

(2) 業者の確認、告知義務

① 媒介業者の告知義務

イ 転売額について媒介業者に責任はないとしたもの

【15- 88】

★大阪高判 平 7. 3. 22 判例集未登載

★大阪地判 平 6. 3. 11 判例集未登載

買主業者Xは、平成元年10月媒介業者Yの媒介で、売主業者Aから土地建物を転売目的で9,160万円（坪当り110万円）で買い受けた。契約に際し、Xは、Yから坪130万円ならすぐ転売できるといわれたが、転売先が見つからず、Xは、平成2年7月関連会社Bに5,864万円で売却し、Bは平成5年5月隣地所有者Cに5,672万円で売却することになった。Xは、Yに対し、正常価格を調査せず、不当に高い価格で媒介し、転売約束を守らなかったとして、損害賠償を求めた。

第一審は、本件売買契約当時土地価格は上昇気運にあり、Aの取得価格は8,329万円であるから、Xの買受価格が不当に高かったとはいえないとするともに、YがXに転売について話しをしたとしても、見込みを話した程度で、Xも承知の上で、自ら現地を検分して、値下げ交渉をして買い受けたのであり、かつ、当時転売の見込みがあり、引合いもあったから、Xの請求は認められないとして、斥けた。

控訴審も、Yの請求を棄却した。

② 売主業者の情報提供義務

イ 債務不履行責任を認めたもの

【15- 89】

★東京地判 平 6. 9. 21 判時1538-198

買主Xは、平成4年4月、売主業者Yから節税目的で賃貸用マンションを代金5,800万円で買い受けた。Xは歯科医で、節税対策及び収支管理をYに委託し、本件物件の購入はその一環として行われたものであった。本件物件は、平成4年1、2月頃、YがXに4,900万円で購入を勧め、Xが高過ぎるとして断ったものであったが、結局、同年4月28日5,800万円で買い受けることとなった。しかし、その際Yは、価格の根拠、価格騰貴の理由等の説明をしなかった。なお、本件物件は平成3年12月業者Aが業者Bに3,400万円で売却し、YがBから取得したものであるが、取得価格は不明である。Xは、平成5年2月Cに4,300万円で売却し、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは、Xから節税目的のための不動産の購入を委託されたのであるから、Xが当該不動産を買い受けるか否かにつき的確な判断ができる情報を提供する義務がある（特に本件においては再度購入を勧めたものである）のに、Yは、Xに対し、十分な情報も与えず、かつ、合理的な理由もなく、より高額な売買契約を締結させたのであるから、債務不履行責任があるとして、Xの転売価格との差額相当額1,500万円の支払いをYに命じた。

③ 買主業者の情報提供義務

イ 一括売却について責任はないとしたもの

【15- 90】

★横浜地判 昭57.11.18 判タ494-106

売主Xらは、昭和50年5月、買主業者Y（隣地所有者、Xらの従兄弟）に土地を1億3,000万円で売り渡した。本件土地の売却は、Xの兄弟Aの債務の整理のため、

昭和49年10月坪単価40万円以上での売却をYに委任したところ、Yは、同年11月1億3,000万円（坪単価35.3万円）で買い取る旨申し出て、いったん売買契約が成立したが、Yの代金調達ができなかったため失効し、翌50年5月改めて同額で契約を締結したものであった。この間、Yは、スーパーBから、Y所有地と本件土地を一括して購入したい旨の交渉を受けていたが、Xらには告げなかった。Yは、本件土地の買収後、同年11月坪単価実質90万円で、Y所有地と本件土地をBに一括売却した。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、XYの仲介委任契約は、Yの買取申出時点で終了しており、YがBの一括買受の意向をXらに伝えなくても、委任契約に伴う債務不履行には当らず、また、本件土地は裏地のためY所有地とは価格差があり、本件契約以上の価格で売却することはできなかったと推認されるから、不法行為にはあたらないとして、Xらの請求を斥けた。

④ 共同媒介の確認義務

イ 直接所有者に確認をしなくても責任はないとしたもの

【15- 91】

★東京高判 平 3. 5. 9 判時1395-66, 判タ766-241

業者Xは、昭和62年10月8日、業者Bから土地を3億250万円（坪単価250万円）で買い受け、翌9日業者Cから4億2,350万円（坪単価350万円）の買付依頼書を受領した。本件土地は、もと業者Aが所有し、Aが昭和62年10月5日Bに譲渡したものであったが、Aは、別途、業者Dに対し2億8,000万円（坪単価231万円）以上で買主を捜すよう依頼し、業者Eを経て、業者Yに本件情報が伝えられた。Yは、昭和62年10月14日、「週刊住宅情報」に3億8,000万円（坪単価314万円）で掲載したところ、Cは、同一物件を二重価格で売り渡しているとXに不信感を抱き、買付依頼の意思表示を撤回した。結局、Xは、昭和63年3月、Fに3億8,357万円（坪単価317万円）で転売した。Xは、Yに対し、Yの広告掲載により4,350万円の損害を受けたとして、賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、共同媒介の事案については、情報提供をしてくれた中間の業者に物件確認をし、それによって十分な確認が得られないとか、不審、不明な点があるときに、直接所有者又は元付業者に対して確認をすれば足りるとして、Yに不法行為責任があるということとはできないとした。

(3) 転売約束等

① 業者等の責任を認めたもの

イ ステップ方式

a 役職員の責任

【15- 92】

★東京地判 昭63. 9. 27 判時1353-72

買主Xらは、昭和52年から56年にかけて、売主業者A（代表取締役Y1）から茨城県の分譲地を転売目的で買い受けた。Aは、販売方針として「ステップ方式」（一定期間（2～5年）経過後にAが責任をもって転売し、その利益をもとに都内でマイホームを取得する）による勧誘を行っており、Xらも、Aの担当者Y2からこの旨強調され、これを信じて購入した。しかし、その後Aは昭和58年倒産し、転売ができなくなったので、Xらは、Y1、Y2らに対し、損害賠償を求めた。なお、Aは、この勧誘方法でトラブルが発生したことにかんがみ、昭和53年6月以降ステップ方式をとらないよう指示したが、X1らは既に購入しており、また、X2らは同指示後Y2らがなおステップ方式により勧誘したため、契約したものであった。

これに対して、裁判所は、① Y2らの値上りに関して責任を持つ旨の発言は、書面がなく、セールストークに過ぎないから、X1らについては、Yらは責任はないが、② ステップ方式を見直した後のX2らについては、Y2らはトラブルが発生するであろうことを認識しながら、ステップ方式を強調して勧誘したのであるから、セールストークとして許容される程度を越えた違法な勧誘方法で、不法行為にあたるとして、Y1は商法266条1項前段に基づき、Y2は民法709条に基づき、損害賠償を命じた。

b 行政庁の責任

【15- 93】

★東京地判 昭63. 11. 15 判自58-38

前掲【15-92】事案のA社の物件を購入した他の買主が、行政庁を相手として提起した事案である。

買主Xらは、昭和53年から56年にかけて、売主業者Aの分譲地を、2、3年後には500万円程度の値上りが確実で、責任を持って転売するとの説明を受けて買い受けたが、同売買価格は時価の1.5倍以上の価格であって、かつ、Aは転売の媒介をしなかったとして、Xらが、国Y1及び都Y2に対し、監督権限の不行使について違法があ

るとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、一般に行政庁の監督権限の不行使は原則として違法の問題を生じないが、① 財産に対する具体的危険が切迫して存在し、② 行政庁が同危険の切迫を知り、又は容易に知ることができ、③ 行政庁において容易にその権限を行使することができ、かつ、同権限行使が損害発生危険回避にとって有効適切であり、④ Xらが、通常的手段ではこの危険を除却することができず、Xらの行政庁に対する権限行使の期待が客観的事情から見てやむを得ないと認められるときは、行政庁に裁量の余地はなく、その不行使は違法となるとした上で、本件においては、④の要件が欠けており、Yらの権限の不行使を違法ということはできないとして、Xらの請求を棄却した。

ロ 転売差損

a 媒介業者の責任

【15- 94】

★大阪地判 平 4. 11. 27 消法14-40

買主Xは、平成元年11月媒介業者Yの媒介で、奈良の土地を投機目的で売主業者Aから1億3,350万円で買い受けた。本件物件は、大阪から1時間4、50分かかり、バスの便も悪い物件であったが、Yが1,000万円の転売利益があると強調するので契約したものであった。しかし、平成3年3月9,000万円でしか転売できなかった。Xは、Yに対し、転売差損の賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yの勧誘行為は取引において通常認められる勧誘行為の範囲を超えるものであり、違法であるとしたが、転売差損はバブル経済の崩壊によるものであるから、購入代金の2割が相当であるとし、Xにも5割の過失があるとして、2,210万円の支払いをYに命じた。

b 使用業者の責任

【15- 95】

★大阪高判 平 8. 9. 25 判時1594-77

買主Xは、平成2年3月、業者Yの従業員Aの媒介で、売主Bから中古マンションを3,800万円で買い受けた。Aは、契約締結にあたり、短期間のうちに転売益を得ることができると説明し、Xは、Aの言を信じて契約を締結し、借入金により購入したが、Aが転売先を探し出すことができず、平成4年Yを退社したので、業者Bの媒介で2,700万円で転売した。本件契約にあたっての記名押印は、いずれもA個人名で、Y名ではなく、また、Yは中古マンションの媒介を直接行っていなかった。Xは、Yに対し、転売差損及び借入金利息の損害を被ったとして、賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Aは、本件マンションの勧誘にあたりXに対し転売益取得の可能性について正確な見通しを十分に説明せず、容易に転売益を確保できると轻信させた点、説明義務を怠った過失があり、Aの勧誘行為はYの本来の業務と密接な関連性を有するから、Yは使用者責任を負うが、他方、Xも、資金を借り入れて転売目的で購入する場合の危険性について判断能力を備えており、Aの職務権限の有無について疑問を持つべきであったのにこれを怠った過失があるとして、7割を相殺し、572万円の支払いを命じた。

② 認めなかったもの

イ 海外不動産

a 断定的説明はないとしたもの

【15- 96】

★東京地判 平 7. 9. 6 判タ915-167

買主Xは、平成3年11月、ハワイのホテルのワンルームを売主業者Yから1,830万円で買い受け、Yに賃貸していた。平成6年8月、XがYに対し、本件物件の売却を依頼したところ、売却は不可能で、Yで買い取ることはできないといわれた。Xは、契約締結の際、3年後には2,800万円で売却でき、500万円以上の転売利益を得られると、虚偽の説明を受けたとして、Yに対し、錯誤無効、詐欺取消、契約締結上の過失を理由に、売買代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、YがX主張のような断定的説明をしたとは認められないとし、また、Yの送付したモデル案は仮定の例示に過ぎず、契約締結当時はバブル経済が崩壊していたから、本件物件の高騰は考えられなかったとして、Xの請求を斥けた。

ロ 転売差損

a 媒介業者に対する請求

【15- 97】

★最高判 平10.10.12 判例集未登載

★大阪地判 平 8. 4. 24 判例集未登載

★大阪高判 平10. 2. 26 判例集未登載

業者Xは、平成2年5月媒介業者Yの媒介で、名古屋市の土地553.68㎡を、転売目的で、売主Aから、代金10億4,208万円（坪単価1,300万円）で買い受け、手付金1億円を支払い、残代金は平成3年1月決済とした。しかし、その後Xは、本件

単価は高額で、転売差損の生じる蓋然性が高いと判断し、同年12月合意解約と違約金減額の申入れをした。Aは、既に関換物件を購入して、仮住いに転居し、本件土地上の建物を解体していたので、結局、代金を8億160万円（坪単価1,000万円）に減額する旨合意が成立し、Xは、残代金を支払った。しかし、Xは希望する転売ができず、平成6年3月3億3,000万円でBに転売せざるを得なかった。Xは、Yに対し、本件契約の際、YはXに1年以内に転売し、損をかけないと約束したとして、損害賠償を求めた。

原審は、Xは不動産業者であり、転売利益を目的とする不動産取引は危険性が大きく、その転売による損害は買主に帰属するのが通常であることを認識していた筈であり、これに関し例外的な取決めをするときは、文書化するか、賠償の範囲、算定基準等について具体的な定めをする必要があるところ、書面化ないしはそのような定めはされておらず、Yは努力目標を述べたに止まり、法的効果を生じる損害填補の合意が成立したとは認められないとして、Xの請求を棄却した。

上告審は、原審の判断に違法はないとして、上告を棄却した。