

最近の裁判例から (8)－報酬支払請求－

隣地建物越境に関し誤った説明をしたとして媒介手数料を支払わない買主への媒介業者の支払請求が認容された事例

(東京地判 令元・6・25 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

媒介手数料の支払いを求めた媒介業者に対し、買主が、隣地建物の越境に関して事実と反する説明をしたとして、媒介業者の債務不履行に基づく損害賠償請求権をもって、媒介手数料との相殺を主張した事案において、媒介業者が、軒以外に越境していない旨を説明した事実は推認できないとして、媒介業者の請求を認容した事案。(東京地裁 令和元年6月25日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年9月中旬、宅建業者Y（被告）は、Aが所有する土地（本件各不動産）の購入を希望して、媒介業者X（原告）の営業センターを訪れた。

その際、Xは、Yに対して、本件各不動産は境界確定の問題があり、筆界特定手続きが必要な場合、時間がかかるため、現状有姿・公簿売買とするのが売買の条件となる旨、南東側隣地の建物の一部が越境している可能性がある旨、第三者の給水管が本件各不動産に越境している旨などを説明した。

同月21日、Yは、Xに対し、A宛てに、
 ・本件各不動産に隣接する境界については、現況有姿とし境界非明示にて買い受ける。
 ・本件各不動産の越境物があることを確認し、現況にて引き受けるものとする。等の記載をした買付申込書を送付した

同年10月5日、Yは、Xと媒介契約を締結し、媒介手数料427万円余を残金決済日に支払う旨約した。また、同日、Yは、Aとの間

で本件各不動産を、売買代金1億3000万円、手付金650万円、同年12月22日決済とする売買契約を締結した。なお、契約書面には、次の特約等が付されていた。

- ① Yは、東南側隣接地から建物の一部及び万年塀の越境があることを確認の上、買い受けるものとする。
- ② Yは、Aが境界標を明示せず、かつ、境界標がない場合でも新たに境界標を設置しないことを確認の上、買い受けるものとする。
- ③ 引渡し後、境界について紛争が生じてもAは一切の責任を負わず、Yの責任と負担において処理解決するものとする。

また、契約時、Aの代理人から、Yに対し、越境の場所・状況欄に越境があり、「南側の軒」と記載された物件状況等報告書（報告書）が交付された。

同年12月13日、隣地所有者の立会はなされずに図面（本件図面）が、作成された。なお、同図面には、東南側との隣地の境界を示すコンクリート杭の上に南東側隣地の建物が建っている旨の記載があった。

同月22日、AとYとは、決済日を翌年1月25日に変更する旨合意し、更に同月24日、① AとYは、売買代金を115万円減額する。② Aは、本件各不動産のすべての境界について瑕疵担保責任を一切負わず、Yは、本件各不動産の境界に関し、今後、Aに何ら異議を述べず、何らの請求もしないという内容の変更合意書を交わした後、同月25日、YとAは残金決済を行い、売買契約は完了した。

その後、Yが媒介手数料を支払わないため、Xは、その支払いを求め提訴した。

Yは隣地建物越境について誤った説明による損害賠償請求権と、Xの請求債権とを相当額で相殺すると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

Yは、Xが、本件各不動産について、東南側の隣地の建物が、本件図面の斜線部分で越境しているにもかかわらず、同建物部分は軒以外に越境していないと事実と反する説明を行ったなどと主張する。

認定事実等によると、報告書の越境の場所・状況欄に「南側の軒」と記載があることが認められることから、Xが、Yに対し、南東側の隣家の建物の軒が越境していると話した可能性があることを指摘することができる。

また、南東側との隣地の境界を示すコンクリート杭の上に南東側隣地の建物が建っていることや、契約締結後、売買代金が115万円減額されたことが認められ、売買契約締結後、AとYとの間で、本件各不動産の南東側の隣地の建物の越境に関して問題となり、同問題を契機として、売買契約の代金が減額された可能性を指摘することができる。

これに対し、Yは、Xに、本件各不動産の東南側の隣地上の建物の軒が一部越境しているものの、建物自体は越境していないと説明したことはないと否認している。

買付証明書での記載や契約書面での、①Yは、東南側隣接地から建物の一部及び万年塀の越境があることを確認の上、買い受ける。②Yは、境界標を明示せず、かつ、境界標がない場合でも新たに境界標を設置しないことを確認の上、買い受ける。③引渡後、境界について紛争が生じて、Aは一切の責任を負

わず、Yの責任と負担において処理解決するものとする旨の記載によると、本件各不動産の境界確定の問題は、東南側を含む全方位の可能性があり、東南側の隣地の建物が本件図面の斜線部分で越境しているかについては明らかではない。

また、東南側の隣家の建物の越境に関して、買付証明書、売買契約書に、越境が軒先に限る旨、あるいは建物が越境していない旨の記載はないことを指摘することができる。

そうすると、本件各不動産について、Yが主張する東南側の隣地の建物が、本件図面の斜線部分で越境している事実、Xが、Yに対し、東南側の隣地の建物部分は軒以外に越境していない旨を説明した事実を推認することはできず、他にY主張の各事実を認めるに足る証拠はない。

したがって、Yの相殺の抗弁は理由がなく、XのYに対する媒介報酬427万円余の支払いを求める請求は理由がある。

3 まとめ

売買対象不動産の境界確定がされておらず、また、確定することが困難な場合、媒介業者は、現況の越境等の状況を説明するため、図面を作成し、買主に説明することが多い。

本件でも、媒介業者は、買主に本件図面を渡したと考えられるが、買主は同図面を自らの主張の根拠の一つにしており、媒介業者は、図面を買主に作成、交付するときは、重要事項説明書、契約書、売主が作成する物件状況等報告書等の記載内容との間で誤解が生じぬようにすることが重要と言えよう。

(調査研究部調査役)