

最近の判例から

(3)

媒介業者が説明義務を尽くしていないとして

損害賠償が命じられた事例

(千葉地判 平一四・二・一〇 判例時報一八〇七一―一八) 中村 行夫

環境の良い所に転居したいとして媒介を依

頼し、建売住宅を購入したところ、転居後間もなく、間に高さ5mの擁壁が建築されたため、精神的圧迫を免れるために自宅の改造を余儀なくされた等として、売業者及び媒介業者に対して損害賠償が請求された裁判において、媒介業者に対して説明義務を尽くしていないとして損害賠償が命ぜられた事例(千葉地裁平成一四年一月一〇日 判決 一部容認、一部棄却(確定) 判例時報 一八〇七号一―一八頁)

一 事実の概要

平成一〇年一〇月頃、転居先を探していたXは、不動産の媒介等を業とするY₁に対し、「子供が喘息なので、空気が良く、緑がある所の物件を希望する。」旨を伝えたうえ、媒介を依頼し、Y₁の案内で数箇所を見たが、いずれ

も満足できずに断った。

翌一月頃、Xは、Y₁から、不動産の販売等を業とするY₂が分譲する建売住宅(以下「本件不動産」という。)の案内を受け、購入を決断した。本件不動産は、Y₂が、同年二月に土地を購入し、建物を建築して売買の対象としたもので、南東側は約四mの水路敷きに接し、その先は高さ約一〇mほどの竹や雑木等が繁茂する小高い丘に続いていた。

Y₁は、市役所等で本件不動産について調査し、南東側の水路敷き先の隣接地が土地区画整理事業用地であること及び事業用地外縁部の本件不動産に面する部分に公園ができることを確認し、Xに対し、公園予定等の記載がされた図面を見せ、公園の位置について説明した。同年一二月、XとY₂は、本件不動産を代金二、七五〇万円で売買する契約を締結し、Xは、平成一二年二月、本件不動産に転居し

た。

転居後しばらくして、Xは、本件不動産の南東側の水路敷きに接した土地区画整理事業用地の外縁部に、鉄筋コンクリート製の高さ約五m、長さ約一〇三mの垂直擁壁(以下「本件擁壁」という。)が設置されることを、擁壁工事の施工業者の来訪を受けて知った。

なお、当該土地区画整理事業については、平成八年頃には、調整池兼公園の築造に伴って本件擁壁が設置されること等、その具体的内容が決定されており、近隣住民への説明会も、平成九年九月から同年一二月にかけて行われ、平成一一年二月から本件擁壁工事のための住民への挨拶等が開始され、工事は、同年四月頃着工し、同年末頃完成した。

Xは、子供の病気療養のために良い環境へ移転するという不動産購入動機・目的を明示し、本件不動産周辺の良好な環境を前提として購入したが、本件擁壁の設置により本件不動産の環境が害され、また、本件擁壁の設置からくる精神的圧迫を免れるため、居間を二階に設置すべく改造することとするための費用等の損害を生じた。

(1) Y₁は、本件擁壁の設置について誠実に調査し、その結果を説明すべき媒介契約上の義務を怠り、本件擁壁の設置について何ら

説明することがなく、説明義務違反に基づく債務不履行責任を負う。

- (2) 契約当時、既に本件擁壁の計画があり、眺望が害され、日照等が制限されることが明らかであった。したがって、本件不動産には隠れた瑕疵があり、 Y_2 は、民法五七〇条及び五六六条一項による瑕疵担保責任を負う。また、 Y_2 が不動産業者であることを考慮すれば、売主として、本件擁壁について説明する信義則上の義務があり、本件擁壁の設置について何らの説明もせずに売却したのであるから説明義務違反に基づく債務不履行責任を負う。
- として、 Y_1 及び Y_2 に対して、それぞれ七〇〇万円余の損害賠償の支払を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は Y_1 及び Y_2 に対する訴訟を併合し、 Y_1 に対しては、 X の購入動機・目的を知っており、それは不動産を購入する際の重要な要素であるから、媒介業者としては、その動機・目的に反する結果が生じないよう注意する義務があるとして、 Y_1 が、公園建設の事実を把握したにとどまり、その内容の一環である本件擁壁の設置についての調査に至らず、この点の説明を欠いたことは、媒介契

約上の調査義務ないし説明義務に違反しているとして、住宅改装費用のうち三〇〇万円を限度として損害賠償の支払を命じ、 Y_2 に対しては、 X の購入動機・目的を知らなかったのに瑕疵担保責任の主張は理由がなく、また、本件擁壁の設置予定を知らなかったから債務不履行責任についても理由がないとした。

三 まとめ

本判決は、売買の目的物ではなく、その周辺環境の問題に関して、売主業者の責任を否定し、媒介業者の責任を認めた事例である。媒介業者である Y_1 は、依頼者に対して、隣接の土地区画整理事業及び公園位置について図面を提示して説明したが、本判決は、業者としての義務を果たすためにはそれだけでは不十分で、本件不動産の周辺環境に何らかの影響を及ぼすような事情については、特に慎重に調査し、依頼者に情報提供する必要があるとした。媒介業者の調査・説明に関し、実務上の参考となる事例といえる。

(調査研究部調査役)