

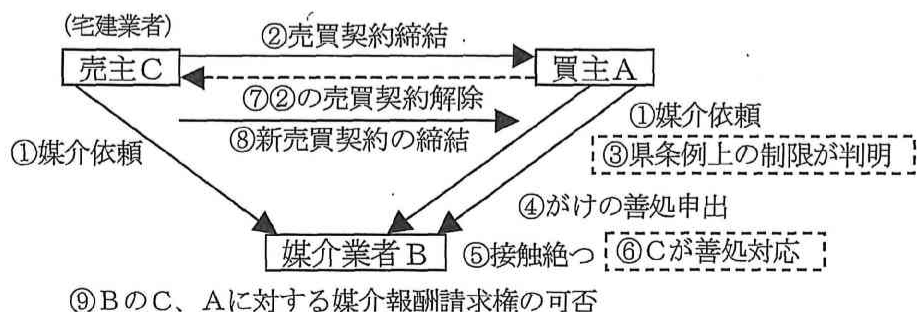
媒介業者が、がけを含む宅地についての県条例上の建築制限に関する調査を怠り、売買契約が解除された際の媒介報酬請求権が認められなかった事例

〔東京地裁・判決昭和57.2.22〕  
判例タイムズ482号112頁

1. 紛争の内容

- ① 当該土地は、宅建業者である売主Cが所有するがけを含む宅地であった。
- ② 媒介業者Bは、建築についての一般的な制限事項の他に特段の制限はないものと速断し、買主Aに当該土地を紹介し、どのような建物でも建築できるとの説明をしたので、Aはこれを信じて売買契約を締結した。
- ③ その際、媒介業者Bは、重要事項説明書に建築基準法による一般的な制限事項は記載し説明したが、建築についてのその他の制限があることを示す説明はしなかった。
- ④ 契約後、Aが念のため工務店に当該土地の調査を依頼した結果、道路側の既存の擁壁に亀裂があることが判明し、現状では、〇〇県建築基準条例（県条例）上既存の擁壁を修復するか、あるいは当該擁壁から後方の山側へ大幅に後退して建築するかのいずれかの方法でなければ建物が建たず、また、いずれの場合でも不測の損害が発生することが分かった。
- ⑤ 買主Aは、上記欠陥について、媒介業者Bに対し善処を求めた。  
Bは、物件及び法令上の制限に関する調査等、媒介業務の手落ちを認めたが、何ら問題の解決を図ろうとせず、Aとの接触を絶った。
- ⑥ 買主Aは、売主Cに対し、購入目的が達せられないことを理由に本件契約の解除および手付金の返還を申し入れたが、Cは、何ら責任がないとして、いったんはこの申し入れを拒絶した。
- ⑦ その後、買主Aが工務店と対策を協議した結果、第三の方法として、後方の山を削り取り、基礎兼用の新擁壁を造れば費用も安く建築できることが判明した。  
そこでAは、媒介業者Bを介さず売主Cと交渉を重ねた結果、Cが新擁壁の設置費用の一部を負担することで合意し、旧契約を解除の上、新たな売買契約を締結した（実際には、Cの負担分だけ売買代金を減額する方法が取られた。）。
- ⑧ このことを知った媒介業者Bは、当初約定した媒介報酬を売主C、買主Aの双方に請求した。しかし、C、A両者は、媒介報酬請求権は発生していないとして、その請求に応じなかったため、訴訟となった。

2. 紛争関係図 <がけを含む土地>



### 3. 各当事者の言い分

#### 〔買主Aの言い分〕

① 媒介業者Bに現地案内されたときに、当方の希望するどのような建物でも建築することができるとの説明を受けた。

その上、この物件は掘り出し物件であるので早急に契約するよう執拗に勧められたので売買契約を締結した。

② ところが、契約後、当該土地は重大な欠陥のある土地であることが分かったので、Bに対して善処して欲しいと告げたところ、Bは調査不十分は認めたが問題を解決しようとせず、接触を絶った。

③ また、売主Cからは、契約の解除については、何ら責任がないということで解除を拒否された。

その後、再度交渉した結果、Cが新擁壁の費用の一部を負担（実際には売買代金を減額）することで合意した。

④ 本件の媒介報酬について媒介業者Bが請求してきたが、当方としてはBに媒介業者としての注意義務違反があったので、報酬を支払うつもりはない。

#### 〔売主Cの言い分〕

買主の言うとおりでである。

#### 〔媒介業者Bの言い分〕

① 当該土地は売主Cの自社物件であり、さらに当該土地の状況から判断して建築基準法の一般的な建築制限事項を調査しただけで、建築については他に特段の制限はないものと考えて、それ以上の調査はしなかった。

② 契約後、買主Aからの申出により欠陥のある土地であることを知り、調査した結果Aの申出のとおりであることが判明したが、最終的には、Aは当該土地に建築できることになった上、再度、CおよびAは、売買契約を締結するに至ったではないか。

③ しかも、費用の一部はCが負担する訳であるから、当方としては、CおよびAに対して媒介報酬請求権があると考えます。

### 4. 本事例の問題点

① 媒介業者Bが、現況ががけを含む宅地であるにもかかわらず、県条例上の建築制限に関する調査を怠った。

② 媒介業者Bは、業者としての注意義務違反があり、本来であれば媒介報酬を請求できないにもかかわらず請求した。

### 5. 本事例の結末

判決は、当該土地の重大な欠陥に気づかないまま当事者間で売買契約が締結されたが、当該土地の欠陥が理由でいったん契約が解除されたのは、媒介業者Bの媒介行為に業者として調査すべき義務を履行しなかった重大な瑕疵があったためであるとし、売主Cおよび買主Aに対する媒介業者Bの報酬請求権は発生しないとした。

## 6. 本事例に学ぶこと

### ① 条例の調査は不可欠である

本事案はがけを含む宅地でもあり、建築制限については細心の注意を払って、調査すべきであり、現地の調査、建築基準法の確認等を行うだけでなく、条例上の建築制限に関する調査が不可欠である。

#### (A) がけを含む宅地等の調査上のポイント

- ・ 宅地造成工事規制区域内外の確認
- ・ 擁壁が適法かどうかおよび擁壁の亀裂の有無等の確認
- ・ 法規制の調査及び市区町村等への確認

(B) なお、不明な点や問題点が生じた場合は、設計事務所等の専門家による調査および検討も必要となる。

### ② 媒介業者の責任で契約解除された場合、報酬請求権は発生しない

#### (A) 媒介業者の責任で契約解除された場合、報酬請求権は発生しない

媒介報酬請求権は、いったん媒介行為により売買契約が締結されたならば、契約解除(債務不履行に基づく解除、合意解除、手付解除等)に至っても何ら影響を受けない。

しかし、本事案は、Bが媒介業者として尽くすべき義務を履行しなかったことにより、売主と買主において本件土地の重大な欠陥に気づかず売買契約が締結され、その後、本件土地の欠陥を理由に売買契約が解除されたものであり、このようなケースでは、媒介報酬請求権は発生しない。

#### (B) 媒介業者Bは損害賠償の請求の訴えを提起されてもやむを得ない

本事案の場合、媒介業者は、報酬の請求をできないことはもちろん、逆に媒介業務の債務不履行に基づく損害賠償の請求の訴えを起こされてもやむを得ないケースである。

#### (C) 媒介業者は売買契約を締結するだけでなく、業務の終了まで責任を負う

媒介業者は売買契約を済ませれば業務が終了した訳ではなく、関連する諸手続の管理から登記・引渡し等の履行の完了まで責任を負っているものと銘記すべきである。

媒介業者は、本事案のような問題が発生した場合、当事者に助言をしたり、積極的に解決策を講じる責任および義務がある。

### ③ 物件の欠陥については、宅建業者である売主も責任を負う

本事案については、当初、売主Cは、当該土地について欠陥があることを知らず媒介業者の責任にしていたようだが、Cは宅建業者である以上、当該物件について調査し、その内容について媒介業者とともに買主に説明する義務がある。

売主も宅建業者である以上、媒介業者の調査した説明内容をチェックし、自らも責任を負うことは当然である。

## 7. 参考

- 「媒介報酬請求権」 関連・・・335頁以下・350頁以下参照