

最近の裁判例から (1) – 地中埋設物 –**敷地境界沿いの地中埋設物が契約不適合に該当する
とした買主の主張が棄却された事例**

(東京地判 令5・11・6 2023WLJPCA11068003)

購入した土地の敷地境界沿いに地中埋設物(排水管パイプ・隣地境界塀の基礎部分越境)が存していることが契約不適合に当たるとして、買主が売主に賠償請求したが、当該埋設物が買主の住宅建設に大きな障害になったとは認められず、また、土地全体に地中埋設物が存しないことが契約内容であったとも認められないとして棄却された事例

1 事案の概要

売主Y(被告・個人)は、自宅(敷地72.36㎡)を売却するに先立ち、令和元年5月頃、建物解体工事を実施したところ、地中よりガラが発見されたため、これを撤去し、消失した分の土を新たに入れて土地の整形を行った。なお、この解体工事においては、既存の塀は残置する方針としており、塀の倒壊を防ぐため塀付近は掘削しなかった。

Yは、本物件の物件状況等報告書の作成にあたって、建物解体時にガラが発見されて土を入れ替えた旨を特記事項に記載したうえで、「地中埋設物を発見していない」、「越境がない」旨をそれぞれ記載した。

買主X(原告・個人)は、令和2年9月18日、契約不適合責任期間を引渡完了日から3か月とする特約をつけて、本件土地を自宅建設目的でYと売買契約を締結し、同年12月18日に引渡しを受けた。

本件土地の引渡し後、令和3年3月頃、Xが自宅建築工事に着手したところ、本件土地の北側境界付近にある塀に沿って地中50cm程

度の深さから、使用されていない排水管パイプ(直径40cm、長さ690cm程度)が発見された。また、本件塀の地中基礎部分が隣地に越境していることが判明した。しかし、建物建築に支障がなかったため工事は続行され、7月に建物が完成し、Xは入居した。

令和4年1月、Xは本件パイプの撤去工事を行い、工事費用として57万円を支出した。

Xは、本件土地の品質として、地中埋設物が存在しないこと及び隣地への越境がないことが本件売買契約の内容としてYとの間で合意されていたと主張して、Yに対して、契約不適合責任に基づき、支出した工事費用や慰謝料等102万円余の損害賠償請求訴訟を簡易裁判所(原審)に提起した。

原審は、Xの請求を契約不適合責任に基づく損害賠償請求であると整理したうえで、仮に契約不適合責任があるとしても、Xによる通知は、売買契約上定められている3か月以内にYに契約不適合がある旨を通知したとは認められないと事実認定し、同請求を棄却した。

Xはこれを不服とし、①売主の悪意により契約不適合免責特約は適用されない、②説明義務違反による不法行為または債務不履行があると主張して控訴した。

2 判決の要旨

控訴審においても裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(本件パイプ埋設及び本件基礎の越境があっ

たことが本件契約の契約不適合に当たるか)

地中埋設物がない旨の説明は売主であるYの認識を示したにとどまり、建物撤去工事に際してガラを撤去した旨の説明も、あくまで建物撤去工事の際に掘削した範囲にとどまるものであり、本件土地全体について地中埋設物がないことまで確認したことを説明したのではないから、本件土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが本件契約の内容であったということはできない。

また、本件パイプが本件土地の北側境界付近の本件塀に沿って埋設されていたことからすれば、建物解体工事に際し、本件パイプの埋設箇所が当然に掘削されるべきであったということはできないし、本件パイプが本件契約前に解体された建物に接続していたことを認めるべき証拠もないことからすれば、本件パイプが建物解体工事の際に当然に発見されて撤去されるべきであったともいえない。

そして、本件パイプの埋設が判明した後も自宅建築工事は進行して完成に至っており、本件パイプの埋設が自宅建築に大きな支障となったものとは認められない。

以上に照らせば、本件パイプが、本件土地上に建物を建築するのに支障となる埋設物であったと認めることはできず、本件土地の品質に関する契約不適合があったとはいえない。

次に、本件基礎の越境の範囲も、本件土地と隣地との境界付近に限局されていたことがうかがわれ、現に越境によって具体的な支障が生じている事実が認められないことからしても、本件基礎の越境をもって本件契約に契約不適合があったということはできない。

(Yに説明義務違反が認められるか)

Xは、本件塀付近を掘削していないのであれば、Yにはその旨説明すべき義務があるのに、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨

説明し、本件土地全体を掘削したかのような説明をしたのは、説明義務違反に当たると主張する。しかしながら、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨の説明は、あくまでも建物解体に際して掘削した際の対応を説明したにすぎず、本件土地全体について掘削し地中埋設物を撤去した旨を説明したものではないことから、Yに説明義務違反は認められない。

3 まとめ

本事例は、敷地境界沿いの地中埋設物について、建物建築に大きな支障となったものとは認められず、また、土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが契約内容であったとは認められないとして、契約不適合責任が否定された事例であり、契約不適合責任の考え方として参考になる。

本事例と同じような考え方に沿った裁判例として、民法改正前の瑕疵担保責任に関する事例であるが、「接地との境界に沿った地中のブロックフェンスの基礎が埋設により居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえず、増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから瑕疵に当たらない」とされた事例（東京地裁 平成22年4月8日 RETIO83-138）や、「建物の敷地として利用することが可能であり、また、植栽や農園等としてそのまま利用することは予定されていなかったことから、売買の目的を達することができないとはいえず、瑕疵とは認められない」とされた事例（東京地裁 令和2年7月22日 RETIO122-154）があるので併せて参考にされたい。

最近の裁判例から (2) – 瑕疵担保責任・説明義務 –**予定していた建物の建築には地盤改良工事が必要とされた買主による売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例**

(東京高判 令6・1・18 2024WLJPCA01186015)

自宅建築用地の買主が、当初建築予定の建物を建築するためには地盤改良工事が必要であることが判明したことから、売主業者に対しては瑕疵担保責任等に基づき、媒介業者に対しては説明義務違反等に基づき、当該建物建築に必要と見積もられた地盤補強工事費用等の支払いを求めた事案において、売買対象地に瑕疵があったとは言えず、売主業者や媒介業者による不実告知や説明義務違反も認められないとして、請求が棄却された事例

1 事案の概要

平成30年11月、古家付き土地（本物件）を取得したY1（被告・宅建業者）は、古家を解体後にこれを売却することとし、Y2（被告・宅建業者）にその媒介を依頼した。

平成31年1月中旬、自宅建築用地の取得を考えていたX（原告・買主）は、Y2の本物件の広告を見かけ、Y2から本物件の現地案内を受けた。その際にXの妻が、本物件の地面に煙突様のものがあることに気付き、これについてY2に質問したところ、Y2は、浄化槽が埋まっている可能性があり、埋まっていれば撤去し、更地にして引渡される旨を説明した。

その後、Y1は、本物件上の古家の解体、浄化槽の撤去・埋め戻し等を行った。

同月下旬、XはY2と媒介契約を締結した後、Y2の媒介によりY1と本物件の売買契約（本契約）を締結した。

【本契約概要】

- ・ 売買金額：4380万円
- ・ 手付金：220万円
- ・ 引渡日：平成31年3月22日

本契約締結の際にY1がXに交付した物件状況等報告書では「地盤の沈下、軟弱等」について「発見していない」とされていた。また、本契約締結に先立ち、Y2はXに対して重要事項説明を行ったが、そこには「対象不動産土地に、建物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。地盤補強工事等については、建築する建物の構造・規模・重量および依頼する住宅メーカーにより異なります。また、地盤補強工事等については費用が発生します。」との記載がなされていた。

同年3月、本契約の決済が行われ、本物件がY1からXに引渡された。

令和元年6月、Xが設計事務所と協議を続けていた建物プランが固まり、本物件の地盤調査を依頼したところ、そのプラン通りの建物を建築するには地盤に一部軟弱な箇所があるため補強工事が必要となり、その工事には297万円が必要となるとの報告を受けた。

同年9月、Xは地盤補強工事が必要ない建物プランに変更して着工し、令和2年4月に建物の引渡しを受けた。

同年10月、XはYらに当初見積もられた地盤補強工事費用、建物竣工遅延に伴う賃料・

支払利息等の負担を求めたものの、Yらはこれに応じなかったことから、令和2年3月、その支払い(530万円余)をYらに求めて提訴した。

第一審において、Xの請求が棄却されたことから、これを不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(Y1の瑕疵担保責任等について)

Xが、住宅ローンを組んで高額と言える売買代金・仲介手数料を支払って、自宅建築用地を購入したものの、当初予定していた建物プランによる建築ができず、変更を余儀なくされたことは苦渋の決断であったと考えられる。しかし、本契約は、木造2階建住宅が建築できる土地の売買契約であったとは認められるものの、重要事項説明書に「地盤改良工事が必要となり、これに費用が生じる可能性がある」旨記載されていることからして、Xが主張する「地盤改良を行うことなく任意の場所・大きさの木造2階建住宅が建築できること」までが合意されていたとは言えず、売買対象地に瑕疵があったとは言えない。

またY1が、「地盤の沈下・軟弱等」について、発見していない旨を告知したことをもって、Xが主張する内容を保証したとも言えない。

(Y2の調査説明義務違反等について)

本契約締結前にY2は、本物件の地中に浄化槽が存在する可能性があることを認識したことから、Y1にこれを確認するのが望ましかったとは考えられよう。しかし、浄化槽が存在することによって当然に地盤が軟弱になるとは言えないうえ、Y2は浄化槽の撤去が地耐力にどの程度影響を及ぼすかを判断できる立場にもなく、Y2に調査・説明義務違反

があったとまでは言えない。

また、本物件に瑕疵が認められず、Y1が損害賠償義務を負わない以上、Y2に不実告知があったことが明らかであるとは言えず、Y2に説明義務違反があったとも認められない。

(結論)

よって、Xの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、売買対象地の地盤に軟弱な部分があったことについて、売主の瑕疵担保責任や売主と媒介業者の説明義務違反等が否定された事例である。本判決を不服とした買主は上告受理申立てを行ったもののこれは受理されず、本判決が確定している。

本事例における買主は、建築する建物によっては、地盤改良工事が必要になり、これに費用が生じることがあり得ることについて、十分理解しないまま契約締結に至り、その後紛争になったように思われる。宅建業者の皆様におかれては、トラブル回避の観点から、取引の相手方等に誤認や過度な期待が生じないように、説明等にあたり十分留意していただく必要があると言えよう。

地盤改良工事等に関しては、「基礎杭の残置、埋戻し部分の地盤支持力の瑕疵を否定し、代理業者の説明義務違反も否定した事例」(東京地判 平22.8.30 RETIO82-166)がある一方、「基礎工事の工法が制限され、透水管の設置が必要となるような地下水の湧出が瑕疵にあたりとされた事例」(名古屋地判 平25.4.26 RETIO94-76)も見られることから、あわせて参考にしていただきたい。

最近の裁判例から (3) - 契約不適合 -

中古マンションに個別の水道メーターが設置されていなかった契約不適合が存していたことによる損害額が判断された事例

(東京地判 令5・8・30 2023WLJPCA08308002)

中古マンションの売買において、個別の水道メーターが設置されておらず、水道メーターが同じ階の区分所有建物と共同で、個別の水道契約が困難なことに關して、契約不適合による損害額が不動産価値の1割程度であると判断された事例

1 事案の概要

令和3年3月18日、買主X（原告）は、売主Y（被告・宅建業者）から本件マンション101号室の区分所有権（以下、本件建物）を、事務所利用の目的で、880万円にて購入する売買契約を締結し、同年4月20日までに代金を支払った。

令和3年5月20日、XはYにリフォーム工事を発注し、その工事中に本件マンション1階部分（101号室、102号室）には水道メーターが1つしか設置されておらず、水道契約者は102号室所有者になっており、個別の水道

契約にするのは困難であることが判明した。

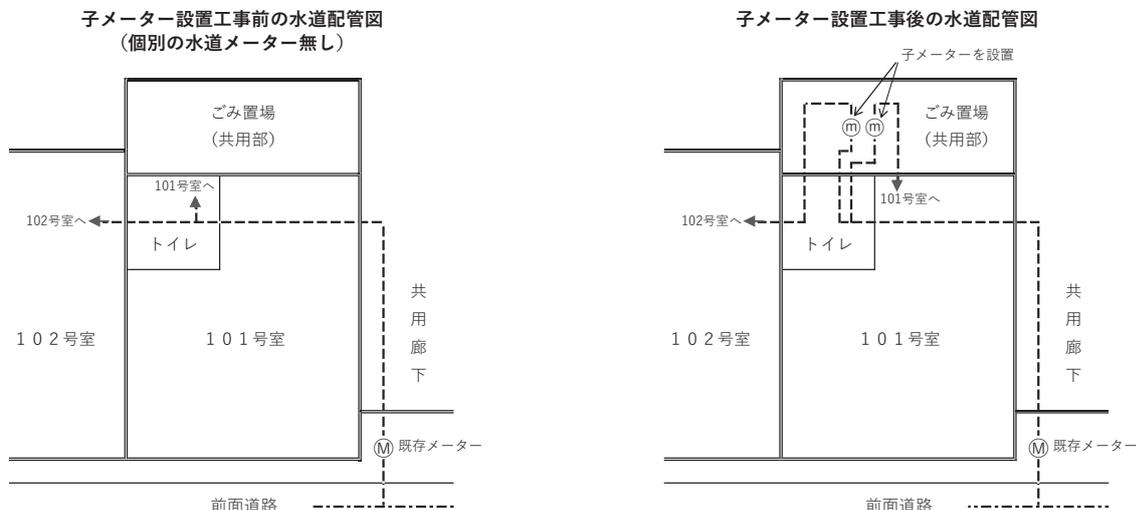
令和4年1月14日、XがYに対して契約不適合による修補請求、代金減額請求を行ったところ、同年6月、Yが29万円余の費用を負担して子メーター設置工事（101号室トイレ床下の水道元栓から共用部ごみ置場に配管を引き込み、子メーターを設置）が行われた。

また、Xと102号室所有者の間では、Xが水道契約者となって使用量を測定し、102号室分の費用回収を行うことが合意された。

令和4年10月20日、Xは、Yに対し、契約不適合による売買代金減額又は債務不履行に基づく損害賠償等を求めて提訴した。

< Xが主張した損害 >

子メーター設置工事による休業損害（8万円余）、水道使用・費用支払いに関する合意文章作成費用（27万円余）、将来における水道使用量測定・共有者への費用回収雑務（14万円余）、子メーターの維持管理費用（30万円



余)、マンションの資産価値減少 (527万円余)

2 判決の要旨

Yは、本件売買契約において、個別の水道メーターを設置することができない本件建物を売却したことについて契約上の賠償責任が発生すること自体は争っていないことから、本件の争点は、損害額となる。

(1) 子メーター設置工事による休業損害

Xが工事の際や、その後本件訴訟提起にいたるまでのYとの間に、工事によるほこり等について言及していないことなどからすると、Xが主張する事実を認めることはできない。

(2) 子メーターの管理等

Xは、Yから、水道メーターが個別に設置されているという前提で、880万円を支払って本件建物を購入したところ、本件建物にはそれが設置されておらず、その結果、102号室と水道局に対する契約を同一にすることに伴う協議や料金の回収、子メーターの管理等の各種の負担を余儀なくされたものである。

Xが被ったこれらの負担は、本件売買契約の契約不適合による損害であると解されるものの、Xは同時に、それによる不動産価値の下落についても損害として主張しており、Xが主張する不動産価値の下落というのは、本件建物に個別の水道契約がなく、子メーターによる検針、102号室の所有者との協議等が必要になることを理由とする価値の下落ということであるから、Xが、不動産価値の下落分について損害の填補を受けるということは、Xが被った子メーターの管理等の負担について填補を受けると同義である。本件においては、Xが被った負担及び今後想定されるべき負担を含めて不動産価値の下落の点で考慮することとし、子メーターの管理等の損害をそれとは別の独立した損害としてはみないものとする。

(3) マンションの資産価値減少

水道メーターが子メーターであることに伴うXの負担は、2か月に1度、水道料金の請求が水道局から来たら、子メーターを検針し、102号室の不動産の管理会社に対して請求書を作成し、当該会社に連絡して支払を受けているというものであり、互いに基本料金内の使用量であることから、現在までは料金を折半しているという状況である。これらは一定の負担ではあるものの、水道の利用等の本件建物の基本的機能が害されているわけではなく、その減価の程度が、Xが主張するように売買価格のおよそ半分程度に及ぶほど大きいものとは解されない。

以上の点、Xが実際に被った102号室の所有者との協議、子メーターの管理、水道料の請求等の負担も考慮すると、不動産の価値の下落分は1割程度とみることが相当であり、売買代金880万円の1割である88万円がXの損害であるといえる。

したがって、Yは、Xに対し、契約不適合による売買代金減額の結果として88万円を支払うべきである。

※Xは本件判決を不服として控訴したが、控訴審において解決金100万円にて和解している。

3 まとめ

本件は、同じ階の区分所有建物の水道配管に個別の水道メーターが設置されておらず、個別に水道契約ができなかったことから、買主が売主に対して契約不適合責任を求めた事例である。水道メーターが個別に設置されている前提で売買契約が締結されたものの、実際は個別のメーターが無く、契約不適合により買主が被った隣室所有者との協議、子メーター管理、水道料請求などの負担を信頼利益として捉え、売買代金減額（損害額）が判断されており、参考になるものと思われる。

最近の裁判例から (4)－媒介業者の説明義務－

盛土につき擁壁を設置した上で知事の許可を得ていない旨の説明をしなかった媒介業者の責任が一部認められた事例

(東京地裁立川支判 令6・7・31 2024WLJPCA07316002)

土地と私道持分を購入した買主が、媒介業者に対し、対象地の盛土が宅地造成等規制法(宅造法)上必要な擁壁の設置と許可を得ていないこと等についての説明を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、開発に関与していた媒介業者は、宅造法上の許可取得に必要な擁壁が存在していないことについて説明すべき義務があったとして、請求が認容された事例。

1 事案の概要

買主X(原告・被控訴人・個人)は、住居用の土地を探していたところ、平成30年5月、宅建業者Y(被告・控訴人)より、土地(本件土地)の紹介を受けた。紹介された図面には位置指定道路がL字型に設置される見込みである旨などが記載されていた。

一方売主A(訴外)は、周辺土地を購入して道路拡幅等を行い、4宅地を分譲する計画を進めていた。Aは拡幅工事に伴い排出される残土を本件土地に堆積させ、それにより本件土地の北側には、家屋が建築できる程度の平地が出現した。最終的にAは、20cmから180cmの高さの残土を堆積させ、崖下となる東側隣地との間には高さ9段積みのブロック塀(東側ブロック塀)を設置した。

翌年3月Xは、北側に直線状の道路も敷設される新分割計画図をYより交付され、Yに対し、購入時に知っておいた方がよい特徴やデメリットについて質問した。Yからは、本件土地が盛土であるため、地盤改良(杭)が

必要であると回答された。

同年7月、YはXに対し、重要事項説明を行い、Xは売買契約を締結した。なお重要事項説明書には、「本物件は宅地造成等規制区域にあるため、高さ1mを超える盛土を行う場合には知事の許可が必要となる」、「本物件の一部が崖となっている為、崖の上下端から一定の距離内に建築物を建築、建築敷地を造成する場合には、制限を受けることがある」、「区画は都市計画法に定める開発許可が必要となる面積(500㎡)以上となっているが、建築物に対する敷地の範囲を500㎡未満にすることで開発行為に該当しないこととなる。そのため建築敷地を設定する際は注意が必要である」旨の記載があった。

令和2年9月、Xは残代金を支払い、所有権移転登記申請を行い、建設会社Bとの間で木造2階建物の請負契約を締結した。

翌月、X宅の新築工事に関し、確認検査機関Cより、東側ブロック塀の高さと構造、建築基準法施行令62条の8の適合方法の明示などの指摘を受けた。そこで、XとBで検討した結果、東側ブロック塀が土圧に対して安全という保障がないとの結論に至り、コンクリート擁壁を新設することとし、その前提で確認審査を受け、建築確認が下りた。そしてXは、令和3年2月、不動産保証協会へ苦情の申出及びあっせん調停の依頼をした。

同年7月、Xは土木会社Dに擁壁工事を発注し、東側ブロック塀を解体して、コンクリート擁壁を新設する工事を行い、その後、盛

土上に建物を新築した。

令和4年10月、あっせん調停での解決は困難となり、Xは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、Xの請求を一部認容した。

＜東側ブロック塀が建築基準法上の構造基準を満たしているか説明すべき義務を負うか＞

媒介業者であるYとして、Xが本件土地のどの部分に建物を建築するのかを想定した上で、建築箇所によっては東側ブロック塀が建築基準法施行令62条の8の要件を満たさないこととなる可能性があることまでを説明するまでの義務があるとはいえない。

＜盛土が宅地造成等規制法に違反するものであったことを説明すべき義務を負うか＞

当時の宅地造成等規制法の規定によれば、本件土地は、売買契約当時、農地・採草放牧地等ではなかったことから、宅地造成等規制法2条1号にいう宅地に該当しており、本件盛土は高さ1m以上の盛土であるため、知事の許可を得るために擁壁を設置する必要があった。また、本件土地は、Xが住宅を新築する目的で売買した土地である上、Yとしても、本件土地を分譲した後、本件盛土上に建物が建築される可能性があることを認識していたことから、宅地以外の土地を宅地にするために本件盛土がされたことを認識していた。そして、本件盛土につき擁壁等の要件を満たしていないことから、行政庁より指導が入る可能性がある状況であった。

以上によれば、本件盛土に関しては、宅地造成等規制法上の規制に基づき、本件盛土を実施する前に擁壁を設置して、知事の許可を受けべきであったものであり、本件土地の開発に関与しており、かつ、本件土地の媒介業者でもあったYとしては、本件盛土に対し、

宅地造成等規制法上の許可を得るために必要となる擁壁が存在していないことについてXに説明すべき義務があった。よって、Yには、上記説明義務違反が認められる。

＜因果関係及び損害＞

本件土地に擁壁の設置が求められる理由は、盛土により1m以上の崖が生じた場合には、崖が崩落することによって周辺に被害を生じる可能性が高いことから、そのような被害を生じさせないようにするために許可要件とされたものと認められるのであって、許可要件としての擁壁が設置されていないことについて説明を受けることなく土地を取得した場合には、許可がないことによる指導等を免れるために擁壁を設置しなければならないという負担を生じることは容易に想定されるのであるから、擁壁設置費用は上記説明義務違反との間で相当因果関係を有するものといえる。

以上によれば、本件盛土に関する説明義務違反によりXに生じた損害は、擁壁設置費用相当額である162万円と認める。

3 まとめ

本件は、開発に関与していた媒介業者が、一定の説明はしていたものの、宅造法上許可を要する盛土をしていながら、許可を受ける要件としての擁壁が設置されていないことなどを買主に説明しなかったとして、擁壁設置費用相当額が認められた事例である。

なお、本判決後、判決を不服としたYが控訴したが、控訴審において、YがXに対し170万円を支払う内容等で和解が成立している。

盛土や高低差がある物件については、本件のような事例もあることから、媒介業者においては、擁壁等が適切であるかどうかについても、トラブル回避の観点から、確認しておく方がよいであろう。

最近の裁判例から (5) – 媒介報酬請求権 –**明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者の報酬請求が否定された事例**

(東京地判 令 3・3・30 2021WLJPCA03308023)

紹介した物件の購入について明示または黙示の媒介契約が成立したにも拘らず、買主が媒介業者の媒介を経ずに物件を取得したとして、媒介業者が買主に報酬支払を求めた事案において、媒介契約が成立したとは認められず、商法512条、民法648条3項、民法130条いずれの請求根拠も理由がないとして棄却された事例

1 事案の概要

媒介業者X(原告)は、一般事業法人Y(被告)の物流センターの隣接地にあるA社所有の倉庫(以下、「本件不動産」という。)が従前より値下げして売りに出されている情報を入手し、令和元年5月22日、Yに物件概要書を持参して紹介した。以前から本件不動産に興味をもっていたYは、6月21日、本件不動産を22億円で購入したい旨のA社宛て買受申出書をXに提出した。

同月27日、YはXの案内により本件不動産を内見した。その際、Yは、本件不動産に派手な宣伝用トラックが複数台停められていたため、A社について調査したところ、A社が数多くの風俗店を経営し、その代表者が法人税法や風営法違反による起訴や有罪判決を受けているほか、反社会的勢力に密接に関連する人物である可能性が否定できないとの情報を入手したため、翌28日、予算面を理由にしてXに本件不動産購入断念を申し入れた。

Yが後日、この経緯をB社(宅建業者)に相談したところ、Yが本件不動産を取得でき

る方策がないか検討させて欲しいとの申出があり、その後、B社より、本件不動産を不動産業者のC社が取得するので、C社から購入しないかとの提案を受けて、同年9月6日、B社の媒介により、C社から本件不動産を24億3500万円で購入した。この取引について、YはB社に7895万円余の媒介手数料を支払った。

これを知ったXは、Yに対し、本件不動産の購入について明示又は黙示の媒介契約を締結したにもかかわらず、Yが一方的にこれを解除し、Xの媒介を経ずに本件不動産を取得したとして、本件不動産売買の媒介契約、商法512条(報酬請求権)、民法648条3項(受任者の報酬)類推適用又は同法130条(条件の成就の妨害等)に基づき、買受申出書記載の22億円に基づく仲介報酬又は報酬相当額である7266万円余の支払を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。

XがYを訪れ、物件概要書を用いて本件不動産を紹介した際の本件物件概要書には、取引形態として「媒介」と記載されていたこと、YがXに本件買受申出書を交付したこと、XがYの要望で本件不動産を案内したこと等、Yが5月から6月頃に本件不動産の取得を試みた際に、Yが一定の関与をしていたことが認められる。しかしながら、XとYとの間の

本件不動産の購入の媒介に関する契約書等の文書はなく、媒介を依頼したと認めるに足りる客観的な証拠はないことからすれば、XとYとの間で明示の媒介契約が成立したと認めることはできない。

また、XがYに本件不動産を紹介した際、Yが本件不動産を取得する場合には買主側の媒介人になるとの話や、媒介報酬等を含めた媒介契約の条件等を説明したことは認められないこと、Xは不動産取引を専門とする業者であるにもかかわらず、Yに対し、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときに交付すべき書面（宅地建物取引業法34条の2第1項）を交付していないこと、本件買受申出書について、Xが「第1交渉権の意味合いもあります」などと説明して作成を促しており、その交付をもって、Yが本件不動産を購入する確定的な意思を示したとは直ちには解せないことなどからすれば、Xが主張する事実をもって、XとYの間で本件不動産の売買の媒介契約が黙示で成立したとも認められない。

以上によれば、XとYの間で、Yが本件不動産を購入することについての明示又は黙示の仲介契約が成立していたとは認められないから、これを前提とするXの報酬請求は認められないし、また、Yの本件不動産の取得の経緯にかかわらず、上記媒介契約が成立していたことを前提に、Yが本件不動産の売買契約の成立を故意に妨げたことを理由とする民法130条による報酬の請求も理由がない。

Xが本件物件概要書を用いてYに本件不動産を紹介したり、Yに本件不動産を案内したりしたこと等が認められるが、これらの事実は、不動産取引を業とするXの営業行為にとどまるとも解されることからすれば、これをもって、商法上の商人が、その営業の範囲内において他人のために行為をしたとして同法

512条により相当の報酬を請求し得る場合に当たると解することはできない。

さらに、Xは、Yに対し、民法648条3項類推適用に基づいて相当額の報酬を請求できると主張する。しかし、前記判示のとおり、XとYとの間に媒介契約を締結したと認められない上、Xの行為は不動産業者の営業の範囲内とも解されること、また、Yが6月に本件不動産の取得を断念したのは、本件不動産の所有者の代表者が反社会的勢力に関与している疑いが判明したからであるが、代表者の前科等からすれば、そのような疑いを抱くことは不合理とは言い難く、YがXを排除しようとして、Xに虚偽の本件不動産の購入を断念する旨告げたなどとは認め難いことからすれば、本件において、民法648条3項を類推適用することはできないというべきである。

よって、X主張の上記根拠によってもXの請求は理由がない。

3 まとめ

本事案は、媒介業者による一定の関与の事実があるとしても、それは宅建業者としての営業の範囲内に留まるものであり、媒介契約書も締結されておらず、明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者による報酬請求の各法的主張を全て否定したものである。

およそ宅建業者が依頼者に媒介報酬を請求するためには、媒介の形式（一般・専任・専属専任）や報酬条件を事前に合意し、媒介契約書にて明確化のうえ、業法34条の2書面として相手方に交付しておくことが不可欠である。

最近の裁判例から (6)－リースバック損害賠償－

高齢者を勧誘し相場を偽って自宅のリースバック契約を行
わせた事業者に対し売主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 令5・11・27 判例秘書L07831653)

高齢者の自宅を訪問勧誘して、相場から著しく乖離した価格でリースバック契約を締結させた事業者に対して、消費者契約法4条2項の誤認により契約の取消し及び損害賠償請求が認められた事例

1 事案の概要

X(原告、当時73歳)は、年金生活者であり、病気のため自宅(マンション1室37㎡、以下X宅)から定期的に通院していた。

令和3年1月、不動産業者Yの従業員が架電営業後に、X宅を訪問した。その際に、Xは、X宅以外に所有していた物件A(木造店舗と土地)について、空家となり隣家等から苦情が出ているので300万円で売却したいのだけどできない、更地にするには250万円はかかるらしいとYに話をした。

その後、Yの従業員がX宅を再訪した。YはXに現金300万円を示して、このうち225.5万円は解体費用で必要になると告げたところ、Xは、Yが取り壊しするという条件での売却に同意し、その場で75万円を受領した。

同年2月、Yの従業員は、X宅を再訪し、Xに「とても良い話を持ってきた、Xが自宅に居住しながらも月額10万円の支払いを受けられる上、管理費等はYが支払う」との説明をした。

同年5月、Xは、X宅において、自宅の時価相場が500万円であるはずはないと思いつつも、頭がぼうっとしてこともあり、その場で売買契約書に署名・捺印し、Yから手付

金100万円の交付を受けた。

同年6月、Xは500万円という時価相場はおかしく、居住したままで月10万円を受けられるという話が危険であると感じ、手付金を戻し契約をやめるとYに申し出たが断られた。

その後、Xは、Yから賃料11ヶ月分の110万円を差し引いたと説明され、現金290万円を受領し、400万円の領収書に署名・捺印した。また、同日、賃貸人をY、借入人をXとして、契約期間令和3年7月1日から令和4年5月31日まで、更新なし、月賃料10万円とする「居住用建物賃貸借契約書(定期)」及び「定期賃貸住宅契約についての説明」と題する書面にそれぞれ署名・捺印した。その際に、Xは定期賃貸借契約の内容や意味を全く理解しておらず、Yに求められるがままに、署名・捺印を繰り返していた。

それぞれの物件の市場価格については、物件Aは、近隣成約事例で600万円程度で、固定資産税評価額約496万円。X宅は、査定額で2343万円または2570万円以上、固定資産税評価額2900万円超となっている。

Xは、動機の錯誤及び消費者契約法4条2項の誤認により、物件Aについて199.5万円(時価500万円－解体費225.5万円－受領金75万円)、また、X宅について2110万円(時価2500万円－手付金100万円－受領金290万円)の損害賠償をYに求め訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(物件A契約の錯誤・誤認による取消し)

Xは契約締結前から、更地にするためには250万円程度かかると認識し、希望価格300万円では物件Aを売却できなかったところ、Yの従業員から解体費用225万円を示され、Yが建物を取り壊す前提であれば、売買代金の残額が75万円となることを示され、これに納得した上で、契約書に署名・捺印している。

そうすると、物件Aについては、法律行為の基礎とした事情について錯誤は存在しないといわざるを得ないし、Yが価格や解体工事費用等について事実と異なることを告げ、Xがこれを誤認したということもできないから、錯誤、誤認のいずれの理由によっても、契約を取り消すことはできない。

(X宅契約の錯誤・誤認による取消し)

Yの従業員は、Xに対し、X宅に居住しながら月額10万円の支払いが受けられ、管理費はYが支払うなどという現実にはあり得ない説明をした上で、時価相場から著しく乖離した500万円の代金での売買契約書を示すほか、XがX宅から1年以内に退去しなくてはならない内容の定期賃貸借契約の契約書に署名・捺印させている。これに対して、Xは月額10万円と代金500万円がもらえるものと認識し、不安を抱きつつも、定期賃貸借契約の内容や意味を全く理解していなかった。

Yは契約の極めて重要な事項について、事実と異なることをXに告げ、Xはその内容が事実であると誤認して契約に応じたということができし、Yの従業員の説明が現実にはあり得ないものであったとしても、Xの属性や生活状況やYの勧誘方法の悪質性に照らすと、Xに重過失があるということもできない。

したがって、XはYとの契約を消費者契約法4条2項の誤認により取り消すことができる。

(本件各物件の価格賠償の額)

XはYに対しX宅の契約解除の意思表示をしたから同契約は遡及的に無効となり、YはXに対し所有権移転登記の抹消手続義務を負うが、Yが物件をB社に売却し、B社が所有権移転登記を完了したことから、YのXに対する移転登記義務は履行不能となった。

そこで、YがB社に現状有姿で売却した物件代金が1600万円であることから、X宅の価格賠償の額は、同額からXが交付を受けた390万円を控除した1210万円となる。

3 まとめ

本件では、事業者の時価相場から著しく乖離した価格等による高齢者への悪質な勧誘について、消費者契約法による誤認があったとして、契約の取り消し、さらに事業者の転売価格と高齢者の受領金額との差額が損害賠償として認められた。しかし、物件は第三者に転売されており取り戻すことはできなくなった。Yが無資力又は倒産した場合、被害者救済が事実上なされない可能性もある。

リースバック関連の相談は当機構でも最近増えているが、国民生活センターからは令和7年5月に「強引に勧められる住宅のリースバック契約にご注意!」との注意喚起の報道発表があり、相談事例では契約当事者の約7割が70歳以上で、悪質・執拗な勧誘事例が目立つとされているところである。

また、事業者の責任が認められた事例としては「リースバック取引に係る一連の行為が詐欺行為にあたるとして転売利益相当額が損害賠償額として認められた事例」(東京地判令4・2・28 RETIO130-130)があるので参考にされたい。