最近の裁判例から (1) – 売買契約交渉の破棄 –**契約交渉の継続を困難にする事情があったとして、売買契約交渉の破棄が不法行為には当たらないと判断された事例**

(東京地判 令 5・3・10 判例秘書 L07830362) 西崎 哲太郎

賃借中の不動産の買受け交渉中に他者に売却されてしまったために他者からの買い戻しに過大な支出を余儀なくされたとして、買主が売主に損害賠償請求した事案において、買主には当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にする帰責事由があり、売主による契約交渉破棄が不法行為には当たらないとして、買主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

X（原告・個人）は、老朽化した木造建物（以下、「本件物件」という。）を貸主Aから20年来賃借し、1階で中華料理店を営み、2階で居住していたが、平成28年4月以降、Aが修繕義務を果たしていないと主張して、月額10万円の賃料を2年近く滞納していた。

Xへの対応に悩んだAは、宅建業者Y（被告）に本件物件の買取りを依頼し、平成30年3月17日、AとYは、売買代金700万円で売買契約を締結した。なお、特約事項として、本件契約が第三者のためにする契約であり、Yが指定する者に直接所有権移転登記する旨が定められた。

Yは、同年4月3日、Xに対し、本件物件をAから買い受け、未払賃料及び将来賃料一切の債権も譲り受けた旨を通知したうえで、本件物件を立退きするか、Xによる買取りをするか検討して欲しいと提案した。

協議の結果、XとYは、同年5月、本件物件を1200万円で売買することで口頭合意した。この際、Yは、Xの支払能力に不安をも

ったことから、売買契約前に金融機関の事前審査を受けることを求めた。一方、Xは、本物件を購入契約した後は、これまでの滞納賃料や最終決済までの賃料は支払わなくてよいことにして欲しいとYに要求した（ただし、これについてYは応諾しなかった。）。

同年8月、XはYに対し、Yが正当な売主であるのか不安であるといって、正式に売買契約を締結する前にAからYへの所有権移転登記をすることを求めた。これに対して、Yは、仮登記であれば応じる旨を提案し、Xの承諾を得た。しかし、同年9月、Yが仮登記手続完了を報告したところ、Xは上記承諾を反故にして本登記を強く求めた。

なお、Xは8月から10月にかけて金融機関に2回ほど相談に行ったものの、正式な融資申込が行われて審査が進んだといえる段階のものではなかった。

Yは、Xに対して本件物件の売却を進めることは困難であると考えようになり、レインズに登録のうえ、10月17日付で宅建業者Bに1650万円で売却した。

本件物件を買い受けたBは、Xに建物明け渡しを求める訴訟を提起した結果、Xが本件物件を2200万円で購入する和解が成立した。

結果的に本件物件をYとの合意金額より1000万円も高く買い取ることになったXは、Yが売買契約交渉中に交渉を破棄して第三者に本件物件を売却したことが不法行為に該当するとして、本件物件の取得に要した過分の出費1000万円に慰謝料・弁護士費用を加えた

1430万円をYに求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。(控訴審も棄却)

当事者間において、契約締結交渉が行われている場合、当事者双方は、互いに信義則に従い、誠実に交渉すべき義務を負うのであって、一方当事者は、適時適切に情報を提供し、相手方が予測できないような損害を被ることがないように配慮すべき義務があり、この義務違反は不法行為となるというべきである。

さらに、契約交渉が、契約内容が具体化されるなど交渉が進展する段階を越え、契約内容の具体的事項が定められて契約締結が間近に迫ったような、成熟した段階に至れば、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由があると認められる場合でなければ、契約締結を拒否することは許されず、契約交渉破棄が不法行為となるというべきである。

しかし、本件においては、Xが、本件物件の本登記手続を行い、Y名義とすることを求め、それに対してYが折衷案として仮登記手続を提案し、Xの承諾を得たものと認められる。そして、Yが仮登記手続をした上で、Xに報告したところ、Xは上記の承諾を反故にして、改めて本登記手続を求めたというのである。確かに、原告が仮登記手続と本登記手続の違いについて十分認識していなかったため、改めて本登記手続を求めた可能性もないではないが、Yからすれば、Xが一旦承認したものを翻したこととなり、また、本登記手続を行うか否かを巡って、売買契約の交渉が進まなくなるものであるから、これは、当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にするものであるといわざるを得ない。

また、Yは、平成30年7月頃にはXにロー

ンの事前審査を求めていたにもかかわらず、Xが金融機関に資料を示して具体的な融資相談を行ったのは平成30年10月12日に至ってのことであったが、これは、XとYとの間の交渉の経過に照らし、遅きに失したものといわざるを得ず、Xが速やかにローンの事前審査を行わなかったことについても、当事者間の信頼関係を損なうものとして、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由となり得るものであると解される。

したがって、本件で認められる契約交渉の経過等を考慮すると、Xには、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由の存在が認められるといえ、Yにおいて契約交渉を打ち切ったとしても、それをもって不法行為となるとはいえないと解すべきである。

3 まとめ

本事案は、売買契約の成立が確実と言えるまでには契約交渉が成熟していない段階であり、更に、買主には当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にする帰責事由があったとして、売主による売買契約交渉の破棄が不法行為に当たることはないとしたものであり、事案の経緯からいっても当然の帰結であろう。

(調査研究部上席調整役)

最近の裁判例から (2) – 融資特約期限の延長 –

決済期限を延長した際、融資特約期日については延長の合意をしておらず、融資特約は効力を失ったとされた事例

(大阪高判令5・1・19 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA01196010) 西崎 哲太郎

自動消滅型融資特約のある売買契約につき、解除期日経過後の覚書によって売買代金支払時期が延長されたが、融資特約による解除期日が延長されたとは認められず、当初契約の融資特約は効力を失ったとして、買主の融資特約適用による手付金返還請求を棄却した事例

1 事案の概要

令和2年7月22日、売主X（原告・宅建業者）は、収益物件建築目的で本件土地につき買主Y（被告・個人）と次の内容の売買契約を締結した。

ア) 売買代金	1億4500万円
イ) 手付金	700万円
ウ) 支払時期	9月30日
エ) 違約金	1450万円
オ) 融資特約	「8月21日までに融資の全部または一部について金融機関の承認を得られないときは、本件契約は自動的に解除となる。その場合、売主は買主に受領済金員を遅滞なく返還する。」

なお、本件売買契約には、売主X側の媒介業者としてAが、買主Y側の媒介業者としてBがついていた。

Yは2つの金融機関（甲銀行・乙信金）に融資を申し込んだが、内、甲銀行は8月中旬に融資否認となったため、8月17日頃、BはAに「乙信金からは承認される見込みである

が、支払期限の9月30日に間に合わない可能性があるので、支払期限、所有権移転・引渡し・登記申請の日を10月16日に延長して欲しい」との旨を申し入れた。

その際、Bは、売主側が本件融資特約の延長について了承していないことを認識しながらそれ以上の交渉を行わなかった。他方、BはYに対しては、本件融資特約も同じように延長された旨を説明した。

その結果、9月1日、支払い期限を10月16日まで延長する旨の覚書が締結されたが、当該覚書には融資特約期限に関する記載はなく、その点が話題に上ることもなかった。

10月2日、乙信金からも融資否認の通知を受けたため、Yは、延長後の支払期限である10月16日、金融機関から融資の承認が得られなかったことを理由として本件契約を解除する旨をXに通知した。

11月3日、Xは、Yに、残金支払いがなければ債務不履行解除のうえ違約金として手付金との差額750万円を請求する旨を通知した。

Xは、第一審訴訟（京都地判令4・7・1）において当該750万円の違約金支払を求め、Yは、反訴として融資特約適用による700万円の手付金返還を求めた。

第一審訴訟においてYは以下を主張した。

- ①本件契約は8月21日の経過により自動的に白紙解除された。
- ②もしくは、本件契約期限が9月1日付覚書によって10月16日に延長されたことにより、本件融資特約の期限についても10月16

日まで延長され、同日の経過により自動的に白紙解除された。

第一審は、Xによる違約金請求を認容し、Yの請求を棄却したため、これを不満としてYが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審（本件訴訟）においても、裁判所は次のように判示して、Yの請求を棄却した。

Yが8月21日までに金融機関から融資の承認を得られなかったことから、YがBに、本件契約の存続とともに本件融資特約の延長を希望したものの、これを受けたBは、Xが本件融資特約の延長を承認していないことを認識し、それ以上の交渉をせず、AとBは本件契約の支払期限等を延長することを確認し、その旨の覚書を作成することとしたというのであるから、X Y間で本件契約の存続及び支払期限等の延長については合意が成立したものの、本件融資特約の延長については合意が成立していないことが明らかである。

そうすると、本件融資特約は効力を失ったと評価され、本件契約が本件融資特約により8月21日又は10月16日の経過をもって自動的に解除されたとは認められない。

これに対し、Yは、Yが金融機関からの融資で売買代金を決済することは当初から予定されており、Yが支払期限等についてのみの延長を希望しないことはXも十分認識していた旨主張する。しかし、Bは、7月末頃、Aに対し、Yは甲銀行の融資が否認されても、乙信金なら承認される見込みである旨を伝えていることや、Aは、Bに対して本件融資特約の延長を認めない旨を明確に伝えていることからすると、Yが乙信金から融資を受けて残代金を決済できる見込みがあるから、本件融資特約の延長は求めず、支払期限等の延長を求めることで足りるものとXが認識したと

しても何ら不自然なこととはいえないから、X Y間において本件融資特約を延長する旨の合意があったとみることはできない。

また、Yは、9月1日付覚書が本件融資特約の期限である8月21日より後である点を指摘するが、8月21日までに、X Y間において、本件契約を存続させることを前提に支払期限等を延長することを確認したと認められ、本件覚書の作成自体が8月21日以降であるからといって、本件契約が本件融資特約により8月21日の経過をもって自動的に解除されることにはならない。

そして、XはYに対し、11月3日、本件土地の引渡し等の準備が済んでいる旨を通知したうえで本件契約の残代金を11月13日までに支払うよう督促し、Yは同日までに支払わなかったのであるから、Xによる債務不履行解除によってYは本件契約に基づく違約金支払い義務を負う。

3 まとめ

本事案は、売買契約が存続することを前提に支払期限等が合意によって延長されるも、融資特約期限について延長する合意が認められないという事実認定の下では、当該融資特約は無効になるとした事例判断である。

融資特約には、解除条件型、解除権留保型など効力発生要件の相違や、各業界団体ひな形における表現の差異などがあるので、媒介業者としては特約内容を正確に理解し、売買当事者に説明することが重要である。

本事案に類似する裁判例に「買主都合による決済期限の延長の際、明確な売主の期限延長の合意のない融資解除特約は効力を失ったとした事例」（東京地判令元・6・11 RETIO 118-114）があるので参考にされたい。

（調査研究部上席調整役）

最近の裁判例から (3)－融資利用と契約解除－**ローン解除期日経過後の、買主の取引建物がフラット35を利用できない構造であったことを理由とする契約解除が否定された事例**

(東京地判 令4・8・25 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA08258014) 中川 千敏

融資利用特約期限経過後に、取引建物の適合証明書の発行が受けられず、予定していたフラット35に適合しない構造であったとして、買主が、契約不適合による解除、錯誤による契約の取消しを求めたが、取引建物がフラット35の適合証明書を取得できる構造等を備えていることが契約内容として合意されていたとは認められない等として、棄却された事例

1 事案の概要

買主X（原告 買主側媒介業者Bの宅地建物取引士）は、「フラット35利用相談可能」と表示された本物件の売り出し広告を見て、フラット35の利用を前提に考え、令和3年2月8日、売主Y（被告）との間で、売主側媒介業者A及びBの媒介により本件売買契約を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・ 売買代金：3,290万円（手付金200万円）
- ・ 残代金支払：令和3年6月28日
- ・ 違約金：売買代金の10%相当額
- ・ 融資利用：有 申込先C（フラット35）
- ・ 融資金額：2,960万円
- ・ 融資利用特約：令和3年3月5日までに融資の全部又は一部の金額につき承認が得られないとき、又は否認されたときは、買主は売主に対し、令和3年3月12日までであれば契約を解除できる。

重要事項説明書には本件建物は簡易耐震診断によると耐震性能は低いとの結果が出てお

り、今後精密な耐震診断や補強工事の予定はない旨が記載され、XはAから簡易耐震診断報告書を受領した。

本件建物について、フラット35適合証明書の発行を行う会社に対してAが行った事前相談では適合証明書の発行が可能との回答を受けており、フラット35の利用を前提に購入資金計画表が作成されていたが、Xは、融資利用特約期限後の令和3年3月15日に適合証明書を発行できない旨の連絡を受けた。

Xは、Yに対し、主位的に本件建物について適合証明書を受けることができずフラット35の利用ができなかったため本件売買契約を錯誤取消し又は契約不適合責任に基づき解除したとして手付金返還を求め、予備的にYが仲介業者を介して誇大広告したことが不法行為に当たるとして損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、Xによる代金支払債務の不履行により本件売買契約を解除したとして違約金を求める反訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Yの反訴請求を認容し、Xの請求を棄却した。

（契約不適合責任に基づく解除の可否）

Xは、売買契約締結の際、Aから本件建物の耐震性能が低いことについて説明を受けていたものと推認される。また、フラット35の承認が得られない場合も本件売買契約上は想定されていたことによれば、本件建物がフラ

ット35の適合証明書を取得できる構造、性能を備えていることが本件売買契約の内容として合意されていたとは認められない。

よって、本件売買契約の内容に不適合があったと認めることはできないから、Xによる本件売買契約の解除の効力は認められない。(錯誤取消しの可否)

上記の各事実によれば、Xは本件売買契約の締結に際してフラット35の利用を前提としていたものの、フラット35の利用ができることが本件売買契約の基礎となる事情になっていたとは認められない。また、フラット35が利用できるか否かは買主による売買代金の調達方法の問題にすぎず、フラット35が利用できることが絶対条件であれば端的にフラット35の利用ができなかった場合には本件売買契約を解除できる旨の規定を設けることも考えられるところ、本件融資利用特約による解除は一定の期間内に限られていることからすれば、フラット35利用の可否に関する錯誤が社会通念に照らして重要なものであるということもできない。

本件売買契約におけるフラット35の利用予定は本件融資利用特約の関係で記載されたものにすぎず、他の資金調達方法を選択することも可能であって、フラット35を利用して売買残代金の調達をすることが当事者間で合意されていたことを意味するものではない。

よって、本件建物がフラット35の利用に適合する構造、性能を備えていないことをもって本件売買契約を錯誤取消しできるとは認められず、Xによる取消しの効力は生じてない。(誇大広告による不法行為の成否)

本件広告は仲介業者が行ったもので、Yが関与した証拠はなく、「フラット35利用相談可能」と記載するのみで、フラット35の利用を確約する内容ではないから、本件広告が誇大広告に当たるということもできない。

(反訴請求)

Xによる本件売買契約の取消し又は解除は認められないから、Xが取消し又は解除の意思表示をした日以降も本件売買契約は有効に存続していたことになる。そして、Xは本件売買契約の残代金を支払わないまま支払日が経過したため、YはXに対して残代金の支払をするよう催告するとともに、履行がない場合には本件売買契約を解除するとともに違約金の支払を請求する旨の意思表示をしたことによれば、本件売買契約はXの債務不履行により解除され、XはYに対して本件売買契約に基づく違約金及び遅延損害金の支払義務を負っていると認められる。

3 まとめ

本事例において、フラット35適合証明書発行の事前相談では、本件建物について発行可能との発行会社の回答を得ていたが、実際に手続きを行ったところ、発行を受けることができなかった事情があったようである。しかし、一般に、買主の住宅ローン申し込みについて、金融機関の事前審査が通っていても、本審査で断られることは珍しくないように、そのような事態は起こり得るものであり、ローン特約はその買主のリスク回避のために付されるものである。

買主（買主に助言する買主側媒介業者）においては、上記のような事態は可能性としてあることから、売買契約締結後は、速やかにローン申し込みの手続きを進め、約定のローン解除期日までに融資承認を得られないのであれば契約解除等を行うことに、十分な留意をしておく必要があったと思われる。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (4) – 地下室の漏水瑕疵 –**リフォーム転売されたマンションの地下室に発生した漏水について売主業者の瑕疵担保責任が認められた事例**

(東京地判 令5・2・17 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA02178009) 中戸 康文

リフォーム転売された築20年の中古マンションの引渡し1か月後に発生した地下室の漏水について、隠れた瑕疵に該当するとして、売主業者に瑕疵担保責任が認められ、また仲介業者に、過去の地下室漏水事故に関する管理会社の調査結果を買主に正確に説明しなかった説明義務違反があるとされた事例

1 事案の概要

平成9年2月新築の分譲マンションの一室である本件建物（1階・居室：68.38㎡、地下1階・地下室：11.80㎡）について、平成29年4月、宅建業者Y1は、仲介業者Y2の仲介により、所有者Aとの間で売買契約を締結した。（この時、Aの告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。）

同年5月、Y1はY2の仲介により、買主Xとの間で、Y1がAより購入した本件建物をリフォームして引き渡す条件で、売買金額4980万円とする売買契約を締結した。（この時、Y1の告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。）

同年5月末、Y1はAより本件建物の引渡しを受け、Xと打ち合わせた内容にてリフォーム工事を行い、同年6月末に本件建物をXに引き渡した。

同年7月末、地下室で漏水を発見したXは、その旨をY2とマンション管理会社Bに連絡をした。同年9月、Bにより調査がされたが、原因追及には至らなかった。

同年10月、台風により、本件建物及び他の

住戸の地下室に浸水が発生した。管理組合により、平成30年4月に各地下室の復旧工事が行われ、令和元年10月に地下ピット湧水対策工事が完了したが、本件建物の地下室における漏水は止まらなかった。

平成30年9月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由に契約解除の通知書を送付した。

令和元年6月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由として、主位的に契約の解除を、予備的に1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。また、令和3年7月、Y2に対し、媒介契約上の説明義務違反を理由として1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、XのYらに対する請求を一部認容した。

(1) 隠れた瑕疵の存否について

本件建物の地下室には、床と壁の境目から水がしみ出して水溜まりができたり、水滴が生じたりする状況が認められ、その原因は、本件マンションの地下ピットの湧水槽に溜まった水が本件建物の地下室の壁ないしその隙間に浸透し、同地下室内にしみ出したものと強く推認される。

本件建物の地下室内にて水がしみ出して水溜まりができるような状況は、本件建物以外のマンション各室では生じていないことに鑑みると、本件建物が新築から約20年間経過した中古物件であるとしても、マンションが最低限有すべき品質・性能であると認めること

はできず、「瑕疵」に当たると認められる。

(2) 瑕疵担保責任による契約解除の可否

本件建物については、その地下室（約12㎡）が、漏水やカビの発生等により使用ができないとしても、1階の居住スペース（約68㎡）は使用することができること、地下室の漏水が修繕不可能とまでは認めることができないことに鑑みると、本件売買契約の締結目的を達することができないとまでは認められないことから、Xは瑕疵担保責任に基づき解除権を行使することはできないと認められる。

(3) 瑕疵によりXが被った損害額について

X提出の不動産価格査定書による算定価格について、補正及び瑕疵の存在による下落、その他諸事情を考慮すると、瑕疵が存在することによる本件建物の価格は、3510万円程度と認めるのが相当であり、本件売買金額との差額1470万円程度が、瑕疵が存在することによりXが被った損害額であると認められる。

したがって、Y1は瑕疵担保責任により、Xが主張をする1280万円及びその遅延損害金を支払う義務があるものと認められる。

(4) Y2の説明義務違反について

Y2は、本件建物の地下室の漏水に関して、Aに聴取を行い「本件建物の地下室に大分前に漏水があったが、その際修繕したので、その後現在まで漏水はしていない。」旨の回答を、また、Bより「かなり前に駐車場のピット側から漏水したことがあり、修繕されたいがその時の記録はなく、Bが有している記録で確認できる範囲では本件建物での漏水やその修繕の記録はない。」旨の回答を得たことが認められ、Y2は、漏水に関して、宅建業者としての業務上の注意をもって調査を行ったと認めることができる。

しかし、調査結果については、Xに対して、既に修繕されたと説明するにとどまり、漏水及びその修繕に関する記録がなく、その記録

の確認をしていないことは伝えていないことから、調査の結果を正確に報告、説明する義務を履行したとは認めることができない。

Y2が説明しなかった情報は、Xが本件売買契約締結の判断に当たって重要な事項であるが、当該情報によって、Xが本件売買契約の締結を取り止めたとは断定することはできないことから、XのY2に対する請求については50万円程度を認めるのが相当である。

3 まとめ

本件事案は、その後Yらが控訴したが、Y1が750万円、Y2が50万円の和解金をXに支払うことで和解が成立している。

宅建業者の買取り・リフォーム転売による中古住宅の流通活性化が期待されているところであるが、最近の裁判例等において、リフォーム転売の住宅に瑕疵が発見され、売主業者が賠償責任を負う事案の増加が見受けられる。

その要因としては、売主業者の販売前の調査等が不十分であったことや、リフォーム工事が十分でなかったことによるものが多いが、中には、売主業者の調査では瑕疵の確認が困難であったと思われるものも見受けられ、本件事案も、漏水発生後の管理会社の調査でも原因把握ができなかったことから、売主業者らの調査では、瑕疵の発見が困難だった事案の一つではないかと思われる。

リフォーム転売においては、このような宅建業者の調査では回避できない瑕疵リスクがあり、万一そのリスクが発現した場合、損害が多額になりやすいことから、それに備え、売主・買主の瑕疵リスクを一定程度回避できるものとして、建物検査を行い既存住宅売買瑕疵保険を付保することが強く推奨される。

(調査研究部上席研究員)

最近の裁判例から (5)－区分所有建物の瑕疵－**引渡された区分所有建物の外壁に修繕工事が必要なことの説明を売主が怠った等とする買主の損害賠償請求が棄却された事例**

(東京地判 令4・10・6 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA10068013) 葉山 隆

区分所有建物の買主業者が、共用部分である外壁に専有部分への雨漏りの原因となる亀裂があった、またその修繕工事が必要であることについて、売主業者はこれを認識しながら買主に告げなかったとして、売主業者の瑕疵担保責任又は説明義務違反に基づき、補修工事費用のうち共用部分の持分相当額の支払いを求めた事案において、係る亀裂は瑕疵にはあらず、売主業者は雨漏りの原因が外壁にあると認識していたとは認められないとして、その請求が棄却された事例

1 事案の概要

令和元年7月、Y（被告・宅建業者）は、都内に所在する昭和53年築の7つの区分所有建物からなるRC造5階建の建物（本件ビル）にある3つの区分所有建物（土地共有持分を含む・本物件）をAから取得した。その際にAがYに交付した物件状況報告書には、本件ビルでは過去に雨漏りがあったが平成27年頃に修繕済みであり、現時点では漏水及び浸水等の被害はないと記載されていた。また、本件ビルでは慣習により共有持分の過半数を有する者が管理組合理事長及び管理業務者を務めることとされており、YはAからその地位も引き継いだ。

同年10月の台風襲来時に、本件ビルで本物件とは別の区分所有建物（a号室）に雨漏り（当該雨漏り）が発生した。Yは予めから本件ビルの修繕工事を依頼していた施工業者Bに依頼し、a号室上階のサッシ周りのコーキ

ング工事等を行った。またその頃、BはYに本件ビルの外壁修繕工事の見積書を交付したが、これは以前BがAに交付していたものと同内容のものであった。

その後、Yは本物件を売却する方針とし、宅建業者Cにその媒介を依頼し、Cからその紹介を受けたX（原告・宅建業者）は、購入の検討を始めた。

同年11月、YはCに、本件ビルでの当該雨漏りについては、a号室やその上階サッシ周りのコーキング劣化によるものと思われるもので、これをXにも連絡するよう依頼した。これに対してXはCを通じて、Bからの報告書等はないか、またその原因はBが断定したものかを照会したところ、YはCを通じ、報告書は受領しておらず、Bの現地確認と居住者からのヒアリング結果によるもので、Bから外壁修繕工事が未実施であり断言はできないとも聞いている旨を返答した。

同年12月上旬、Cの媒介により、XとYの間で本物件の売買契約（本契約）が締結され、同月下旬、XとYの間で決済と引渡がなされ、管理組合理事長及び管理業務者もYからXに引継がれた。

〈本契約概要〉

- ・ 売買金額：1億5800万円
- ・ 売主は本物件の隠れた瑕疵について一切責任を負わない。
- ・ 令和元年10月の台風襲来時に建物全体に漏水があり、管理組合の費用負担でその修繕工事がなされる予定であること、本物件建物に

は老朽化による劣化箇所があることを買主は確認・了承の上本物件を買い受ける。

その後Xは、BがYに外壁修繕工事の見積書を交付していたことを知ったこと等から、令和2年6月に、本件ビル共用部分に亀裂等の瑕疵があり、またYにはこれについての説明義務違反があった等として、外壁修繕工事費用の一部（持分相当）として370万円余の支払いをYに求めたものの、Yがこれを拒否したため、同年12月にその支払いを求めて本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(本契約の目的物に瑕疵があったか否か)

Xの主張する本件ビル外壁の亀裂が、売買対象物である本物件の利用に支障を生じさせているとは認められず、これを本契約の目的物の瑕疵とみる余地はない。

また、本件ビルの築年数や、Xは本件ビルには老朽化等による劣化箇所があることを了承の上で買い受ける契約とされていたことからすれば、それらの亀裂が存在することが、通常の品質を欠いていたものとも言えない。(Yに説明義務違反があるか否かについて)

a号室は本契約の売買対象ではないことから、当該雨漏りについてYが当然説明すべきものにはあたらないものの、これについてXがYに照会したことから、Yは把握している情報に基づきXに回答する義務を負う。

Xは、YがBから受けた説明により、外壁修繕工事をしなければ漏水が止まらないと認識していた旨を主張するが、Bの証言からすれば、当該雨漏りは外壁修繕工事をしなければ止まらない可能性がある旨の説明をBがYにしていたことは認められるとしても、Bが当該雨漏りの原因が外壁にあると断定してい

たとまでは認めがたく、BがYに交付した外壁修繕工事の見積書は、以前BがAに交付したものの宛先を変えたものでしかなく、Yは外壁修繕工事が必須であると認識していたとは言えない。また、a号室上階のサッシ周りコーキング工事実施後の降雨時にa号室で雨漏りは確認されなかったことからしても、Yが当該雨漏りには一応の対処がなされたものと考えたとしても不合理ではない。

(結論)

よって、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、区分所有建物の売買において、売買対象外の他の区分所有建物に生じた雨漏りは売買対象物の瑕疵にあたるものではないうえ、これについて売主が行った説明内容が説明義務違反にあたるものでもないとして、買主の請求が棄却された事例である。

本事例とは異なり、売買対象である区分所有建物の専有部分に影響（浸水）が生じるような共用部分である地中躯体壁の瑕疵について、売主の瑕疵担保責任が認められた事例（東京地裁 平20.3.27 RETIO92-86）もみられることから、売主業者や媒介業者の皆様におかれては、区分所有建物の売買にあたり、共用部分に起因すると思われるものであったとしても、不具合の存在を認識した場合には、トラブル回避の観点からもこれをきちんと買主にきちんと伝える必要があると考えられよう。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (6) – 信義則に反する媒介報酬の請求 –**売主に対する媒介報酬の請求は信義則に反するとして媒介業者の請求が棄却された事例**

(東京地判 令3・11・29 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA11298024) 葉山 隆

自宅の土地全体を売却する契約を締結した売主が、その直後に全体を売却する意思はなかった旨を買主に申入れ、当該売買契約が合意解除されたところ、媒介をした宅建業者が売主に媒介報酬の支払いを求めた事案において、媒介業者の請求は信義則上許されないとしてその請求が棄却された事例

1 事案の概要

相続により取得した約380㎡の土地（本件土地）とその土地上の自宅建物（旧建物、本件土地と併せて本物件）を所有し、そこに二女のAら他の家族2人と居住していたY（被告・個人）は、旧建物が広すぎるうえ老朽化し、年金収入しかないため固定資産税等の負担が重いとも感じたことから、本件土地の一部を売却したうえで残地に自宅建物を新築することを考えるようになった。

平成29年3月、これをYの親族から聞かされたX（原告・宅建業者）は、Y宅を訪れた。その際にYは、本物件売却の意向は示さなかったものの、その後もXは何度かY宅を訪れ、Yから古い測量図を入手する等し、売却後に一部を買い戻すことも可能である等として本物件売却の勧誘を継続した。

同年4月、Xは、宅建業者Bから紹介された宅建業者Cより本物件について売買金額9000万円での購入希望が寄せられたことから、売買金額を同額とし、引渡期日を同年8月10日とする本物件の売買契約書（本件契約書）を作成して、買主であるCと買主側媒介

業者Bの記名押印を得た上でY宅を訪れ、本件契約書にYの署名を得て、Yから借りた実印を押捺した。なおXは、Yに本件契約書を交付せず、これを持ち帰った。

同年5月、Yが本件契約書に署名したことを知ったAは、Xに問合せたところ、Xから本件契約書を示され、6月末日までに退去する必要がある旨の説明を受けた。これに対しAは退去を拒否し、Xに対して本件契約の解除をCと交渉するよう強く求めた。その後、Xはその意向をCに連絡したものの、Cは契約解除には応じられない旨を回答し、XはこれをAに伝えた。

同年6月、Yの代理人弁護士はCに対し、Yは、Xから何らの説明もなかったため、本件契約書が本物件の売買契約書と認識できない状態でXに本件契約書に署名させられたものであり、売買価格も市場価格より著しく低額であり、本件契約は公序良俗に反して無効である旨を通知した。これに対しCはYに対し、本件契約は有効であるとして、Yに売主としての義務の履行を求めた。

その後、YとCの間で協議がなされ、同年11月、YがCに違約金1000万円を支払い、本件契約を解除することで両者の和解が成立し、YはCにこれを支払った。また、その協議がなされている間に、BがCから受領していた媒介報酬の一部（75万円）がXに支払われた。

令和元年10月、Xは、本件契約の媒介報酬として、298万円余の支払いをYに求めたも

の、Yがこれを拒否したことから、その支払いを求めて本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(X = Y間の媒介契約が成立したか)

Yは、本件契約書作成前、本件土地の一部の売却を検討しており、本件契約書は本件土地の売買を内容とするもので、仲介人としてXの記載もあり、Yがその内容を認識せずに本件契約書に署名したとまでは言えない。

また、本件契約の売買金額が市場価格に比して著しく低額であるとも言えないうえ、本件契約締結直後にYが本件契約の解除を主張したことからすれば、媒介契約書がなく、報酬額も未定であったことも直ちに不自然とは言えず、X = Y間で媒介契約が成立したと認めることが相当である。

(Xの報酬請求が信義則上許されないか)

一般的には、媒介契約が成立した以上、報酬額の合意が未了であっても、商法512条に基づく報酬請求が成り立ち得るといえる。

しかし、Yは本件土地の一部の売却を考えていたとはいえ、本件契約書の内容はYの意向や利益に沿うものではなかった。現に、その後Yは、本件土地の一部を売却し、残地に自宅を新築しており、これは本件契約の内容と全く異なる。

また、転居先も未定のまま自宅土地建物全体を売却し、引渡期限が契約締結日のわずか3か月余り後というのは、不合理な内容であったと言わざるを得ず、仲介人としてのXの有意な行動は購入先をCに定めたことに留まる。また、Xは本件契約に関与したことで、実質的に75万円の報酬を得ており、これはCにおいて、XがYに媒介報酬を請求しないよう手配する趣旨を含むものであった。

(結論)

したがって、Xは本件契約の仲介人として行動した内容に照らして、既に十分な利益を得ており、Yに媒介報酬を請求することは信義則上許されないものというべきであり、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

本件は、媒介業者による報酬請求が信義則上許されないものであるとして、その請求が棄却された事例である。

本事例において売主は、本物件の一部のみの売却を望んでいたところ、媒介業者はその意向に沿わない形で、本物件全体を売却し、短期間で引渡すという不合理な契約を締結させたと判断されており、売主の意向に沿わない売買契約を締結させた媒介業者の請求が認められなかったことは当然のように思われる。

あわせて、本事例においては、媒介契約の成立そのものは認められてはいるが、「契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例」(東京地判 令3.12.24 RETIO132-120)も見られる。宅建業者の皆様におかれては、可能な限り早い段階できちんと媒介契約書を締結することも必要と考えられる。

(調査研究部主任研究員)

最近の裁判例から (7)－欺罔行為による価値の誤認－**欺罔行為により買主に価値を誤認させた投資マンション売買
について売主・勧誘者の共同不法行為責任が認められた事例**

(東京地判 令4・10・27 判例秘書L07733002) 山本 正雄

投資マンション3物件を380万円で購入し、3,600万円で売却した売主業者及び勧誘者に、買主に売却価格相応の価値があると誤認させて契約を締結させた故意の欺罔行為があったとして、売主業者及び勧誘者の共同不法行為責任が認められた事例。

1 事案の概要

買主X（原告、会社員）は、以前に投資用不動産の紹介を受けて購入したことのあったY1（被告、個人、無免許）から、Xの自宅で3物件の購入を勧誘された。Y1は、「いずれも築古物件だが、リノベーションをすれば、毎月賃料が入ってくるし、売却するときも買ったときとそれほど変わらない値段で売れるはず」とXを勧誘し、Xは物件について不満がなかったためY1を信じて、下記3物件について売主業者Y2（不動産業者）との間で順次、売買契約を締結した。

①令和元年5月11日契約 マンション1室、面積16.25㎡、価格1,000万円

②令和元年5月19日契約 マンション1室、面積16㎡、価格1,100万円（リノベーション費用30万円別途）

③令和元年6月16日契約 マンション1室面積36.26㎡、価格1,500万円（リノベーション費用80万円別途）

なお、上記3物件については、売買契約締結時点ではY2は所有権を持っておらず、契約締結以降に各所有者から①160万円、②130万円、③90万円で購入したものであった。

また、各物件の実際の取引価格としては、裁判所の認定では、各物件の同一建物の中古価格の分布は①12～22万円/㎡、②11～17万円/㎡、③3～8.5万円/㎡とされている。

上記3物件の売買契約では、①については、Y1がXに説明、②と③については、主としてY2がXに説明、Y1は同席していたが、各物件の重要事項説明書には、Y3（個人、宅建士）が説明を行ったとの記載があった。

XがY2に各物件の売却代金を支払い後、Y2はY1に対し、各売却代金のうち、①750万円、②800万円、③1,170万円を手数料の名目で交付していた。

XはY1とY2が共謀の上、ほぼ価値のない不動産を高額であるかのように装ってXを誤信させて契約に際して宅建業法に違反、Y3は宅建士として名義貸しを行ったとして、不法行為により、3,960万円（うち弁護士費用相当額360万円）余を求める損害賠償請求訴訟を提起した。（Y3への訴状送付は公示送達により行われた。）

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Y1及びY2に対して3,960万円余の損害賠償義務を認めたが、Y3に対しては損害賠償義務を負わないとした。

（Y1による誤認）

本件各代金は各物件の市場価格よりも大幅に高い金額であることが認められるため、Y1から各代金の相当性について相応の説明

がなければ、Xが各契約の締結に応じることはなかったことが推察される。加えて、Xは従前、投資マンションをY1から購入し、不満がなかったためY1をある程度信用していたというにも合理性があり、Y1の損はしない旨の説明を信じて契約を締結したというXの供述は信用できる。

Y1はXに対し、各物件について実際は各代金よりも大幅に安い市場価格しかないのに、代金相当の価値があると説明し、その旨誤信させて各契約を締結させたものと認められる。また、Y1とY2の間で市場価格よりも大幅に高い金額で売りつけることにつき共謀があったと認められることからすると、Y2からも②及び③の契約締結に向けた積極的な説明があったことが推認される。

(欺罔行為について故意の有無)

Y2は事業者として各代金及び仕入価格を認識していたことから、各代金が各物件の市場価格よりも大幅に高い金額であることを認識していたものと認められる。

Y1は、Y2から各代金合計3,600万円のうち約75%に当たる2,720万円を手数料として受け取っており、Y1本人は各物件を仕入れたわけではないことから、Y1も、各物件で75%という大部分の配分を受けてもなおY2に損はでない仕入値であったこと、各代金が各物件の市場価値よりも大幅に高い金額であることを認識していたものと認められる。

加えて、代金と市場価格の差額は、本件各リノベーションを行っても埋まるものとは到底理解されず、そもそも、Y2はリノベーションを行っていないものと認められることからすると、Y1及びY2は、本件代金が市場価値を大幅に上回る不当な金額であることも認識していたと認められる。

したがって、Y1とY2は共謀して、Xに対し各物件について実際は各代金より大幅に

安い市場価値しかないのに、各代金相当の価値があると誤信させて各契約を締結させたという主観的関連共同性ある共同不法行為に及んだものと認められる。

(Y3の名義貸し)

Y2は、Y3はY2の専任宅建士だったが、途中で専任でなくなり、本件では宅建士として、契約締結時とは別の場で重要事項説明をしていると供述する。しかし、契約時にY3は同席しておらず、XはY3に会ったこともないと供述しており、Y2が責任逃れのための虚偽の供述をする動機があるから、Y2の供述はにわかには信用しがたい。また、Y3が契約当時、Y2に所属する宅建士であったことを認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

買主に大幅に安い市場価格の物件を代金相当の価値があると説明し、誤信させて契約を締結させた売主業者らに対し共同不法行為責任が認められた事例であり、不動産価格の欺罔行為に関する注意喚起の事例として着目いただきたい。

本件においては、売主業者らの価格の欺罔行為だけでなく、Y1による無免許営業(業法12条1項)、断定的判断の提供(業法47条の2 2項)、Y3の名義貸し(業法68条1項2号)など宅地建物取引業法違反となる可能性がある事項もみられることから、注意すべき取引について、関係事業者の行為に業法上違反となる可能性のある行為の有無等について適宜確認することも、トラブル防止の観点から有効かと思われる。

(調査研究部次長)

最近の裁判例から (8) – 冒用された宅建士の責任 –

重要事項説明等の宅地建物取引士として冒用された者に対する損害賠償請求が否認された事例

(東京地判令 3・7・5 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA07058004) 新井 一成

土地売買取引等を手段として、詐欺又は暴利行為の共同不法行為により損害（いわゆる原野商法の二次被害型）を被った原告が、その取引に係る重要事項説明書等に宅地建物取引士としての記名押印がある被告に対し、不法行為に加担し、又は幫助した共同不法行為に基づく損害賠償を請求したが、否認された事例

1 事案の概要

原告Xは、平成30年4月から平成31年3月までの間に、土地売買代金名目等で金を騙し取る詐欺又は価値のない土地を高値で売りつける暴利行為（本件不法行為）により、a社から2950万円の損害を被った。

Xは、a社からXに交付された重要事項説明書と売買契約書（本件重要事項説明書等）に、宅地建物取引士としての記名押印がある被告Yに対し、本件不法行為につき加担者又は幫助者として共同不法行為者の責任を負うとして、1000万円を請求する本件訴訟を提起した。

(Xの主張)

Yは、a社の従業員かつ専任の宅地建物取引士であり、宅地建物取引士として本件重要事項説明書等に記名押印している者であるが、実際には、Xに対して重要事項説明を行うことなく、a社と共謀してあたかも重要事項説明をしたかのように偽装をしてXに契約を締結させ、本件不法行為に加担したものであるから、本件不法行為につき共同不法行為

者としての責任を負う（民法719条1項）。

仮に、名義貸しをただけで、積極的に本件不法行為に加担していなかったとしても、専任や取引の宅地建物取引士として、専門家の資格を貸すことで、宅地建物取引業の免許をa社に取得させたり、宅地建物取引士の関与する取引であるとXに信じさせたりして、本件不法行為を容易にしているのであるから、過失による幫助者として共同不法行為者の責任を負う（同法同条2項）。

(Yの主張)

Yは、a社の従業員ではなく、専任の宅地建物取引士でもない。名義貸しもしておらず、宅地建物取引士の名義はa社が不正に使用したものである。したがって、Yは、本件不法行為につき共同不法行為者の責任を負わない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

Yは、a社が宅地建物取引業の免許を取得するに当たり、Yを専任の宅地建物取引士として申請することを承諾したのであるが、a社が免許を取得した平成29年11月10日の1～2週間ほど後にa社の代表者Aから連絡を受けた際に、a社への入社を辞退し、Aもこれを受け入れたのであるから、Yがa社の従業員であったとも、実際にa社の専任の宅地建物取引士であったとも認めることはできず、また、Yがa社に対し、その事業の開始後に

宅地建物取引士としてYの名義を使用することを許諾した事実を認めることもできない。

また、Yがa社に対しYを専任の宅地建物取引士として免許の申請をすることに承諾を与え、その後a社に入社の辞退を告げるまでの間に、将来a社が別件訴訟で請求原因とされた詐欺行為や本件不法行為のような違法行為に出ることを予見することができたような事情はうかがわれないから、Yがa社への入社を辞退した後に、a社が宅地建物取引業法の規定に従い新たに専任の宅地建物取引士を置くことを期待して、特段の行動に出なかったとしても、これをもって、a社によるその後のY名義の使用をYが黙示に許諾したとみることもできない。

したがって、Yがa社への入社を辞退した後のa社によるY名義の使用は、Yの勤務実態に基づくものでも、Yの意思に基づく名義貸しによるものでもなく、a社による一方的な冒用であって、Yの責めに帰せられるものではないというべきである。

なお、Yは、別件訴訟の訴状の送達を受けたことにより、a社がYの名義を冒用して違法な行為を行っていることを知るに至ったと認められるが、その後速やかに、a社に対し、名義の冒用をやめるよう求めているから、その後の本件不法行為におけるa社によるY名義の使用も、a社による一方的な冒用であることに変わりはない。道義的な見地からすれば、Yにおいて、その後のa社による同種の不法行為を防止するために、東京都や全国宅地建物取引業保証協会等への働きかけを行うことが、望まれる行動であったと解する余地があるとしても、それをしなかったことにより、Yにa社による本件不法行為についての法的責任が生じるということとはできない。

そうすると、Yが本件不法行為につき加担者又は幫助者として共同不法行為者の責任を

負うとするXの主張を採用することはできず、Xの請求は理由がないというべきである。

3 まとめ

本事例では、冒用された宅地建物取引士に対する損害賠償請求は否認されたが、事件やトラブルに巻き込まれないためには、消費者保護の観点も含め、冒用されたことを知った場合、宅地建物取引士は、更なる不法行為を防止するための行政等への相談をする必要があると思われる。

なお、宅地建物取引士が、宅建業者に専任の宅地建物取引士として名義貸しすることは、宅地建物取引業法に違反し、行政処分の対象となるとともに、民事上も宅建業者に不法行為があった場合には、共同不法行為責任を問われる可能性があることを、改めて認識するようにしていただきたい。

(調査研究部上席調整役)