**◆◇◆　最近の裁判例から　◆◇◆**

【媒介業者の説明義務】

媒介業者の説明・告知義務違反により開発事業を断念したとする買主業者の損害賠償請求が棄却された事例

（東京地判 令3・6・16 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA06168008）

**１　事案の概要**

　平成29年７月、所有地（以下、「本物件」という）の売却を検討していたＡは、媒介業者Ｙに媒介を依頼し、入札方式（本件入札）により購入希望者を募ることとした。Ｙは、入札要綱書（本要綱）等を作成し、Ｘ（宅建業者）を含めた複数の宅建業者等に配布した。

本要綱には、以下の内容が記載されていた。

1. 本物件Ⅰは現在建築基準法上の道路に接道しておらず、売主は道路に指定されるであろう別添図面（略）に記載した幅員を確保するが、道路指定を確約するものではない。
2. 売買契約締結後、買主の責任と負担により、本物件の開発行為の申請を行うこととし、売主はこれに協力する。
3. Ｙが配布する資料は、情報提供を目的に作成したもので、正確性を保証するものではなく、購入希望者が自己の責任と負担で調査する必要がある。

同年９月、Ｘは本物件で開発事業を行う目的で、Ｙの媒介によりＡと本要綱記載内容と同様の条件で本物件の売買契約（本契約）を締結し、翌年３月に本物件の引渡しを受け、本物件の開発事業実施に向けた標識設置を行った。

平成30年６月頃、Ｘは開発事業のコンサルティング業務を依頼していたＢ社から、Ｘの開発計画では、これにより開設を予定している道路について、本物件南側にあるＡ所有の共同住宅が斜線制限に抵触する可能性が高い旨の指摘を受けた。

これを受けてＸはＡに対して、Ｘによる開発工事完了後に当該共同住宅の建替え・増築等を行う場合は、現在の建築基準法等関係法令に則って行うことを確認すること等を内容とする確認書への署名押印を求めたが、Ａはこれを拒否した。

令和元年６月、Ｘは予定していた開発計画による事業化を断念し、a市に開発事業計画廃止届を提出した。

同年12月、ＡがＸの開発申請に協力することは、Ｘが本契約締結するか否かに関わる重要な事柄であったにもかかわらず、Ａがこれを拒否する恐れがあることについて、Ｙは告知・説明する義務を怠ったとして、Ｘは本物件購入資金調達のための金融機関からの借入金の支払金利相当額2966万円余りの支払いをＹに対して求めて提訴した。

これに対してＹは、係る説明義務はないとして、全面的に争った。

**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。

本要綱の内容からすれば、本件入札においては、入札参加者がその責任において調査して開発計画を立てることとされていたことが認められる。

これについてＸは、Ｙが「売主は道路に指定されるであろう（中略）幅員を確保する」旨を本要綱に記載し、本契約においても「Ｘは本物件に開発許可を要する宅地造成を行うことを目的として本契約を締結したため、買主が本契約締結後に開発行為申請手続を行うことをＡは承諾する」とされていたこと等からすれば、ＹはＸに対して、Ｘの予定していた　開発事業が実現可能であったことを示していたと主張する。

しかしながら、本要綱には、前記の記載に続けて「が、建築基準法上の道路指定を確約するものではな（い）」と記載され、さらに前記③の通り、購入希望者が自己の責任と負担において調査する必要がある旨が明記されていた。

そうすると、Ａが売買対象である本物件に関して協力を約束したという限度を超え、売買対象でもない当該共同住宅に関して何らかの協力を約束したものと解することは困難である。また、本件入札では買主がその責任において調査をして開発計画を立てることになっていたのであり、Ｘが具体的な開発計画を立てた上で測量しなければ、当該共同住宅が斜線制限規制に抵触するか否かも分からない状況であったということができる。

したがって、本契約締結時にＸが主張するような同意・協力をする意思をＡが表明していたとも、Ｙが、Ｘに対して　Ａはその様な意思表明をしたと示したとも認められず、Ｘの請求は理由がなく、これを棄却する。

**３　まとめ**

　本事案は、買主の開発許可取得に売主が協力しない恐れがあることについて、媒介業者はその告知・説明義務を怠ったとする買主業者の請求が棄却された事例です。

　たしかに、宅地建物取引業法及び同施行令において、媒介を行う宅建業者に対しては、重要事項説明において都市計画法に基づく制限についての説明義務が課されていますが、特段の事情がない限り、どの様な計画であれば所管する行政庁から開発許可が取得できるのかについて調査するまでの義務が媒介業者に課されているとは考えられず、これは事業主

が負うべきリスクと考えられ、事業主は契約締結前に自らの責任で十分な調査を行う必要があるものと言えるでしょう。

一方で、トラブル回避の観点からは、媒介業者としては、売主＝買主間のリスクの分担について、売買当事者に契約　締結までに十分理解してもらうようにする必要があるでしょう。

本事例同様、入札案件で紛争となったものとしては、売主は地歴調査しか行わないことが売買条件とされていたところ、その後の調査で土壌汚染が発覚したことから、買主が浄化費用等の支払いを売主に求め、棄却された事例（東京地判平29・5・19　RETIO113-124）がありますので、併せて参考にしてください。

（一財）不動産適正取引推進機構

メルマガ第206号「最近の裁判例から」転載

令和6年1月1日配信