

最近の判例から (6)－仲介における宅建主任者の注意義務－

変更合意書への実印押印強要等を理由に買主が宅建取引主任者に請求した損害賠償が認められなかった事例

(東京地判 平26・1・23 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

戸建住宅の売買契約において、買主が、売主側仲介業者の担当者から、変更合意書へ実印押印を強要されたこと、残金の振込手数料を負担させられたこと、売買契約締結時点で測量結果を秘匿されたことが、不法行為にあたるとして損害賠償を請求した事案において、買主の請求が棄却された事例（東京地裁平成26年1月23日判決 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、X1（買主 原告 弁護士）及びX2（買主 原告 X1の妻）が、売主Dから戸建住宅を購入した際、当該売買契約の仲介をしたE社（売主側仲介業者 補助参加人）の担当であったY（被告 宅建主任者）に、売買契約に係る変更合意書へ実印押印を強要され執務を中断させられた、残金決済時の振込手数料負担を巡る争いをYが放置した結果、これを負担することとなった、契約締結前に判明していた測量結果を、Yに秘匿されたまま公簿売買契約を締結させられたため、減額交渉の機会を奪われたと主張し、不法行為に基づき損害賠償を請求した事案である。

以前より住宅用地を探していたXらは、E社の広告で本物件を知り、懇意にしていた不動産業者b社のBを通じてE社に購入意向を伝え、現地内覧後に購入申込書を提出した。（当申込書では公簿売買、民々境界承諾取得が条件とされていた。）。また、これに前後し、Yは、既に入手していた土地現況測量図（境

界確認前の測量図面 測量結果は公簿面積より約0.26㎡少ない）等をBに交付した。

程なく、売主をD、買主をX1とする売買契約が締結された。同契約書には、売買対象面積は登記簿面積とし、売主は測量図作製と民々境界承諾取得は行うが地積更正登記は行わない旨定めがあった。また、Dが成年被後見人であったため、裁判所の許可を停止条件とする特約も付与されていた（なお、当日測量図面も交付された。）。

その後、決済日間際になり、Y及びBはX1が契約上の買主をX1、X2の両名に変更するつもりであることを司法書士から聞かされた。裁判所の許可取得のため、早急に変更合意書の作成が必要となり、YはDの後見人C（弁護士）と文案を作成した上で、Bに対しXらから実印で署名捺印を取得してくるよう要請した。翌日Bは両名から署名押印を取得してきたが、勤務先にいたX1の押印は認印によるものであったため、YはBに対し再度実印での押印を要請。結果としてX1は自宅に実印を取りに帰ることとなった。

決済日当日、売買代金残金の振込手数料についてBから売主が負担するよう要求があったが、裁判所の許可条件に反するため、Cがこれを了解することはなく、最終的にX1が振込手数料負担を了承し、その場は収まった。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xらの請求を棄却した。

(1) 変更合意書への実印押印の強要について

(まず、X1主張の高圧的または怒りに任せた発言がYにあったとは認められないと判断。その上で、X1は家庭裁判所の許可審判が必要なことを認識していたはずなのに、買主の変更希望を関係者に速やかに伝えることを怠り、決済日直前の切迫した事態を招いたこと、事前にYはBに実印、押印を求めていたことについて触れた上で)、買主の追加変更等の契約の基本的な重要事項の変更をする場合、当初の契約書に押印された印鑑と同じ印鑑を使用して、その旨の変更合意書を作成すること、そうした印鑑使用を仲介業者が契約当事者に求めることは、不動産取引上一般的によく認められることであり、社会的合理性も認められる。

こうした事情を考慮すれば、Yが、本件変更合意書に、本件売買契約書で使用したのと同じ実印の押印を要求したこと、同日中にY側でその内容を確認した上で、売主に発送したいと考え、その旨をX1に要求したことが、直ちに不合理とは言えない。

そして、X1は、本件変更合意書に対するYの上記方針を容認し、これを了承して協力したものと認められる。そして、押印に関するX1の行動が、X1の意思活動の自由が違法な強要と評価されるほど制約されたとは認められない。…かかる自らの選択した行動に不満が残ったとしても、それをもって直ちに意思活動の自由の違法な制約（意思決定権の侵害）があったとは認められない。違法評価は客観的になされるべきものであり、…自らの主観的な自由意思のままで行われない場合を捉えて、直ちに意思活動の自由の侵害として違法評価を受けるとすることはない。

(2) 振込手数料支出の強要について

売買残金等の振込手数料は、弁済の費用として別段の意思表示のない限り、代金支払

債務を負う債務者である買主が負担すると考えることは一般的である（民法485条本文）。また、…売主側の仲介業者において、売主が表明する合理的な意向に逆らって、買主の利益のために行動し、買主の利益を守るために売主を説得するまでの義務は認められない。…そしてX1は、Yから強要されることなく自らの意思で本件振込手数料を負担したものである。

※なお、縄縮みによる損害については、公簿売買前提で交渉が行われ、Xらに実測面積にこだわりをもっていたとも、その旨をYや仲介業者に意識させていたとも認められないとして、境界確認未完了の現況測量図上の面積差異を、告知すべき義務をYが負っていたとは認められないとしている。

3 まとめ

判決文や裁判資料からは、X1がYの物事の進め方に対し様々な不満を持っていたことが窺われる。本件はそのような中、押印や測量図の件を契機に取引主任者を訴えるといった形で発生した事案である。仲介の場合、当事者双方に100%の満足を感じてもらうことは難しいが、的確な指示や助言、細やかな説明に努めることで信頼関係を築き、本件のような紛争に繋がらないよう心掛けて欲しい。

また、本件は、その判断過程において語られた、契約に関連する書面に契約書と同じ印鑑を押すことへの評価や振込手数料を送金者負担とする法的根拠、概要で触れられた裁判所許可を要する売買（成年後見人だけでなく破産手続き等の場合も同様）では、許可の前提となる取引条件は容易に変更できないという制約がある点等、実務において役立つ点が多い事案と思われる。こちら是非参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)