市役所からB予定の建物を建築することは、甲地区計画における工場の建築制限に該当し、除外事由にも該当しないから、認められないとの回答を受けた。

そこでBはXを通じてAに本件土地の売買契約の解消を申し入れたが、Aは、手付金放棄による解除期限が経過している以上、違約金660万円から受領済みの100万円を控除した560万円の支払いを求めることになること、早期解決の見地から、BにおいてAが支払うべき仲介手数料を負担するのであれば、違約金280万円の支払いで解決する旨回答した。

Bは、宅地建物取引業保証協会Yに対し、同年11月宅建業法64条の5に基づき本件申出を行い、YはXに対し、翌月Bから申し出がされた旨を通知した。Yは、平成21年4月2日、苦情処理委員会を開催し、BとXの双方から個別に事情を聴取したうえ、Xに同月16日を期限として自主的に迅速に解決を図ることを求めたが、解決に至らなかったため、YはXには重要事項説明義務違反があるとして、宅建業法64条の8第2項に基づく本件認証を行った。Yは、Xに対し、同年11月25日、宅建業法64条の10に基づき、2週間以内に還付額380万円をYに現金で納付することを請求し、期限内に納付がない場合はXの会員資格を喪失することを通知した。Xは、Yに対し翌月8日、還付充当金を支払い、BはYか

ら同金員の支払いを受け、Aに違約金として同額を支払った。

後日、XはYが十分な調査を行うことなく違法な手続を経てXの業務上の義務違反を認定して認証行為を行ったと主張し、不法行為に基づく損害賠償請求に基づき、380万円及び遅延損害金を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) Xは、本件売買に先立って、Bから本件土地上に自宅と同程度の作業場を備えた建物を建築することができるか問われているのだから、Bの自宅作業場で行っている作業内容、作業場の構造や使用電力等を確認したうえで、予定建築物が、本件土地の用途制限に抵触するか否かを調査して、その結果をBに報告・説明すべき義務を負っているものと解される。しかし、Xは、自宅の作業場の構造や作業内容を十分に確認できていないのに、Bが予定する程度の建物であれば本件制限に抵触することはないと軽々に判断し、あるいはBが依頼しているであろう建築士の判断に依拠すれば足りるものと考え、調査を怠り、また、本件売買の際にも本件制限の内容を十分説明しないまま説明書をBに交付し、もって本件売買を仲介したものである。そうである以上、XはBに対し、調査義務及び重要事項説明義務違反によってBが被った損害に関し、債務不履行に基づく損害賠償義務を負ったものというべきである。

Xが、Bの言動から、建築予定建物の設計を建築士に依頼しているものと誤解していたとしても、その責任がBにあるとは言えないし、Bが建築士に依頼していた事実があったとしても調査義務及び説明義務が免除され、あるいは軽減されるものとは認められないから、この点に関するXの主張も理由がない。

以上から、Yが、Bの本件申出に対し事実を調査した上で本件認証を行ったことが、Xに対する不法行為を構成するものとは認められない。

(2) Yは、Xから口頭等による説明を求めるなどの必要な調査を実施した上で、最終的にはXによる自主的解決は期待できないとして本件認証を行ったことが認められる。本件認証に至るまでの調査手続等は宅建業法に基づく適法なもの認められるから、これを違法とするXの主張は理由がない。Xは、Yの本件認証の調査手続において、Bが具体的にどのような主張を行っているかをXに対し明らかにせず、またXに十分な反論の機会を与えず、かつXとBの主張内容に齟齬があるのにそれを明らかにしようとしなかったから違法であると主張する。しかし、本件調査の手続きにおいてXの主張するような事実は認められないし、宅建業法は、Yが本件認証を行うか否かの判断をするための調査方法について、原則としてYの自由裁量に委ねているものと解され、本件に関する事実関係によると、裁量権の逸脱ないし濫用と認めるべき事由は認めがたいから、これが違法であるとのXの主張は採用できない。

3 まとめ

宅建業者が保証協会の認証の手続きを違法だとして、保証協会に対し損害賠償請求した珍しい事案である。本判決では、保証協会の認証の前提となる調査方法については、原則として裁量権が認められると判示している。

また、買主に建築士等の専門家がついているからといって、宅建業者の調査義務や説明義務が軽減・免除されるものではないということを、再認識することも必要であろう。