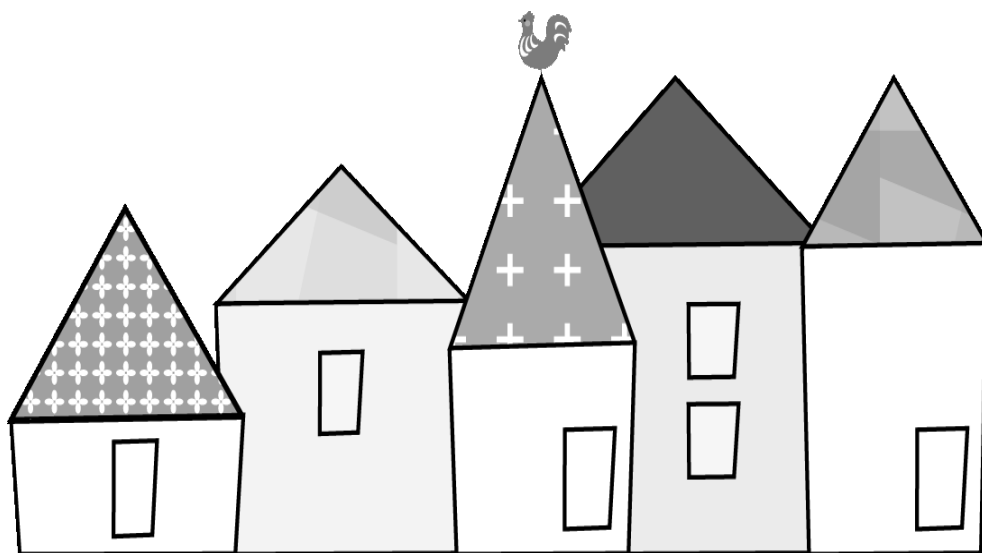


重要事項説明
義務に関する
法律問題 Q & A



札幌総合法律事務所

弁護士 石川 和弘

< 目次 >

No. 1	相続物件売買	P 3
No. 2	同業者からの仲介依頼	P 5
No. 3	代理人との取引	P 8
No. 4	土地の境界線	P10
No. 5	隣地の通行権	P12
No. 6	現状有姿特約と建ぺい率の告知	P14
No. 7	がけ地	P16
No. 8	行政指導	P18
No. 9	隠れた瑕疵	P21
No. 1 0	暴力団事務所	P23
No. 1 1	宅地前面のごみステーションの存在と調査・説明 義務	P25
No. 1 2	雨漏りと調査・説明義務	P27
No. 1 3	埋設物と調査・説明義務	P30
No. 1 4	傾斜の存在と調査・説明義務	P32
No. 1 5	傾斜と調査・説明義務（売主側仲介業者の責任）	P34
No. 1 6	過去の殺人事件と調査・説明義務	P37
No. 1 7	騒音被害	P39
No. 1 8	マンション管理費と修繕積立金の滞納額	P41
No. 1 9	ローン解約条項	P43
No. 2 0	融資金詐欺	P45
No. 2 1	隣人の迷惑行為	P47
No. 2 2	土壌汚染	P49
No. 2 3	自殺物件と調査・説明義務	P51

No. 1 相続物件売買

< 設問 >

売主 A の夫 B から宅地建物の売却を依頼されました。その宅地建物は亡 C 名義でした。B からは、亡 C の相続人としては A のほか数名の子がいるが、A が宅地建物を所有とする旨の協議が相続人間で出来ているという話を聞きました。この宅地建物売買の仲介をする際、どのようなことをすべきでしょうか。

< 回答 >

- 1 相続物件売買の仲介をするに際して、相続登記が未了の場合には、遺産分割協議書の提出を求めましょう。自らが遺産分割協議により取得したとする相続人から、その旨の説明を受けるだけでは足りません。
- 2 所有者代理人からの仲介受託の場合、所有者本人の意思確認を行いましょう。

< 解説 >

1 相続物件の仲介

相続物件売買の仲介をするに際して、相続登記が未了の場合には、他の相続人がこれを相続していない事実を確認する必要がありますので、遺産分割協議書の提出を求めましょう。さらには、遺産分割協議書の提出を受けても、例えば筆跡部分がタイプ打ちで記名押印されている場合や、共同相続人の署名が同一人の筆跡である場合、印鑑証明書が添付されていない場合などには、遺産分割協議書の真偽を確かめるために、最終的には関係人への問い合わせなどを行いましょう。

2 所有者代理人からの仲介受託

仲介を受諾するにあたり、代理人と称する者が、所有者本人から代理権を授与されているか、その代理権の存否及びその範囲の調査、確認のため、事前に本人と連絡をとり、その意思を確認することが必要です。

仮に、代理人が委任状と印鑑登録書を提出してきた場合でも、本人の意思確認は欠かせません。なぜなら、委任状が白紙委任状であった可能性もあり、また代理人と本人の関係（親子や夫婦など）によっては、実印の持ち出しや印鑑証明書の不正取得は容易であるからです。

- 3 上記のような調査を怠った場合、買主や売主以外の相続人から損害賠償請求をされる可能性があります。

< 裁判例の紹介 >

東京高裁昭和40年4月14日判決は、本設問と類似の事案において、「当該不動産を現地において調査するのはもちろん、関係人への問い合わせあるいは登記簿その他の資料の調査等の方法により、不動産の公簿上の所有名義人が何人となっているか、真実の所有者が何人であるか（中略）確認し、さらに現実に売買契約をなす者が代理人である場合においては、委任状、印鑑証明書等によってその代理権の存否あるいはその範囲を調査すべきはもちろん、もしこれらの点について疑がある場合には、直接本人に照会する等の方法によってこれを明確にし、さらに以上の調査結果を依頼者に報告して、依頼者に不測の損害を及ぼすことのないように注意すべき義務あるものというべきである」と判示した。

No. 2 同業者からの仲介依頼

< 設問 >

私（Y）は，不動産の仲介業者であり，A所有の不動産の購入を希望する宅建業者Xから買い受けの仲介を依頼されました。私はAと直接売買契約の交渉をしようと考えていたのですが，同じく不動産仲介業者であるBから，自分がAの代理人として契約すると言われ，A作成名義のBを売買代理人とする委任状を見せられました。この委任状には印鑑証明書は添付されておらず，また委任状記載の物件所在地も売買物件の所在番地とは異なっていたのですが，私は，同業者であることからBを信用してしまいました。BはAの代理人として，Xと売買契約を締結し，XはBに対し，手付金300万円を支払いました。後日，委任状は，Bにより偽造され，Xが手付金を詐取されたことが判明し，私はXから，損害賠償請求をされてしまいました。私は，この賠償請求に応じなければいけないのでしょうか。

< 回答 >

- 1 不動産仲介業者は，仲介依頼者が，一般人であると，不動産業，宅地建物取引業その他の業者であると問わず，信義を旨とし誠実に業務を行うとともに，受任事務の処理に当たって，善管注意義務を負うことから，当該義務に違反すれば，仲介依頼者からの損害賠償請求に応じなければなりません。
- 2 ただし，仲介依頼者が不動産売買の経験を有する専門業者である場合，仲介依頼者にも過失があったとして，過失相殺をされる場合があります。

< 解説 >

1 不動産仲介業者の負う義務

不動産仲介業者は、仲介依頼者が、一般人であると、不動産業、宅地建物取引業その他の業者であると問わず、信義を旨とし誠実に業務を行うとともに（宅地建物取引業法31条）、受任事務の処理に当たって、善管注意義務を負うこととなります（民法644条，同656条）。この点、宅地建物取引業法7ノ1項は、宅地建物取引業者相互間の取引については、同法33条の2から43条までの規定を適用しない旨を定めているものの、同項は、同業者相互間取引につき、行政上の取締まりを緩和するものに過ぎず、上記規定があるからといって、仲介依頼者が不動産業、宅地建物取引業その他の業者である場合に、不動産仲介業者の宅地建物取引業法31条，民法644条，656条に基づく仲介人としての責任や注意義務が免除または軽減されることはありません。

よって、本問においても、YはXからの損害賠償に応じる義務があります。

2 過失相殺

もっとも、買主たる仲介依頼者が、不動産売買の経験を有する専門業者である場合、たとえ不動産所有者の自称代理人が不動産仲介業者であっても、安易にこれを詐取されないようにすべき注意義務があると考えられます。例えば、自己の仲介人に代理権の存否を質すだけにとどまらず、売主本人の印鑑証明書を添付した委任状や権利証の提出をはじめ、仲介人として売主本人の意思確認をさせるなどし、代理人と称する者の代理権の存否を確認する必要があります。

そこで、当該義務を果たさなかったことによる過失がある場合、損害賠償につき過失相殺されることがあります。

本問においても、上記①の通り、YはXからの損害賠償

に応じる義務がありますが，その損害額につき，過失相殺されることが考えられます。

< 裁判例の紹介 >

大阪高判昭和60年6月28日

同判決は，同様の事案において，買主（仲介依頼者）から不動産仲介業者に対する損害賠償請求につき，不動産仲介業者による，買主（仲介依頼者）が宅建業者であることから自己の責任が免減されるという主張を排斥し，不動産仲介業者の善管注意義務違反を認容した上で，買主（仲介依頼者）が不動産売買の経験を有する専門業者であることを捉え，過失相殺として，損害金のうち3割を控除しました。

No. 3 代理人との取引

< 設問 >

私（Y）は，不動産の仲介業者であり，不動産の所有者Aの自称代理人Bから本件不動産の売却の仲介を委託されました。私は，Bが役場の有力者であり，またAの実印，印鑑証明書，本件不動産の権利証等を持参していたことから，Aの意思を直接確認することなく，本件不動産の購入を希望する買主Xとの間で，不動産購入の仲介契約を締結しました。しかし，XがBに対し，本件不動産の売買代金として金300万円を支払った後に，実はBはAの代理人ではなく，Aは本件不動産を売却する意思は持っていないことが判明しました。

私はXから，損害賠償請求をされてしまいました。私は，この賠償請求に応じなければいけないのでしょうか。

< 回答 >

仲介業者は，不動産の所有者の自称代理人から不動産売買の仲介を委託された場合においては，自称代理人の持参した本人の実印や印鑑証明書等から，代理権の調査，確認をするだけでは足りず，本人に照会して，直接売却の意思確認をすることが必要です。これは，仮に自称代理人が役場の有力者など信用のおける人物であっても異なることはありません。

そして，売主本人への直接の意思確認を怠り，買主をして売主本人の意思に基づかない売買契約を締結させてしまった場合，これは仲介業者の仲介契約上の債務不履行に該当し，この債務不履行によって買主が被った損害について賠償する義務を負うことになります。

よって，本問においても，Yは，Aへの直接の意思確認を怠り，XをしてAの意思に基づかない売買契約を締結させてしまっていることから，これにより，Xが被った損害，すな

わち， B に対し支払った売買代金相当額である金 3 0 0 万円の損害について賠償する義務を負うこととなります。

< 裁判例の紹介 >

東京高判平成 1 年 2 月 6 日

- 1 同判決は， 同様の事案において， 買主から仲介業者に対する売買代金相当額の損害賠償請求を認容しました。
- 2 なお， 本事案において， 買主は， 仲介業者に対して， 不動産時価相当額の損害賠償請求もしていましたが， これは棄却されました。

仲介業者は， 本件不動産の所有者でない以上， 自ら本件不動産の移転登記及び引渡をすべき義務を負うことはありません。また， 登記移転及び引渡義務という契約上の義務の履行は本来契約当事者の意思によるものであることから， 仲介業者はその義務の履行を担保し， 本件不動産の所有者に翻意させ， 移転登記及び引渡をさせるべき義務を負うものでもありません。

そこで， 仲介業者は， 買主に対し， 売買契約の目的物に代わる損害の賠償をすべき義務を負うことはないと判示されました。

No. 4 土地の境界線

< 設問 >

所有者（売主）の代理人の依頼で土地の売却を仲介することになったのですが，この土地の西側隣地との境目には境界標がなく，また，西側隣地所有者も遠方に住んでいて連絡が取れないため，西側境界が不明確な状態でした。しかし，最近になって，突然，売主の代理人が西側隣地所有者と境界について話をつけたと言って境界確認書を持参しました。境界確認書には一見して不審なところはありません。宅建業者としては，この境界確認書を買主に交付すれば，境界に関する調査・説明義務を果たしたと言えるのでしょうか。また，これが公簿売買である場合，結論に違いはあるのでしょうか。

< 回答 >

宅建業者は，当該境界確認書を漫然と交付するだけでは仲介契約に基づく調査義務を果たしたとは言えません。公簿売買であっても結論は同じです。宅建業者は，売主本人および隣地所有者に対して，境界確認書の真偽を問い合わせるなどして，境界を確認する必要があります。

- 1 宅建業者は，仲介契約の本旨に従って善良な管理者の注意をもって，売買契約が支障なく履行され，売買当事者双方がその契約の目的を達しうるよう配慮する義務を負います。そして，委任者からの特段の指示がない場合であっても，売買対象土地の範囲が不明確な場合には，その境界を明示することによって買主に土地買受の目的を達成させ，損害の発生を未然に防止すべき義務があります。

この義務は，買主が不動産仲介業者であるいわゆる仲間取引であっても基本的に異ならず，その程度の軽重に差が

出たり，過失相殺される可能性があるにとどまります。

- 2 宅建業者の採るべき調査方法は，現地において，売主から当該土地の境界の指示説明を受け，境界線を確認することが原則です。当該境界部分に境界標がなく境界が判然としない場合には，隣地所有者に立ち会いを依頼して売主と隣地所有者で境界を相互確認するなど，さらなる調査，確認をする必要があります。
- 3 設例の事案では，西側境界が不明確な状況にあり，境界確認書作成の経緯や，売主と隣地所有者が境界を相互確認したかどうか不明なのですから，一見して怪しいところのない境界確認書であっても，安易にこれを信頼して，そのまま買主に渡すだけでは調査義務を尽くしたとは言えません。宅建業者としては，売主と隣地所有者に連絡を取って，境界確認書の真偽を確認すべきです。
- 4 この調査義務は当該土地売買が公簿売買であっても変わることはありません。公簿売買とは，売買代金額積算の根拠として公簿面積を基準にすることを意味するに過ぎず，買受土地の範囲を画する境界を明示すべき売主や仲介人の義務を減免するものではないからです。

No. 5 隣地の通行権

< 設問 >

不動産内にカーポートがある中古物件の買い受けを仲介しました。この物件のカーポートから公道に出るためには、隣人の土地を通る必要がありました（なお、物件の別面は公道に面しています。）。売買契約成立後、隣人から自由な土地の通行は認められないと言われてしまったことから、損害賠償請求をされてしまいました。当社には支払義務が生じるのでしょうか。

< 回答 >

隣地の通行権の有無及びその具体的な内容等については、宅建業法35条1項各号の重要事項に該当しないとしても、同法35条1項3号（私道に関する負担に関する事項）に準じるものとして、不動産売買の仲介業者には説明する義務がある場合があります。この義務に違反した場合、損害賠償義務が生じることがあります。

< 解説 >

不動産売買の仲介業者たる宅建業者は、一般に不動産取引に専門的知識と経験を有する者として、取引物件の権利関係や法令上の制限、その他取引条件について、宅建業法35条1項各号の重要事項につき、調査の上、依頼者に説明する義務を負います。もっとも、同条に直接該当しないとしても、宅建業者は、これに準じた事項については調査報告義務を負うとされ、この義務に違反した場合には、不法行為責任を負うこととなります。

< 裁判例の紹介 >

設例と類似の事案である，奈良地裁葛城支判平成11年8月31日においては，不動産仲介業者は，前所有者がカーポートから公道に出ることを制限されていなかったことから，同様に通行できると安易に考え，事前に何らの調査をすることなく，買主に対し，通行承諾書案（何も制限なく自由に通行できる内容のもの）を示し，これを隣人に発行してもらう旨を説明したことに対し，説明義務違反があると認定されました。この事案では，買主が事前に，同居人に，車でないと外出が出来ない身体障害者がいること，家屋から直接カーポートに行くことが出来る物件を探していることを伝えていたから，隣地を通行することが出来るかは，本件不動産の購入，及びその代金決定に重大な影響を及ぼすことが明らかであり，また，仲介業者にとって，調査確認が容易であることを理由として，仲介業者には，隣地の通行権につき，宅建業法35条1項3号に準じた説明義務があるとされました。

仲介業者としては，事前に隣人に対し，買主が隣地の通行を希望していること，通行するにあたっての条件などを交渉の上，適宜買主にそれを伝えることが必要とされるといえるでしょう。

なお，この事案においては，不動産鑑定士の鑑定によるカーポート使用価値相当額の8割相当額，鑑定費用，弁護士費用が損害として認定されました。

No. 6 現状有姿特約と建ぺい率の告知

< 設問 >

建物及びその敷地を「現状有姿のままで買い受ける」という特約付きの売買契約の仲介をする際、買主に土地の建ぺい率の告知は不要でしょうか。

< 回答 >

- 1 法令上の制限は、重要事項として説明することが宅建業法上規定されており（同法35条1項2号）、建ぺい率の告知は原則として必要です。

「現状有姿のままで買い受ける」という特約があっても、建ぺい率の告知が不要ということにはなりません。特に、買主が、購入した建物を取り壊し新たな建物を建築する予定であることなどを知っていた場合には、建ぺい率が買主にとって重要な事項であることは明らかです。

また、仮に買主が上記のように新たな建物を建築する予定であることなどを知らなかった場合であっても、その後事情が変わり買主が建物を建築することは十分に想定できることであり、やはり建ぺい率は買主にとって重要な事項であるとして、告知が必要ということになるでしょう。

以上の通り、建ぺい率の告知を怠ったことについては、故意でなくとも、過失による不法行為責任を問われるおそれがあります。

- 2 建ぺい率をはじめとする土地に対する法令上の制限については、告知の程度も問題となります。例えば、「緑地地域」であることを理由とする建ぺい率制限について、当該敷地が緑地地域にあるということを説明するだけでは、買主にはそれがどのような法的意味を有しているのか（どのような建築規制を受けるのか）が分かりません。そこで、説明

の程度としては、買主が法令上の制限の意味を理解できるような程度までなされることが必要となります。

< 裁判例の紹介 >

東京地裁昭和40年5月27日判決は、「現状有姿のまま買い受ける」という特約がついた売買契約の仲介をした際、買主が購入後アパートを新築することを知っていたにも関わらず、建ぺい率の告知をしなかった仲介業者に対し、そのために想定していたアパートの建築が出来なかったとして、過失による建ぺい率の不告知は、不法行為に該当すると判断しました（本判決時は、法令上の制限は重要事項として宅建業法上に規定されていませんでした）。

なお、本判決は、「地上建物を利用するために、土地、建物を現状有姿のまま買い受ける場合には建ぺい率は問題にならない」とした上で、アパートを新築しようとしていた当該事案における建ぺい率の不告知を問題としましたが、仮に、地上建物を利用するつもりで敷地を買い受けた場合であっても、その後の事情変更などによって、新たに建物を建築することは十分想定される以上、買主にとって、建ぺい率は重要であるとして、この点は批判されています。

No. 7 がけ地

< 設問 >

がけ地を含む土地につき，宅地としての売買契約の買い受け仲介をする場合，

- 1 買主が希望する土地の測量，擁壁工事等の見積もりについても，仲介業者たる当社が責任を負うのでしょうか。
- 2 本件仲介契約における調査報告義務の内容として，どのようなことが必要でしょうか。

< 回答 >

- 1 土地の測量や工事費用の見積もりは，仲介業務に含まれません。そこで，買主に対しては，測量士や建築事務所等を紹介するなどの手配をすることが考えられますが，あくまで土地測量は，買主が自分の責任と費用負担で依頼する別途の契約であり，仲介業者は単に紹介したに過ぎないことを明確に説明しておく必要があります。測量士や建築事務所等からの資料を買主に提示する際には，その内容や提示方法によっては，仲介業者が責任を問われる可能性があり，その内容に誤りがないかも含めて確認する義務が出てくる場合もあるので，原則として，仲介業者からの提示は避けた方が良いでしょう。

なお，仲介業者は，取引物件の価格査定については業務の一環として行うべきとされています（宅建業法34条の2第2項）。

- 2 がけ地を含む土地を宅地として利用する場合，利用規制があることは不動産取引の専門業者である宅建業者においては，常識に属する事項として判断されます。

そこで，①宅地造成規制区域内か否か，②建築基準法，県条例，指導方針，宅地造成規制法等の関係法令の規制の

有無，③目視で足り専門的調査が不要な程度で判明する擁壁の状況などの調査，確認が必要となります。

また，関係法令に規制がある場合，規制の存在を告げるだけでは足りず，居宅を建築するに当たって，当該規制がどのような制限として顕在化するのか，当該土地にどのような工事を加えれば所期の利用が可能になるのか等，その規制内容を買主に理解できるように具体的に説明しなければなりません。

< 裁判例の紹介 >

東京高裁平成12年10月26日判決は，仲介業者が擁壁の工事概算費用計算書を買主に提出したものの，当該見積りの内容とされる買主の希望する工事内容は法令上実現不可能であることが後ほど判明したという事案において，仲介業者の対応によって，買主に誤解が生じたとして，仲介業者の善管注意義務違反に基づく損害賠償義務を認めました。

なお，この事案における損害は，仲介手数料に加え，本件土地の客観的価値と売買代金額の差額であるとされました。

No. 8 行政指導

< 設問 >

土地の売却を仲介するにあたり，当該土地の約3分の1に及ぶ部分は隣接する一級河川の拡幅対象予定にあたり，建物を建築しないようにという行政指導がなされる予定であるとの情報を入手しました。当社は，重要事項説明書の作成にあたり，「(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限」欄の「その他の制限内容」の項に「補足資料参照の事」，「(2)(1) 以外の法令に基づく制限」欄の「制限の概要」の項に「一級河川改修計画有り(拡幅)」と各記載をしただけで，拡幅の範囲が当該土地の約3分の1に達することやその部分に前記行政指導が存在することは，確定ではないという理由から，記載しませんでした。なお，補足資料としては，行政から入手した拡幅予定線が記載された拡大図の添付を考えていましたが，この図面の添付は忘れてしまいました。

当社には重要事項説明義務違反はあるといえるのでしょうか。

買主が宅建業者の場合にはどうでしょうか。

< 回答 >

- 1 「法令上の制限」については，重要事項として，調査説明義務があるところ(宅建業法35条1項2号)，行政指導による開発・建築規制についても，これに準じるものとして，調査説明義務を負うことが原則です。行政指導は，法的に強制力がない事実上の協力要請とはいえ，現実にはこれを拒否することは難しく，これに反する建築確認申請などは通らない可能性が高いからです(「行政指導」の用語の説明については，後記参照。)

そこで，行政指導の内容についてある程度情報を得てい

たにも関わらず，その具体的な内容について重要事項説明書に記載をしないことは，原則として，重要事項説明義務違反にあたります。

- 2 また，売主仲介であっても，売買の相手方（買主）に対しては，信義則上の説明義務を負うとされることに注意が必要です。
- 3 買主が宅建業者であっても，重要事項説明の程度が簡略なもので足りることにはなりません。ただし，この場合，買主にも調査能力があるとして，過失相殺をされることがあります。

「行政指導」とは

行政機関がその任務または所轄事務の範囲内において，一定の行政目的を実現するために特定の者に一定の作為または不作為を求める指導，勧告，助言その他の行為であって処分に該当しないもの（行政手続法2条6号）

行政機関が，法的に強制力のない手段で働きかけ誘導する事実上の協力要請

< 裁判例の紹介 >

東京地裁平成3年2月28日判決は，類似の事案において，買主仲介，売主仲介に対し，買主が売主に支払った手付金相当額につき，仲介業者の重要事項説明義務違反を理由に損害賠償責任を認めました（売主仲介については，買主に対し，信義則上要求される説明義務違反，買主仲介については，仲介契約上要求される調査説明義務に違反したと認定し，両仲介業者の責任は連帯責任であるとされました。）。なお，この事案では重要事項説明書への記載を怠ったのみならず，売主仲介の取引主任者が重要事項説明時に同席せず，重要事項説明書に関する補足説明を全く行わなかったという事情があり

ました。また，当該事案においては，宅建業者であった買主について，2割の過失相殺を認めています。

No. 9 隠れた瑕疵

< 設問 >

当社が買主仲介をした建物について、買主が、基礎構造上の欠陥等があるとして売主に対して損害賠償請求をするのとあわせ、当社に対しても仲介業者としての調査・説明義務違反を理由に損害賠償請求をしてきました。当社はこの請求に応じなければいけないのでしょうか。

< 回答 >

- 1 仲介業者は、取引物件の物的状態の調査能力や鑑定能力を有している訳ではないため、原則として取引物件を見分するにあたり、通常の注意をもって取引物件の現状を目視により観察しその範囲で買主に説明すれば足り、これを越えた隠れた瑕疵の有無、瑕疵の内容についてまで調査すべき義務は負っていません。そこで、設問の場合、原則として請求に応じる必要はありません。
- 2 もっとも、買主の質問が、地盤や建物の構造体に係るものなどであり、目視調査の域を超えて建築士等の専門家による調査が必要な場合、このような調査が仲介業者の範囲外であることを明確に説明する必要があります。仲介業者が自ら正確な情報を有していないにも関わらず、あたかも瑕疵が存在しないような説明をしてはいけません。
- 3 また、仲介業者が、瑕疵の存在を認識していなかったにせよ、これを容易に知りうる立場にある場合や、売主の説明が明らかに事実に反していることが容易に分かる場合、または瑕疵が存在するのではないかと疑念を抱かせる事実を認識した場合には、売主に対し、瑕疵の存在、内容を再確認する等して買主により正確な情報を提供して説明すべき義務を負う場合があるので、注意が必要です。

< 裁判例の紹介 >

神戸地裁尼崎支判平成12年3月23日判決は、類似の事案において、仲介業者は、鑑定人ではないから、原則として取引物件の物的状況や隠れた瑕疵の有無、瑕疵の内容についてまで調査する義務を負っていないとして、買主の仲介業者に対する損害賠償請求を否定しました。この事案においては、当初は2階建建物として建築確認申請がされ、その後3階建に改造されたという特殊な事情があったところ、仲介業者は、当該事情につき、重要事項説明書、登記簿謄本などを示しながら、買主に説明していました。原則として仲介業者に物的瑕疵についての調査義務はないとしても、このように、仲介業者が入手していた情報については、適切に説明することが重要になってくるといえるでしょう。なお、この事案では、そもそも建物に瑕疵はないと認定されました。

No. 10 暴力団事務所

< 設問 >

私は、Xから居住用建物を建築する土地の買受仲介を依頼され、先日、土地の売買契約が成立しました。半年後、建物が完成してXが居住を始めたところ、本件土地の道路を挟んだ向かいにある建物が暴力団事務所であることが判明しました。Xは、私の調査が足りなかったせいだと言っています。私は、Xからの調査義務違反に基づく損害賠償請求に応じなければならぬのでしょうか。

< 回答 >

宅建業者は、原則として、不動産の近隣に暴力団関係施設がないかどうかを積極的に調査する義務を負うものではありませんが、近隣建物に組員が常駐しているなど、暴力団関係施設が存在することを疑わせる事情が存在していた場合には、近隣住民から事情調査する等の調査義務を負うことがあります。

- 1 暴力団事務所等が近隣に存在すると、暴力団関係者の出入りにより危害を加えられるおそれや、暴力団の抗争事件に巻き込まれる可能性も否定できません。そのため、近隣に暴力団関係施設が存在することは、売買契約における不動産の心理的瑕疵（民法570条）に該当することがあります。
- 2 そして、宅建業者は、常に不動産の近隣に暴力団関係施設が存在するという心理的瑕疵の有無を調査すべき義務を負うものではありません。

もっとも、仲介業者が、当該瑕疵が存在していることを知っている場合、または、容易に知ることができる場合に

は、これを調査の上、買主に説明すべき義務を負いますので注意が必要です。

- 3 例えば、当該不動産の真正面の建物に銃弾が撃ち込まれる事件があり、建物の入り口には一見して暴力団風の人物が複数常駐していたり、近所でもその建物が暴力団事務所であることが共通の認識となっていた場合など、当該建物が暴力団関係施設であることを疑わせるような事情が存在した場合には、調査義務が発生することがあります。この場合には、仲介業者は、当該建物が暴力団関係施設であるかどうかについて近隣住民に聞き込み調査を行うなど、可能な限り調査を行った上で、判明した事実について買受希望者に対し適切に説明する義務を負います。

No. 1 1 宅地前面のごみステーションの存在と調査・説明義務

< 設問 >

当社は、宅地の売買契約で売主を代理して買主と契約を締結しましたが、契約締結後、買主が、宅地の前面道路に付近の住民が利用するごみステーションがあるとは知らなかったとして、売主と当社に対して損害賠償を求めました。確かに、当社のごみステーションについて買主に説明せず、重要事項説明書にも記載しませんでした。当社は、損害賠償を支払わなければならないのでしょうか。

< 回答 >

- 1 ごみステーションが宅地の前面道路に存在することは瑕疵（欠陥）に当たりません。
- 2 ごみステーションの存在が瑕疵に当たらない以上、代理業者がその存在を買主に説明しなかったとしても、説明義務違反には問われません。

< 裁判例の紹介 >

設例の事案について判断した神戸地裁尼崎支部平成13年5月29日判決は、ごみステーションについて、①住民が快適な市民生活を営む上で必要なものであって、付近住民のいずれかが、住宅前に設置されることを甘受しなければならないものである、②恒久的な施設ではなく自治会で設置場所が定められるものであると述べました。その上で、ごみステーションの形状、内容から宅地前に設置されたとしても宅地として通常有すべき品質を欠くとは言えないとして、瑕疵に当たらないと判断しました。

売主を代理した仲介業者について、ごみステーションが瑕

疵に当たらないのであれば、説明義務違反には問われません。ただし、上記裁判例では、売主と共に、仲介業者もごみステーションが存在する事実を把握していなかったため、そもそも説明することはできなかったという理由で仲介業者に対する請求が棄却されています。

<ポイント>

本件は、おそらく転売目的で購入したためか、売主自身のごみステーションの存在を確認しておらず、売主を代理した仲介業者も、純粹にその存在を知らなかったという事案でした。知らない以上、説明はできないとの理由で仲介業者の責任が否定されています。ただ、仮に売主及び仲介業者が知っていたとしても、ごみステーションが瑕疵に当たらなければ、仲介業者の責任は否定されていたと思われれます。

しかし、常に「ごみステーションは瑕疵に当たらない」といえるわけではありません。ごみステーションの規模や、衛生管理面で問題が頻発していた等の事情があった場合、仲介業者は買主に説明する義務を負うと考えるべきです。また、このような場合、仲介業者は、知らなければ責任を負わないというものではありません。売主から物件に関する情報を集めたり、現地を見分したりするなどして調査する義務を怠ったと判断され、責任を追及される可能性があります。

物件に近接して設置されたごみステーションのように基本的に瑕疵に当たらないと思う設備についても、必ず現地を確認する必要があります。

No. 1 2 雨漏りと調査・説明義務

< 設問 >

中古建物の売買を仲介しましたが，引き渡しの3カ月後に，買主から雨漏りが発生したとの苦情を受けました。買主は，仲介業者は専門家なので，雨漏りの有無について建物を調査する義務を負っていたとして，当社に損害賠償訴訟を提起しました。当社は雨漏りの調査を行わなければならなかったのでしょうか。

< 回答 >

原則として，雨漏りの調査義務はありません。ただし，売主から，雨漏りの発生について指摘されていた場合は注意が必要です。

< 裁判例の紹介 >

上記設例と同様の事実について仲介業者の買主に対する損害賠償責任が争われた事案（札幌地裁平成8年5月27日判決）で，裁判所は次のように判断し，仲介業者の責任を否定しました。まず，雨漏り自体は「瑕疵」（欠陥）に当たると認定し，売主への損害賠償は認めました。その上で，①内覧時，売主は雨漏りについて指摘せず，買主も何ら尋ねなかった，②売主が作成した状態確認書に雨漏りは発見されていないと記載されていた，③買主は居住して3カ月たって初めて雨漏りに気付いた，といった事実関係のもとで，雨漏りというのは漏れてみないとその有無を発見できない現象であるといった雨漏りの特徴にも言及しつつ，売主から雨漏りについて何ら情報を得ていなかった仲介業者が，売買契約締結前に雨漏りの有無を調査すべき義務はないと判断しました。

<ポイント>

雨漏りが発生することは、通常、目視したのみでは判断できません。建物の外観から判断できないことについて、仲介業者に高度な調査が要求されることはありません。しかし、仲介業者が雨漏りの存在を知っていたか、売主の言動から容易に知り得た場合、買主からの問い合わせに虚偽の回答（「雨漏りが発生しないことは調査済みです」等）をした場合には責任を負うこととなります。

こうした事態を防ぐには、仲介業者は物件について売主に「物件状況報告書」を提出してもらい、買主に提示した上で記載内容を説明することが不可欠です。売主の認識を誠実に買主に伝えれば、仲介業者は厳密な調査を経なければ分からない欠陥についてまで仲介業者が責任を負ういわれはありません。

<補足（仲介業者の教示義務）>

中古建物の売買契約で雨漏りが発生した事案において、売主自身、雨漏りの存在を知らなかったとして売主の責任が否定されたにもかかわらず、仲介業者の責任が肯定された事案があります。この事案では、買主（米国居住経験のある外国人）が仲介業者に対し、インスペクション（米国における住宅検査制度）の利用を申し出ましたが、仲介業者は日本にはそのような制度はないと説明しました。確かに、日本にインスペクションと同一の制度はありません。しかし、日本では類似の制度として住宅性能表示制度が存在し、これを利用すると、第三者機関が住宅の各部位ごとに不具合の有無を調査することとなります。判決は、仲介業者が、インスペクションを問い合わせた買主に対し、住宅性能表示制度の存在を教示しなかったことは仲介業者の債務不履行に当たるとし、買主に対する60万円の慰謝料の支払いを命じました。

仲介業者は自ら専門的な調査を行う義務はありませんが、買主に対し虚偽の報告を行うことはもちろん、必要な情報提供を怠った場合にも債務不履行責任を負います。よって、買主に対する説明には十分注意して臨まなければなりません。

No. 1 3 埋設物と調査・説明義務

< 設問 >

マンション建設用の宅地の売買を仲介しましたが、契約締結・引渡後に買主が行った基礎工事の際、宅地から木片やビニール片が大量に出てきたため、基礎工事の工法の変更を余儀なくされ、工事費用が増額になりました。買主は、当社に増額費用の支払いを求めています。支払い義務が生じるのでしょうか。

< 回答 >

土地上に建物を建築するにあたり支障となる質・量の異物が地中に存するために、その土地の外見から通常予測され得る地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とする場合又はその地上に建築基準法等によって許容される範囲の建物すら立てることができない場合には「瑕疵」に当たりますが、その他の場合には埋設物が存在しても直ちに瑕疵に該当するとは言えず、仲介業者は責任を負いません。

< 瑕疵の有無に関する裁判例 >

設例の事案について判断した神戸地裁昭和59年8月31日判決によると、宅地の埋設物が瑕疵に当たるか否かにつき、宅地は建物敷地に供されるものである以上、その地上に建築基準法等によって許容される範囲の建物が通常用いられる工法により建築できれば宅地の性能に欠けるとはいえず、瑕疵に当たらない、と判断しました。その上で、埋設物のために、当初予定していた工法からの変更を余儀なくされたとしても、それが異例な工法とは言えないので瑕疵に当たらないと結論付けました。

また、宅地の売買で、当該宅地の地中にコンクリート製の

埋設物が地中数十cmの位置5か所及び地中2.5mの位置1か所に埋設されていた事案について判断した札幌地裁平成17年4月22日判決では、埋設物の存在が直ちに瑕疵に当たるものではないとした上で、土地上に建物を建築するにあたり支障となる質・量の異物が地中に存するために、その土地の外見から通常予測され得る地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とする場合には、宅地として通常有すべき性状を備えないものとして土地の「瑕疵」になると判示しました。

< 仲介業者の責任について >

まず、埋設物の存在が瑕疵（土地の欠陥）に該当しなければ、仲介業者は責任を負いません。埋設物の存在が瑕疵に該当する場合、仲介業者は直ちに責任を負うわけではありません。

しかし、仲介業者は、目視等により知り得た事実又は売主から情報を得るなど、既に知っていた事実を買主に説明しなかった場合には債務不履行責任を負うこととなります。仲介業者は、例えば土地の前々所有者の土地利用形態等、登記簿や売主の報告によって把握した事実は買主に説明することが肝要です。

No. 1 4 傾斜の存在と調査・説明義務

< 設問 >

中古建物の売買契約を締結し、引渡しを終えた後、当該中古物件に傾斜が存在することが判明しました。当社は建物の買主と仲介契約を結んだ仲介業者ですが、傾斜の存在に気付かず、売買契約を仲介したことにより、買主に損害賠償責任を負うことになるのでしょうか。また、中古物件の仲介業務ではどのような点に注意すべきでしょうか。

< 回答 >

仲介業者が目的物件に「傾斜があることを知っていた場合」又は「通常なら気付くほど顕著な傾斜であるのに気付かなかった場合」には、仲介業者としての調査・説明義務違反を根拠に損害賠償責任を負うこととなります。

中古物件の仲介業務では、売主からの物件に関する事情聴取及び物件状況等報告書の作成が必須です。また、担当者は必ず物件を内覧し、内覧日時・内覧者・内覧参加者からの指摘事項を記録しておくべきです。

< 裁判例の紹介 >

千葉地方裁判所松戸支部平成6年8月25日判決は、中古物件の床に70分の1の傾斜が存在する事案において、瑕疵（中古物件として欠陥があること）の存在を認め、売主の買主に対する瑕疵担保責任を肯定しました。その上で、買主の仲介業者が仲介業者として必要な調査・説明義務を果たしたかどうかという点につき、次の基準を示しました。

「不動産仲介業者は、取引当事者の同一性や代理権の有無、目的物件の権利関係、殊に法律上の規制や制限の有無等の調査については、高度の注意義務を要求されるが、目的物件の

物的状況に隠れた瑕疵があるか否かの調査については、高度な注意義務を負うものではない。」

この基準に則した上で、裁判例は、仲介業者社員は売主から傾斜の存在を何ら聞かされていなかったこと、仲介業者の社員はもちろんのこと、物件を内覧した売主及び売主が依頼したリフォーム業者も傾斜の存在に全く気付かなかったという事実を挙げ、仲介業者は調査・説明義務を怠ったとはいえ債務不履行責任を負わないと判示しました。

<裁判例のポイント>

上記裁判例は、仲介業者が傾斜という欠陥の存在を「知っていたか」、知らなかったとして、「通常感覚であれば気付いたか」の2点に言及しています。上記裁判例は、仲介業者は物的な欠陥については通常人と同程度の能力しか有していないが、欠陥を知っていたり、通常気付く程度の欠陥を見落とししたりした場合には買主に対する責任を負うとの見解であると言えます。上記裁判例において、仮に物件内覧者が傾斜の存在に気付いて仲介業者に指摘した事実、傾斜の程度が極めて顕著で通常誰もが気付く程度であったとの事実があれば、仲介業者の責任は肯定されていたと思われます。

No. 1 5 傾斜と調査・説明義務（売主側仲介業者の責任）

< 設問 >

当社（A社）は、築後約26年の中古建物について買主と仲介契約を締結し、売買契約を成立させました。ところが、購入後、建物西側に20/1000、南側に10/1000の傾きがあるとのことで、買主から損害賠償請求されました。当社は責任を負うのでしょうか。

当社（B社）は、上記売買で売主と仲介契約を締結しました。買主側の仲介ならともかく、売主とのみ仲介契約を締結している当社も責任を負うことはあるのでしょうか。

< 回答 >

A社（買主側仲介業者）について、売主からの聴取によって傾斜の存在を知っていた場合や目視等による外観からの見分によって知り得た場合には、仲介業者として負うべき善管注意義務（説明義務）違反であり、債務不履行責任を負います。

B社（売主側仲介業者）について、傾斜物件の買主と直接の契約関係はなく、債務不履行責任を負うことはありません。しかし、本件売買契約に関与している限り、直接契約関係にない第三者（設例では買主）に対しても、不測の損害を負わせないよう信義則上配慮する義務があります（民法上の一般条項）。よって、B社が容易に知り得た瑕疵（欠陥）については、買主側に告知・説明する義務があり、不法行為責任を負う可能性があります。

< 裁判例の紹介 >

設例の事案を扱った大阪地裁平成15年11月26日判決は、以下の事実が存在するケースでした。

まず、B社（売主側仲介業者）担当者は、建物内覧時、一部の床がかなりひどく傾斜している事実を把握していました。また、物件状況確認書の建物傾斜に関する記載欄にも、「2階、3階床」と記載されておりました。ところが、B社担当者は床の傾斜の程度等について売主に何ら事実関係を確認せず、容易に気付き得る傾斜の事実を買主に正確に伝えませんでした。

次に、A社（買主側仲介業者）担当者は、上記物件状況確認書の建物の傾斜に関する記載欄に、2階、3階の床の傾斜をほのめかす記載があるのを認めながら、B社担当者に具体的な問い合わせを行わず、買主の問い合わせにも、B社が売主から確認しているので大丈夫だろう等、買主の不安を払しょくするような回答を行うにとどまった。

これらの事実から、裁判例は、A社（買主側仲介業者）は物件状況確認書から、建物の傾斜の存在を知り得たのであるから、売主やB社（売主側仲介業者）に質問するなど、傾斜に関する事実関係を把握し、これを買主に報告する義務があったと認定しました。したがって、A社の債務不履行責任を肯定しました。

B社（買主側仲介業者）について、裁判例は、宅建業者は建築の専門家ではないので、調査する義務まではないが、自ら認識した瑕疵及び関連する重要な事実については、買主側に告知・説明する義務があると認定し、買主と契約関係にないため、不法行為責任を肯定しました。

<ポイント>

仲介業者にとって売主からの事実関係の聴取は非常に重要であり、両手仲介又は買主と仲介契約を締結している場合はもちろん、売主との片手仲介の場合にも、知り得た事実を買主側への報告する義務があります。また、買主側仲介業者は、

物件状況報告書の記載内容を確認し，疑問な点は買主側に問い合わせることはもちろん，自ら物件を内覧し，買主に説明することが重要です。

No. 1 6 過去の殺人事件と調査・説明義務

< 設問 >

当社は、宅地の売買契約の仲介を行いました。この宅地に従前建っていた建物で殺人事件がありました。買主は、売主に瑕疵担保責任を追及して解約の解除と損害賠償を求め、当社には説明義務違反を根拠に損害賠償請求を求めています。当社はかなり以前の事件だったので特に説明しなかったのですが、責任を負うのでしょうか。

< 回答 >

- 1 殺人事件が発生したことは瑕疵（欠陥）に当たり、売買契約は解除され、売主は売買代金を返還しなければなりません。
- 2 仲介業者は、瑕疵（殺人事件の発生）について買主に何ら説明しなかったため、説明義務違反により、買主に損害賠償責任（仲介手数料の全額返還）を負います。

< 裁判例の紹介 >

設例の事案について判断した東京地裁八王子支部平成12年8月31日判決は、瑕疵とは、目的物の物理的又は法律的な不完全さのみならず、思想的・感情的・心理的な不安全性（心理的瑕疵）をも含む概念であるとし、以下の事実を前提に、宅地は瑕疵に当たると判断しました。

①殺人事件は、売買の約50年前に、宅地上に当時建っていた建物内で発生したものである。②この殺人事件は、特異な猟奇的殺人事件であり、宅地の所在地は都内とはいえ農山村地帯であることから、同事件は地元住民の記憶に深く根ざしており、上記建物が取り壊された後も本件宅地は不吉な土地として地元住民に避けられていた。③仲介業者は、売主か

ら本件宅地で発生した殺人事件について説明を受けており、買主にも説明して欲しいと要請されていた。

以上の事実関係のもとで、裁判所は、本件宅地に生活の本拠を置くことについて「住み心地の悪さ」「住みたくないという思い」を抱くのは、本件の売主に特有の心理状態ではなく、一般人も同様の感情を抱くものであると述べ、結論として、本件宅地は「瑕疵」に該当すると判断しました。その上で、裁判所は、売主に対し、売買契約の解除と売買代金相当額の損害賠償の支払いを認めました。

仲介物件に瑕疵がある場合、仲介業者は、瑕疵のある物件の売買を仲介したとして、説明義務違反に基づく債務不履行責任を負う可能性があります。上記裁判例の場合、仲介業者は、売主から殺人事件について聴取しており、さらに売主も買主に伝えてほしいと要請していたのですから、裁判所は、重要な事項について説明する義務を怠ったとして、仲介業者に対する損害賠償責任（金額は仲介手数料相当額）を肯定しました。

<ポイント>

本件では殺人事件が発生していたことが原因で、売買契約の解除が認められました。しかし、解除は、瑕疵の存在により売買契約の目的が達成できない場合でなければ認められず、そのハードルは非常に高いといえます。本件は、猟奇的な殺人事件が発生していた、地元住民からも避けられる土地である、という事実に着目して解除が認められた特殊な事案です。

No. 1 7 騒音被害

< 設問 >

自衛隊基地から離発着する航空機の航路の真下に位置する不動産を売却する場合，売主である宅建業者は，購入希望者に対し，騒音被害について専門的な調査のうえ説明をしなければならないのでしょうか。

< 回答 >

特段の事情のない限り，宅建業者は，公害問題について，専門的立場から調査し，買主に説明，告知すべき義務までは負いません。

- 1 横田基地に離発着する航空機の航路の真下に位置し，住宅防音工事対象区域（防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律）に指定された騒音被害が大きい区域の土地売買に関し，浦和地判川崎支部平成9年9月25日判決は，売主である宅建業者が，本件航空機騒音の存在を意図的に隠したとか，買主が特に騒音問題について配慮するよう注文を付けたなどの特段の事情が認められないことから，宅建業者には，騒音問題について，専門的立場から調査し買主に説明，告知すべき法律上の義務があったとまでは言えないと判示しました。
- 2 宅建業者が売主となる場合，宅建業者は，取引物件の権利関係や法令上の制限，その他取引条件について，宅建業法35条所定の重要事項として，専門的立場から調査し，買主に説明，告知すべき義務を負っていますが，同条は，騒音被害といった公害問題については定めていません。
- 3 もっとも，宅建業者は，同条が明示的に定めていない事項についても，売買契約の締結にあたって重要と認められ

る事項については説明，告知すべき義務を負うことがあります。しかし，本件において，判例は，以下のように述べて宅建業者の説明義務を否定しました。つまり，騒音被害というのは，購入希望者が事前に調査し現地を確認する過程で当然気付くべき事柄であり，横田基地周辺の騒音は本件当時すでに社会問題化して公知の事実となっていたことからすれば，宅建業者が告知しなくとも購入希望者が容易に知ることができたこと，また，本件土地は横田基地からかなり離れており，騒音の程度も一日のうちのごく限定された時間で，その受け止め方にも個人差があることを考慮すると，宅建業者が本件売買契約締結にあたり，航空機騒音の存在を意図的に隠したとか，購入希望者が航空機騒音のない地域の物件を求める等の特別の注文を付けたなどの特段の事情がない本件においては，航空機騒音について，宅建業者が購入希望者に対し，告知すべき法律上の義務があったとまでは言えないと判示したのです。

- 4 以上の判例からすれば，購入希望者から，騒音問題について特に配慮するように申入れがあった場合には，宅建業者は騒音の状況について調査し，告知すべき法律上の義務を負うことがあります。もっとも，その場合であっても，宅建業者は騒音調査の専門家ではありませんし，騒音に対する受け止め方は個人差が大きいことからすれば，購入希望者が特別な調査を要求している場合を除き，騒音の大きさや騒音発生源との位置関係，騒音被害の時間帯，頻度等を一般的な調査手段，方法をもって調査すれば足りるものと考えられます。

No. 18 マンション管理費と修繕積立金の滞納額

< 設問 >

仲介業者を通して中古マンションを購入したところ、管理会社からこのマンションの前所有者が滞納していた管理費と修繕積立金合計300万円の支払を求める請求書が届きました。私は前所有者とは全く面識がなく、マンション購入時も高額な滞納管理費と修繕積立金があることを知らなかったのですが、私は、300万円全額を支払わなければならないのでしょうか。また、支払わなければならない場合、私は、仲介業者の責任を追及することができるのでしょうか。

< 回答 >

マンションの前区分所有者が滞納していた管理費と修繕積立金は、マンションを購入した新区分所有者が支払う義務があります。もっとも、管理組合の区分所有者に対する管理費と修繕積立金の請求権は、5年の消滅時効にかかるので、時効により消滅していないか確認する必要があります。中古マンション売買を仲介する業者には、前区分所有者の管理費および修繕積立金の滞納額を調査し、説明する義務があります。この説明義務を怠った場合、買主は、仲介契約を解除し、報酬の返還を請求できる場合があります。

- 1 マンションの維持管理のため、区分所有者はマンションの管理組合に対し、管理費や修繕積立金を支払う義務があります。この管理費や修繕積立金は、マンションの維持・保存のために使われ、そのマンションを所有する人すべての利益のために支出されます。そのため、区分所有法8条は、マンションを取得した新区分所有者は、前区分所有者に管理費等の滞納があった場合には、この滞納分を前区分

所有者と連帯して支払う責任があると定めています。

- 2 そのため、中古マンション売主は、管理費等の滞納額について買主に説明する義務を負います。また、中古マンションの売買を仲介する宅建業者は、売主やマンション管理組合、管理会社等に対し管理費等の額を問い合わせるだけでなく、管理費等の滞納額も確認したうえで、説明する義務を負います。
- 3 もともと、管理組合の区分所有者に対する管理費や修繕積立金を請求する権利は、5年間、行使することなく放置するなどした場合には、時効により消滅します(時効消滅)。そこで、管理費等の滞納額を調べる際には、それがいつから始まった滞納なのかという時期についても調査の上、時効消滅の主張ができないかを検討する必要があります。
- 4 管理費等の滞納額が極めて多額であり、買主がかかる多額の負担を知っていたならば売買契約を締結しなかったと認められる場合には、買主は売買契約を解除することができます。そして、売主が管理費等の滞納額に関する説明義務を果たさなかったために売買契約が解除され、同時に仲介業者も管理費等の滞納額に関する調査・説明義務を果たさなかったとして仲介契約を解除された場合、仲介業者は受領していた報酬全額を返還しなければなりません。

No. 19 ローン解約条項

< 設問 >

私は、現在住んでいるマンションを売却し、このマンションの売却代金に融資金を加えて新しく土地建物を購入することにして、マンションの売却の仲介と、土地建物の購入の仲介を宅建業者（Y）に依頼しました。Yの仲介により、マンションはAに売却され、同時期に、Bから土地建物を購入しましたが、私は、金融機関から融資を否認されてしまったため、Bに代金を支払うことができず、手付金を没収されてしまいました。この手付金相当額をYに賠償してもらうことはできるでしょうか。

< 回答 >

仲介業者は、売買仲介に際して、買主に対し、資金計画を確認し、代金を融資により支払う場合は、融資を否認された場合に備えたローン解約条項を盛り込む必要があり、仲介業者がこれを怠った場合には、適切な助言、指導を怠ったとして賠償責任を負います。

- 1 宅建業法35条1項12号は、宅建業者が買主に「融資をあっせんする場合」、あっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、重要事項として説明義務を負うと定めています。そのため、宅建業者が融資をあっせんせず、買主自身が銀行から購入資金の融資を受ける場合は、この規定は適用されません。
- 2 もっとも、仲介業者は、取引物件に関する重要事項の説明義務のほかに、委託者に対し、不動産売買に関する適切な助言、指導を行う義務があります。

買主が金融機関からの融資を受けて代金を支払うことを計画している場合、融資が承認されなかった場合には代金を支払うことができなくなることは自明です。そのため、仲介業者は、上記助言・指導義務に基づき、買主が金融機関から融資承認を得られなかった時には無条件で売買契約を解除することができるとするローン解約条項を付する必要があります。ローン解約条項とは、買主が融資の承認を得られなかった場合に、買主が売買契約を解除ことができ、解除された場合に売主は受領済みの手付金等の金員を無利息で買主に返還しなければならないとする特約で、標準的な不動産売買契約書には定型条項として設けられています。

仲介業者が不動産売買契約にこの特約を付さなかった場合で、買主が融資が承認されなかったために売買代金を支払うことができず、売買契約が解除され、手付金等を没収された場合、仲介業者は、買主に対し、仲介契約の債務不履行に基づき手付金等相当額の損害賠償義務を負います。

なお、買主がローン解約条項に基づき売買契約を解除した場合には、仲介業者は委託者から報酬を受領することはできず、既に受領している場合には全額を返還しなければなりません。

- 3 ローン解約条項に限らず、今回の事例のように不動産の買換えをする場合は、旧物件の売却代金の支払時期と新物件の購入代金の支払時期が同時期に設定されることが多く、いずれかの契約が不履行となった場合、残る契約も不履行になるおそれが高くなりますので、このような不安定な取引であることについて、委託者に十分な助言を行う必要があります。

No. 20 融資金詐欺

< 設問 >

私は、ある不動産を代金2160万円で売買する両手仲介を行うことになりましたが、買主が手持ち資金では手付金240万円を用意できないと言います。このことを売主業者に話したところ、売買代金を2400万円とし、手付金240万円を支払ったかのように装って売買契約書を作成し、ローンの申し込みをすればよいと言われました。どうしてもこの売買契約を成立させたかった私は売主業者とともに内容虚偽の売買契約書を作り、金融機関から2160万円の融資を受けたところ、数か月後、買主が破産してしまいました。私は金融機関に対し、どのような責任を負わなければならないのでしょうか。

< 回答 >

仲介業者および売主の行為は融資金の詐欺にあたり、金融機関等に対し、不法行為に基づく損害賠償責任を負います。賠償の対象となる損害は、当該金融機関等が受けた損害全額です。

- 1 買主が金融機関から融資を受ける際に、購入資金の不足を補ったり、融資を通りやすくするためにより多くの自己資金を手付金として支払済みであるかのように装うために、売主が実際の取引価格よりも高い売買価格を記載した虚偽の売買契約書を作成し、これを買主に渡して金融機関に提出させる場合があります。これは、金融機関に対する融資金の詐欺として、不法行為（民法709条）に該当します。

仲介業者もこの融資金詐欺の事情を知らながら、内容虚偽の売買契約書や住宅ローン保証委託申込書等の作成に関

与した場合には，売主買主と連帯して，金融機関等が受けた損害を賠償する責任を負います。

この場合の損害賠償の範囲は，金融機関等が受けた損害，具体的には，買主の破産により金融機関等が回収することができなくなった融資金額などです。

- 2 設問の事案は，買主の金融機関に対する債務を連帯保証した信用保証会社が，買主が債務の返済を怠ったため金融機関に代位弁済し，この代位弁済相当額について，売主業者及び仲介業者に対し，損害賠償請求をした事案です（東京地判平成12年11月27日）。裁判所は，信用保証会社としても，自己資金（手付金）がなく売買価額が水増しされている者の住宅ローン申し込みであることなどが判明していれば，融資を可と判断したり，その借入金債務について連帯保証することはなかったことが明らかであり，信用保証会社は，売主業者らの不法行為（欺罔行為）のために本来するはずのなかった住宅ローン融資の連帯保証を行い，その結果，弁済額相当の損害を被ったとして，損害賠償請求を認めました。

売主業者および仲介業者は，信用保証会社は信用調査の専門家であるから内容虚偽の売買契約書等を信頼した点に過失があるとして，過失相殺により賠償額を減額するよう主張しましたが，裁判所はこの主張を認めませんでした。

No. 2 1 隣人の迷惑行為

< 設問 >

不動産売却の仲介を依頼されたため、現地を確認に行ったところ、偶然、通り掛かった近所の住民が、本件建物の隣人が近隣住民としばしばトラブルを起こしていると話してくれました。不動産売買を仲介する者として物件の隣人の迷惑行為の状況まで調査・説明する義務はあるのでしょうか。

< 回答 >

居住用不動産の売買の仲介を行おうとする宅建業者は、常に当該不動産の隣人の迷惑行為について一般的に調査する義務を負うものではありませんが、この隣人が迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなどの事実を認識した場合には、これを説明する義務を負います。

- 1 宅建業法35条は、宅建業者が説明義務を負う事項を規定していますが、隣人の迷惑行為については何らの定めもしていません。しかし、宅建業法35条1項は例示列举であると解されており、同条項が明示的に定めていない事項であっても、個々の取引において当事者が契約を締結するかどうかの意思決定をするにあたって重要な影響を与える事項については、宅建業者は重要事項として説明する義務を負います。そして、宅建業者が、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識し、あるいは、容易に認識することができる場合には、この説明義務はより肯定され易くなります。
- 2 設問の事案では、物件の隣人が子供がうるさいと怒鳴ったり、洗濯物に水をかけられ泥を投げ入れるなどの迷惑行為に及んでおり、売主である物件の元所有者も警察に相談

したり境界沿いに板塀を設ける等の措置を講じていた事案でしたが、重要事項説明書・物件状況等報告書においては、「その他」の欄に「西側隣接地の住人の方より、騒音等による苦情がありました」と記載されただけでした。買主が代金決済後に当該物件を訪れたところ、やはり隣人から「あんたのガキうるさいんじゃない」「追い出したるわ」と言われ、ステレオの音量を大きくするなどされたため警察官を呼ぶ騒ぎとなり、結局、この物件での居住を断念せざるを得ませんでした。

- 3 裁判所は、居住用不動産の売買の仲介を行おうとする宅建業者は、当該不動産の隣人について迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、購入者が当該建物において居住するのに支障を来すおそれがあるような事情について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について説明する義務を負うとし、その説明の方法としては、物件状況等報告書「その他」欄の記載だけでは本件隣人の特異性を認識できないとし、結論として、宅建業者の説明義務違反を認めました。

No. 2 2 土壌汚染

< 設問 >

最近行った調査の結果，私が数年前に売買を仲介した土地にフッ素が含まれていたことが判明しました。フッ素は，売買契約当時からの土地の土壌に含まれていたのですが，当時，フッ素が土壌に含まれることによって人の健康が害されるということは一般に知られていませんでしたし，私も契約当事者も意識していませんでした。しかし，先日，フッ素が土壌汚染対策法上の特定有害物質に指定されたと聞きました。私は宅建業者としての調査義務違反の責任を問われるのでしょうか。

< 回答 >

売買契約当時の取引観念上，フッ素が土壌に含まれることによって健康被害が生ずるおそれがあることが認識されておらず，売買契約当事者間においても，健康被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことを特に予定していなかったときは，宅建業者は，土壌にフッ素が含まれていないかにつき調査しなかったとしても，調査義務に違反することはありません。

- 1 土地売買契約後に，土壌汚染対策法および同法施行令において，フッ素が特定有害物質（土壌に含まれることに起因して人の健康を害するおそれのある物質）に指定され，かつ，当該土地を調査した結果，基準値を上回るフッ素が含まれていることが判明した事案について，最高裁平成22年6月1日判決は，以下のように述べて，売主の瑕疵担保責任を否定しました。

すなわち，売買契約の当事者間において，目的物がどの

ような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべきであるところ、本件売買契約当時の取引通念上、フッ素が土壤に含まれることによって健康被害が生ずる可能性があるとは認識されていなかったこと、フッ素が特定有害物質として法令に基づく規制の対象となったのは本件売買契約締結後であったこと、当事者間において土壤に健康被害を及ぼす物質が一切含まれていないことが特別に予定されていたという事情もないことから、本件土地の土壤に基準値を超えるフッ素が含まれていたとしても、そのことは民法570条にいう瑕疵には当たらないと判示しました。

- 2 この最高裁判例からすれば、宅建業者は、土地の売買契約を仲介するにあたっては、土壤に含まれる物質について、契約当時の取引通念に従い、契約当時の法令の規制等について調査すればよいと行うことができるでしょう。もっとも、契約当事者が、健康被害を及ぼす可能性のある一切の物質が含まれていないことを契約の重要な要素とし、その調査を特別に要求していたといった事情がある場合には、宅建業者にも特別の調査義務が課せられることがあるので注意が必要です。

No. 2 3 自殺物件と調査・説明義務

< 設問 >

当社は賃貸用ビルの売買契約を仲介しましたが，このビルの7階に住んでいた方が，売買契約の約2年前に部屋で睡眠薬を使用して意識不明となり，搬送先の病院で2週間後に死亡したということがありました。当社は，ビル内で死亡したわけではないので，買主には特に説明しなかったのですが，事情を知った買主が売主に解除及び損害賠償を求め，当社にも損害賠償を求めています。当社は責任を負うのでしょうか。

< 回答 >

「瑕疵」とは，物理的な欠陥のみならず，目的物の通常の用法に従って利用することが心理的に妨げられるような主観的な欠陥も含むため，設例のビルは瑕疵物件に当たり，売主は買主に対し瑕疵担保責任を負います。ただし，設例の事案は瑕疵として軽微であり，解除は認められません。

また，仲介業者は，売主に対し，設例の事実を説明しなかったことが債務不履行に当たるため，債務不履行責任を負います。

< 裁判例の紹介 >

設例類似の事案を扱った東京地裁平成21年6月26日判決は，賃貸用のビルの一室で自殺が発生した場合，一般的に当該建物を賃借しようとする者は嫌悪することが明らかであり，賃貸物件として瑕疵に当たると判断しました。

ただし，本件の特徴は，ビル内で自殺に着手したものの，ビル内で死亡したのではなく，2週間後に病院で死亡したという点にあります。この点について，東京地裁は，自殺といっても建物内で首つり自殺した場合とは異なり，2週間は生

存し、建物外で死亡したのだから、一般には時間の経過とともに忘れ去られたり、心理的な抵抗は薄れたりするものであるとし、瑕疵には当たるが、その程度は極めて軽微であると判断しました。そして、買主の損害は、売買代金（2億2000万円）の1%分に止まるとしました。また、極めて軽微な瑕疵で、賃貸物件として利益を上げることができないとは言えないことから、解除は認めませんでした。

設例の事案では、仲介業者は売主から自殺の存在を知らされておらず、訴えを提起されませんでした。しかし、売主から睡眠薬服用後に死亡した事実を知らされていた場合はもちろん、近所で話題になっていたような場合には、容易に知り得たとして、債務不履行（調査・説明義務違反）責任を負うこととなります。

<ポイント>

物件内ないし物件の敷地内で自殺が発生した場合、当該物件は瑕疵物件に当たり、この事実を知っていたか容易に知り得た仲介業者は、調査・説明義務違反に問われることとなります。本件では、建物内で自殺に着手し、建物外で死亡した場合にも瑕疵に当たるとされました。仲介業者は、一般に不気味だと思われる事実を把握した場合には、買主に説明すべきです。

m e m o

編著

札幌総合法律事務所
弁護士 石川 和弘

〒060-0005 札幌市中央区北5条西11丁目17-2

TEL, 011-281-8817 FAX, 011-281-8458

<http://www.sapporo-sogo-lo.com/>