

最近の裁判例から (8)－媒介責任－**土地買受検討先の売買取りやめについて媒介業者に債務不履行・注意義務違反があったとする売主の損害賠償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 2021WLJPCA11298018) 山本 正雄

転売を目的とした土地の売主が、当初の専属専任媒介契約を中途解約し、買受検討先を紹介した媒介業者と話を進めるも、買受検討先が売買を取りやめたことについて、媒介業者に注意義務違反による賠償責任を請求したが、棄却された事例。

1 事案の概要

売主X（原告、運送業）は、転売目的で金融機関からの借入れにより本件土地を4.5億円で購入し、平成31年3月に専属専任媒介により媒介業者Aを通じて9.5億円で売りに出した。

売り出し後、買受人が見つからなかったため、Xは以前から知っていた媒介業者Y（宅建業者）に話をした。Xが、仲介業者Aに依頼している旨伝えたところ、YはAとの専属専任媒介契約を解除してもらえれば、買受人を紹介できると言った。

令和元年7月、Yが、買受検討先B（法人、製造業）に働きかけたところ、本件土地を6.7億円で購入したいとの買受申込みがあった。買受申込書には、売買契約の締結に際して、Bの取締役会の承認が必要である旨記載されており、Yは、Xにその旨の説明を行うとともに、Aとの専属専任媒介契約の解約の必要性を改めて伝えた。

Xは、Yからの請求により、買受申込書の内容で取締役会の承認条件付きの物件売却依頼書を作成し、Yに交付した。併せて、Xは、Aとの専属専任媒介契約を解約した。

本件売買契約は、当初、令和元年8月に締結するという前提で準備が進められていたが、同月に入り、Bの取締役審議会の関係で本件売買の契約締結日を変更することとなった。Yはその旨をXに伝えるとともに、重要事項説明書と売買契約書の案を交付した。

同月、Yは、本件土地の近隣が住宅地であり、近隣とトラブルが生じるリスクがあること等を理由として、本件土地の売買取引を取りやめ、売買契約を締結しない旨の連絡をBから受け、Xに伝えた。

Xは、Yに対して、主位的に、本件土地売買に係る黙示の媒介契約が成立したことを前提に、契約上の義務違反によるYの債務不履行があったとして、予備的に、宅建業者として負っている注意義務の違反による不法行為があったとして、2億9,590万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

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。

（黙示の媒介契約成立の有無）

Xが、Aとの専属専任媒介契約を解約するかどうかは最終的には当事者であるX自らによって判断・決定されるべき事柄であり、YがXに、専属専任契約を解約する必要がある旨を伝えたことから、直ちにYがXに、Aとの専属専任契約を解約させたものであるとは認められない。また、Bは絶対にキャンセルしないと述べたというXの主張や、YがXの

自由な判断を阻害するような言動に及んだ事実も、認めることはできない。

Xは、YがXの媒介業者として実質的に活動していた旨を指摘するが、不動産取引の媒介業者が媒介契約を締結する前に、媒介の準備行為として、事実上、買主との交渉等を行うということも、一般にあり得るところである。

YがXに、電気、水道等の使用契約の解約手続、プレハブの撤去を指示し、金融機関と協議して根抵当権抹消登記手続を行うことができるようにし、さらに売買契約書や重要事項説明書の案を交付したことをもって、直ちにXとYとの間に媒介契約が成立したものと認めることはできない。

XとYの間に黙示の売買契約が成立したと認めることはできないというべきで、XはYに債務不履行に基づく損害賠償を求め得るものではない。

(Yの注意義務違反の有無)

Xは、信義則の観点から、Yが宅建業者として、Aとの専任媒介契約を解除させ、Xの仲介業者になると信じさせる振る舞いをし、単独の仲介業者であったことから、Bとの取引が不成立の場合のリスクや損害を担保する策などを説明すべき注意義務を負っていたと主張する。

不動産の仲介業者が媒介契約締結前に、媒介の準備行為として、事実上買主との交渉等を行うことも一般にあり得るところであり、YがXの仲介業者として実質的に稼働していたとしても、そのことから直ちにYがXの仲介業者となると信じさせるような振る舞いをしたと認められるものではない。

Xも、Bが売買契約を締結しない可能性があることを十分に想定しており、契約が必ず成立するものであると考えていたわけではないと認められることを考えると、Bとの取引

が成立しなかった場合のリスクや損害を担保する策などは、X自らの責任において判断し、対応すべきものであり、Yは、宅建業者として本件土地売買取引の媒介に際して、殊更に取引が成立しなかった場合にリスクや損害を担保する策などを説明すべき注意義務を負っていたものと認めることはできない。

3 まとめ

本件では、媒介業者に契約締結前の準備行為はあったが、そのことをもって媒介契約の成立は認められず、債務不履行による損害賠償は請求できないとされた。また、媒介業者の信義則上の注意義務についても、取引の不成立は売主において想定可能であり、売主自らの責任で対応すべきもので、媒介業者が負うものでないと言われた。

契約交渉においては、交渉者はお互いに契約を締結するまでは、いつでも契約交渉を打ち切り契約締結を断る自由があり、契約が締結されなければ債務を負担せず、契約交渉に要した費用は自らが負担し相手方に請求できないのが、一般的な原則であり、その観点からも本件判決は妥当と思われる。

なお、転売目的での不動産の購入売却が無免許で行われた場合には、無免許営業に該当する可能性があり、その媒介行為を行った宅建業者はほう助が問われることもあるので、媒介に際しては、媒介業者は売主の取引経緯、売却目的を十分に確認しておく必要があると思われる。

(調査研究部次長)