

第1編 重要事項説明等にかかわる紛争事例と実務上の留意事項

第1章 調査不備が原因とされる紛争事例

(1) 権限調査

紛争事例 No. 1-1-1 売主の売却権限等の調査・説明を怠った

媒介業者が、土地売買の媒介に当たって、売主の売却権限等の調査を怠ったため、損害賠償を命じられた事例

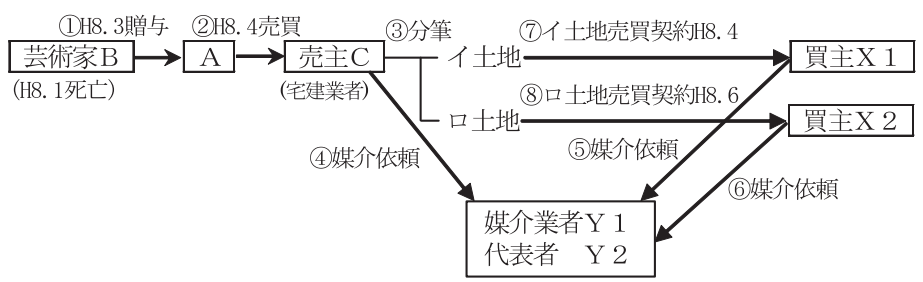
〔千葉地裁・判決平成12.11.30
判例時報1749号96頁〕

1. 紛争の内容

- ① Aは、高名な芸術家Bが所有していた本件土地について、Bの登記申請委任状、印鑑証明書を偽造し、平成8年3月にBからAへ所有権移転登記手続（原因：平成7年12月22日贈与）を行い、同年4月にAから宅建業者Cに売却し所有権移転登記手続（原因：売買）を行った。
- ② 宅建業者Cは、本件土地を3筆に分筆し、その売却を宅建業者Y1に媒介依頼した。
- ③ 買主X1は平成8年4月に1筆の土地（イ土地）を、買主X2は同年6月に1筆の土地（ロ土地）を、それぞれ媒介業者Y1の媒介で売主Cから買い受け、所有権移転登記手続を完了した。
- ④ ところが、芸術家Bは平成8年1月に死亡しており、その相続人は本件土地についての贈与を原因とする所有権移転登記はBに無断でなされたものであるとして、Aや買主X1、X2（以下、「Xら」という。）に対し所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴訟を同年7月に提起し、平成9年2月勝訴判決によりXらへの所有権移転登記は抹消された。

そこでXらは、平成9年4月、登記官が所有権移転登記申請に添付された偽造の印鑑証明書を看過して登記を実行した結果、売買代金相当額の損害を被ったとして、媒介業者Y1及びその代表者Y2に対して損害賠償を請求するとともに、国に対しても国家賠償を請求した。

2. 紛争関係図 <土地>



3. 各当事者の言い分

〔買主Xらの言い分〕

媒介業者Y1は、芸術家Bの遺族に確認するなどして本件土地の所有権移転の確実性を調査確認し、その調査結果いかんによっては買主の募集の中止、売買契約の危険性をXらに助言すべき義務があったにもかかわらず、これを怠った。

〔媒介業者Y1の言い分〕

登記簿上の所有者となっている売主からの売買を媒介する場合は、前登記名義人と売主間の所有権移転が真実に行われたかどうかについてまで調査し確認する義務はない。

4. 本事例の問題点

媒介業者は、不動産の売買等を媒介するに当たり、売主と称する者が売却権限を有する真の所有者かどうかについて調査する義務があるものの、前登記名義人にまでさかのぼって調査する義務があるかどうか。

5. 本事例の結末

判決は、買主Xらの主張を認め、媒介業者Y1に対し売買代金と弁護士費用相当額を損害賠償として支払うことを命じた。また国に対しても賠償責任があるとした。

その要旨は、以下のとおりである。

- ① 媒介業者Y1は、売買物件につき、売主が真実その物件の所有者であるか否かの確認をすべき義務を有する。

通常、媒介業者は媒介に当たり売主が登記簿上に所有権者として登記されているか、登記済証を所持しているか否かなどを確認すれば足りるが、所有権者として登記されていることについて、疑問を抱かせるような事情がある場合、その所有権取得の経緯について調査をし、その売主への権利の帰属が間違いないか否かを確認するとともに、その確認が十分にできない場合には、売買の媒介を中止したり、その売買の危険性について注意、助言すべき義務がある。

- ② 媒介業者Y1の代表者Y2は、本件土地を持ち込んだAから、「前所有者Bが高名な芸術家であり、自分はBから贈与を受けたものである。」との説明を受けたが、Aはその3年位前に会社を倒産させており、Y1の代表者Y2に対し生活が大変だとして3,000万円の貸与を求めるなどの事情の下では、Aが全く担保権等の負担のない、しかも相当な値段で速やかに買い手が付くような本件土地を所有していることについて当然に疑念を抱いて然るべき状況であった。

- ③ にもかかわらず、媒介業者Y1は、本件土地のAへの所有権の帰属についての確認をせず、かつ、本件土地取得についての疑問とそれに伴う取引の危険性を買主Xらに告知しないまま、媒介行為を進めて売買契約を締結させたものであるから、不動産取引の媒介をするに当たって、専門家として必要とされる注意義務を欠いたとして、買主Xらの主張する損害賠償として売買代金(Xらの合計6,681万円)と媒介報酬額等(合計約1,100万円)を認めた。

〔参考〕「媒介報酬額等」には媒介報酬額、登録免許税、固定資産税、都市計画税、弁護士費用項目を含む。

- ④ 一方、国に対しては、AがBから贈与を受けたとする所有権移転登記申請書は、Aが偽造したB名義の登記申請委任状によるもので、これを受理した登記官は、提出されたBの印鑑証明書にはコピーされたことを示す「複写」の文字がはっきりと浮き出ており、また、作成年月日があり得ない日の平成8年4月98日を表示していたのであるから、この証明書を発行した〇〇区長にその真偽を確かめるべきであるのにこれを怠って申請を正当として登記したもので、登記官としての職務の遂行に過失があり国に賠償責任があると判示した。

6. 本事例に学ぶこと

① 権利関係の調査は基本的な義務

媒介業者は、媒介に当たって、取引物件の所有者が誰であるか、賃借権・抵当権等の権利が設定されていないかを調査する義務がある。

② 不動産登記に公信力はない

わが国の不動産登記は、不動産の権利変動を公示するが、一応推定力はあるものの、登記簿上の権利者が必ずしも実体上の権利を有していない場合があり、公信力は認められていない。

媒介業者は、売主と称する者が本当に所有者かどうか、何らかの疑念を抱いたときにはさらに調査するか、取引の危険性を説明する等の配慮すべき業務上の注意義務がある。

7. 参考

- 「不動産登記の公信力」関連・・・458頁 ④参照

[RETI0 49-069、56-083]

第1章 宅地建物取引業法の目的と内容

※ 以下本編における条番号の表示において「法」とは、宅地建物取引業法を、「令」とは宅地建物取引業法施行令を、「則」とは宅地建物取引業法施行規則をいう。

目的 (法第1条)	① 宅地建物取引業の業務の適正な運営と取引の公正の確保 ② 宅地建物取引業の健全な発達の促進	→	① 購入者等の利益の保護 ② 宅地及び建物の流通の円滑化
宅地とは (法第2条第1号)	① 建物の敷地に供せられる土地（注）（用途地域の内外を問わない） ② 都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内の①以外の土地 ただし、道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられている土地を除く		

（注）「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとする。【業法の解釈・運用の考え方】

宅地建物取引業 (法第2条第2号)	① 宅地又は建物の 売買 ② 宅地又は建物の 交換 ③ 宅地又は建物の 売買、交換又は貸借の代理 ④ 宅地又は建物の 売買、交換又は貸借の媒介	→	①②③④のいずれかの行為を業として行う（注）
-----------------------------	--	---	------------------------

（注） 宅地建物取引業の判断基準【業法の解釈・運用の考え方】

(1) 「業として行う」とは、前記①～④の取引行為を社会通念上事業の遂行とみることできる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

- ① 取引の対象者：広く一般の者が対象であるのか否か
- ② 取引の目的：利益を目的とするものであるのか否か
- ③ 取引対象物件の取得の経緯：転売するために取得したものであるのか否か
- ④ 取引の態様：自ら購入者を募り、一般消費者に直接販売を行うものであるのか否か
- ⑤ 取引の反復継続性：反復継続的に取引を行おうとするものであるのか否か（反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為ならびに将来の行為の予定およびその蓋然性も含めて判断するものとする。）

(2) その他

組合方式による住宅の建築という名目で、組合員以外の者が、「業」として、住宅取得者となるべき組合員を募集し、当該組合員による宅地の購入および住宅の建築に関して指導、助言等を行うことについては、組合員による宅地建物の取得が当該宅地建物の売買として行われ、かつ、当該売買について当該組合員以外の者が関与する場合には、通常当該宅地建物の売買またはその媒介に該当するものと認められ、業法が適用されることとなる。

なお、組合員の募集が宅地建物が多不特定のまま行われる場合にあっても、宅地建物が特定された段階から業法が適用されることとなる。

<p style="text-align: center;">免 許</p>	<p>免許権者 (法第3条第1項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 1の都道府県内にのみ「事務所」を設置する場合 ——都道府県知事 ② 2以上の都道府県内に「事務所」を設置する場合 ——国土交通大臣 <p>免許要件</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 一定の欠格事由に該当しないこと(法第5条第1項) ロ 事務所に従業者5名につき1名の割合以上、案内所等に1名以上の専任の宅地建物取引士を設置していること(法第31条1の3第1項、則第15条の5の3) 															
<p style="text-align: center;">宅地建物取引士 (法第15条以下)</p>	<p>要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都道府県知事(指定試験機関)による試験に合格すること ② 都道府県知事に登録すること ③ 都道府県知事から宅地建物取引士証の交付を受けること(法第2条第4号) <p>任務</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 重要事項説明 ② 書面への記名押印(説明書、契約に係る書面) <p>義務</p> <p>宅地建物取引士証の提示</p>															
<p style="text-align: center;">営業開始の要件 (右の①②のいずれかが必要)</p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="348 670 583 749"> ①営業保証金の供託 (法第25条) </td> <td data-bbox="587 670 939 749"> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="591 670 802 701">主たる事務所</td> <td data-bbox="806 670 935 701">1,000万円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> <td rowspan="4" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">取引により損害を受けた者への還付</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 707 802 738">従たる事務所</td> <td data-bbox="806 707 935 738">500万円</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="348 755 583 834"> ②保証協会への加入 (法第64条の7) </td> <td data-bbox="587 755 939 834"> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="591 755 802 786">主たる事務所</td> <td data-bbox="806 755 935 786">60万円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 792 802 823">従たる事務所</td> <td data-bbox="806 792 935 823">30万円</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	①営業保証金の供託 (法第25条)	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="591 670 802 701">主たる事務所</td> <td data-bbox="806 670 935 701">1,000万円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> <td rowspan="4" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">取引により損害を受けた者への還付</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 707 802 738">従たる事務所</td> <td data-bbox="806 707 935 738">500万円</td> </tr> </table>	主たる事務所	1,000万円	}	取引により損害を受けた者への還付	従たる事務所	500万円	②保証協会への加入 (法第64条の7)	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="591 755 802 786">主たる事務所</td> <td data-bbox="806 755 935 786">60万円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 792 802 823">従たる事務所</td> <td data-bbox="806 792 935 823">30万円</td> </tr> </table>	主たる事務所	60万円	}	従たる事務所	30万円
①営業保証金の供託 (法第25条)	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="591 670 802 701">主たる事務所</td> <td data-bbox="806 670 935 701">1,000万円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> <td rowspan="4" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">取引により損害を受けた者への還付</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 707 802 738">従たる事務所</td> <td data-bbox="806 707 935 738">500万円</td> </tr> </table>	主たる事務所	1,000万円	}	取引により損害を受けた者への還付			従たる事務所	500万円							
主たる事務所	1,000万円	}	取引により損害を受けた者への還付													
従たる事務所	500万円															
②保証協会への加入 (法第64条の7)	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="591 755 802 786">主たる事務所</td> <td data-bbox="806 755 935 786">60万円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 792 802 823">従たる事務所</td> <td data-bbox="806 792 935 823">30万円</td> </tr> </table>	主たる事務所		60万円		}	従たる事務所	30万円								
主たる事務所	60万円	}														
従たる事務所	30万円															

宅地建物取引業法上の「事務所」の意味（令第1条の2）

宅地建物取引業法では、大臣免許、知事免許の前提となる「事務所」の意味について、明確な定義規定を設けている（法第3条第1項、令第1条の2）。それによれば、業法上の「事務所」とは、

- ① 本店または支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所または従たる事務所）
- ② 上記①のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くものをいう。

「事務所」について（法第3条第1項関係）【業法の解釈・運用の考え方】

1 令第1条の2第1号に規定する「事務所」について

本号に規定する「事務所」とは、商業登記簿等に登載されたもので、継続的に業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものが該当し、宅地建物取引業を営まない支店は該当しないものとする。

なお、登記していない個人にあつては、当該事業者の営業の本拠が本店に該当するものとする。

2 令第1条の2第2号に規定する「事務所」について

(1) 「継続的に業務を行うことができる施設」について

業者の営業活動の場所として、継続的に使用することができるもので、社会通念上事務所として認識される程度の形態を備えたものとする。

(2) 「契約を締結する権限を有する使用人」について

原則として、「継続的に業務を行うことができる施設」の代表者等が該当し、取引の相手方に対して契約締結権限を行使（自らの名において契約を締結するか否かを問わない。）する者も該当するものとする。