

最近の裁判例から (5) - 中古住宅売買 -

中古住宅の買主が仲介業者に対して引渡義務不履行と説明義務違反を理由に損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地判 令6・2・15 判例秘書L07930525)

中古住宅の売買において、買主が仲介業者に対し、引渡履行遅滞、建物の支柱切除等の説明義務違反を理由に損害賠償を請求したが、引渡義務を負うのは売主であり、仲介業者に説明義務違反は認められないとして、買主の請求が棄却された事例

1 事案の概要

本件不動産の建物（木造）は昭和24年11月に新築され、昭和53年7月に増築された。

令和4年5月31日、X（原告・個人）は、Y（被告・宅建業者）の仲介により、売買契約書に以下の内容が記載され、売主Cから本件不動産を売買代金1490万円で購入する売買契約（本件売買）を締結した。

- ・建物には、昭和53年7月頃に増築した未登記の部分（2階洋室）があるところ、所有権移転登記の時までに、売主の責任と負担において変更登記を完了する。売主及び買主は、本契約書記載面積と測量による面積との間に差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしない。
- ・売主は、本件建物につき、一切の契約不適合責任を負わないものとする。
- ・売主は、本件不動産の越境及び被越境の解消等は行わず、買主へ引き渡す。当該越境及び被越境の解消が必要となったときは、買主は、その責任と負担において解消する。

同年9月2日、XはCに対して売買代金を支払い、所有権移転登記がなされたが、Cは建物の鍵を持参することを失念し、残置物処

理が完了していないことを伝えた。同日、YはCから鍵の交付を受けて待機していたが、Xと会えず、引き渡すことができなかった。

同月5日、XはYに対して本件建物の現況床面積が売買契約書の記載と異なり、鍵の引渡しが未了であるなどを理由に本件売買を白紙解約したいと伝え、YはXに鍵を交付したいと伝えたものの、受領を拒まれた。

同月30日、YはXに鍵の受領を求めたが、Xは「契約上の期日の債務不履行」、「水道メーターの越境見落とし」や「建物の間取りの㎡数」等の容易な調査を怠った宅建業法違反等が解決されない限り、本件不動産の引渡し段階にはないと回答した。

その後、XはYに対して本件売買の代金返還、違約金、損害賠償を求めたが、YはXに鍵の受領を求めて請求には応じられないと回答し、令和5年2月3日、YはXに宛てて本件建物の鍵を送付した。

同月9日、Xは本件を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示してXの請求を棄却した。

(1) 履行遅滞責任の成否

本件売買によれば、本件不動産を引き渡すべき義務を負うのは、売主のCであることが明らかである以上、仲介業者にとどまるYは、Xに対し、その義務を負っておらず、その履行遅滞につき責任を負わないものというほかない。Yは、令和4年9月2日以降、本件建

物の鍵の引渡しに関する事務を行っていたことが認められるが、この事務は、Cの使者又は代理人として行われたものであり、その効力はCに生ずるとすべきである。

(2) 説明義務違反の有無

①本件建物の床面積に関する登記と現況との相違（本件相違）について、重要事項説明書において未登記の増築部分（2階洋室）があることが明示されており、契約書においてXは本件売買の対象面積と測量による面積との間に差異が生じたとしても売買代金の変更その他の何らの請求もしない旨が定められている。不動産の取引に関し、登記簿上の表記と現況とが異なることは一般的に生じ得る事態であるところ、本件不動産を購入するか否かに関するXの判断において、本件建物の床面積の多寡が重要な影響を持つものであったとは認め難い。仲介業者の地位にとどまるYが、本件建物の現況の床面積を積極的に調査すべき義務を負っていたとまではいい難く、本件相違についてYに説明義務違反があったものとは認められない。

②本件土地の水道メーターが隣地に越境していたこと（本件越境）について、重要事項説明書において売主は越境又は被越境を是正することなく引き渡す旨が明示されており、契約書において売主は越境及び被越境の解消は行わずに本件不動産を買主のXに引き渡し、その解消が必要となったときは、Xの責任と負担において解消する旨が定められている。また、CはYに本件不動産の売却の仲介を依頼するに当たり本件越境の事実を伝えていなかったから、Yは本件売買の締結に先立ち、同事実を認識していなかったものと認められ、本件越境についてYに説明義務違反があったものとは認められない。

③本件建物1階の支柱が切除されていたこと（本件切除）について、Yは、Xを本件不動

産の内覧に案内した際、建物1階の内部の写真をあえて撮影した上で、Xに対し本件建物について契約不適合責任を免責することが売却の条件である旨を述べたことなどが認められることからすると、Xは本件売買の締結に先立って本件不動産を内覧した際に本件切除の事実を現認した合理的な疑いがあるといわざるを得えず、本件切除についてYに説明義務違反があったとする主張は採用することはできない。

(3) 損害の有無

①Yは本件不動産の引渡義務を負わないと解されるが、遅滞によりXに本件売買の代金若しくは費用又は違約金に相当する額の損害が生じたとは認められない。

②Yには本件切除につき説明義務違反があるとは認められないが、説明義務違反によりXに生ずる損害というのは、本件切除が発覚したことにより減少した本件建物の価値、すなわち、本件建物の客観的価値と本件売買における代金との差額にとどまるとすべきである。本件売買においては本件建物の代金（経済的価値）が0円とされたものと推認されるから、Xに減価に係る損害が生じたものと認めることはできない。

3 まとめ

本件では、中古住宅の買主が仲介業者に対して引渡履行遅滞や説明義務違反を理由に損害賠償を求めたが認められなかった事例を紹介した。

売買物件の引渡しは売主が買主に対して負う義務であり、引渡履行遅滞の責任を仲介業者に追及することは筋が違っていると整理された事例として参考にされたい。