

最近の判例から

1 はじめに

本稿では、不動産の売買契約及び仲介契約の締結に際し、仲介業者が誤った説明を行い、この説明を前提として買主が各契約を締結するに至ったことについて、売主と仲介業者に共同不法行為が成立するか、また、売買契約及び仲介契約は錯誤により無効といえるかが問題となった裁判例をご紹介します。

2 事案の概要

Xは、平成29年10月、仲介業者Y3と仲介契約を締結した上(本件仲介契約)、宅地建物取引業者Y1から、地下1階付き地上3階建てマンションの1階にある住宅(本件物件)を購入しました(本件売買契約)。重要事項説明書には、①修繕積立金について、積立済みの額が前年末時点で約269万円であること、②本件マンションの管理の形態が全部委託であること等が記載されていました。契約締結前にも、Xは、Y3に対し、①本件マンションの外壁が汚れていたとして、修繕積立金からの拠出による塗り替え時期を問い合わせ、翌年春頃に外壁等の大規模修繕を実施予定であると回答を受け、また、②本件マンションの管理会社はY2である等の説明も受けていました。

なお、Y2は、Y1が前所有者から本件物件を購入した際の仲介業者であり、もともとは、本件売買契約においても、Y2が仲介業者として物件情報を掲載していました。その後、Y3が、Y2から情報提供を受けてこれを引き継ぎ、単独で本件売買契約の仲介業者となりました。そのため、Y3は、Y2からの本件物件に関する情報提供に基づき、このような重要事項説明書の作成及びXに対する説明を行っていました。

ところが、Xは、平成30年2月、本件マンションの管理組合の総会とされる会合において、Y1及びY2から、①修繕積立金は現存しないこと、②本件マンションはY2が事実上管理を行っているが、管理契約は締結しておらず、本件マン

ションは自主管理であることを聞きました。

そこで、Xは、Y1らに対し、Y1らがXに対してこのような誤った説明を行い、本件売買契約及び本件仲介契約を締結させたことは、共同不法行為にあたるとして、売買代金相当額、仲介手数料相当額等について損害賠償を請求し、予備的に、本件売買契約及び本件仲介契約が錯誤無効であるとして、売買代金及び仲介手数料の返還を請求しました。

3 裁判所の判断

(1) 共同不法行為について

Y1らは自らの説明が虚偽説明にあたることを争いましたが、裁判所は、Y2はY1が本件物件を購入した際の仲介業者であったことから、自らの説明内容に誤りがあると認識していたことは明らかであるとして、故意による不法行為責任を認めました。また、不動産業を営むY1についても、正しく買主に説明されるべき事項について誤った説明がされた上で本件売買契約が締結されようとしていることを認識していたか、容易にこれを認識し得たとして、過失による不法行為責任を認めました。ただし、仲介業者であるY3については、Y2から提供された情報に基づき重要事項説明書の作成やXに対する説明を行ったという事情があり、情報の内容を疑う契機や時間があったともいえないとして、不法行為責任を認めませんでした。

(2) 本件売買契約及び本件仲介契約の錯誤無効について

Xは、修繕積立金の存在、管理規約や管理業者の存在を前提に、本件売買契約と本件仲介契約を決議しており、また、契約締結前から、これらの事情を重視していることを仲介業者であるY3に対して表示し、Y3もこれを認識していました。裁判所は、このような事情に鑑みれば、本件売買契約だけでなく本件仲介契約においても、修繕積立金や本件マンションの管理状況に関す

— マンション管理に関する説明の重要性 —

売主らが、買主に対し、マンション管理に関して誤った説明を行ったことを理由に、不法行為責任、売買契約及び仲介契約の錯誤無効が認められた事例

(東京地裁令和3年9月29日判決)

る事情はその要素となっていたといえ、本件売買契約だけでなく本件仲介契約も錯誤により無効であると判断しました。

4 実務上のポイント

修繕積立金の有無、修繕の予定、管理規約の有無、管理業者の存在といった区分所有建物の管理に関する事項は、区分所有建物の購入希望者がその購入を判断するに際して、重要な事情です。

本事例は、これらの事情について、仲介業者による説明や重要事項説明書の記載に誤りがあり、この虚偽の説明に基づいて買主が売買契約及び仲介契約を締結した場合、売主と仲介業者が共同不法行為責任を負うことを示した点で参考になる裁判例です。

特に、管理業者については、宅建業法上の説明事項とされていること(宅建業法35条1項6号、同法施行規則16条の2第8号)が、正確な説明がなされるべき理由として挙げられていることも着目すべきポイントです。

また、錯誤の主張が認められるには、誤って認識した事項について主観的因果性及び客観的重要性が認められる必要がありますが、本事例は、このような区分所有建物の

管理に関する事情は、区分所有建物の売買契約のみならず、同売買契約の締結に伴って締結する仲介契約においても、これらの要件を充足すると判断された点で、非常に参考になります。

宅地建物取引業者や仲介業者は、これら区分所有建物の管理に関する事項については、十分な調査を行った上、購入希望者に対し、正確な説明を行うことが望ましいといえるでしょう。



※写真はイメージです。



兵庫県弁護士会
イメージキャラクター
ヒマリオン



執筆者

弁護士 福西 菜美 (兵庫県弁護士会所属)

profile

兵庫県神戸市出身。京都大学法学部卒業、神戸大学法科大学院修了、平成30年弁護士登録。現在、弁護士法人法律事務所瀬合パートナーズ勤務。一般民事事件、家事事件を広く取り扱っており、特に、中小企業法務、不動産関係事件に注力している。

[弁護士法人法律事務所瀬合パートナーズ]
〒650-0027 兵庫県神戸市中央区中町通2-1-18 JR神戸駅NKビル9階 TEL:078-382-3531 FAX:078-382-3530