

最近の判例から (3)

告知義務違反による損害賠償責任が仲介業者だけでなく宅建業者売主にも認められた事例

(東京地判 平21・4・13 ウエストロージャパン) 中戸 康文

延100㎡の工房兼住宅を建築する目的で土地を購入したが、第2種高度地区及び建ぺい率の制限により延100㎡の建築が不可能であったことから、買主が仲介業者及び売主に対して告知義務違反による損害賠償を求めた事案において、仲介業者に購入目的を具体的に告げていた事情の下では、仲介業者は買主が目的とする建物を建築することができないことを説明する義務があり、また、宅建業者である売主も、仲介業者の説明の場に立ち会い自らも十分な説明をする義務があったとして、買主の請求を一部認容した事例（平21年4月13日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

延100㎡の工房兼住宅を建築する目的で土地を探していた買主Xは、本物件（土地33㎡）において延100㎡の建物が建築可能であることを、仲介業者Y及びX依頼の建築士Aに確認した後、平成18年6月に売主Z（宅建業者）と売買契約を2,830万円で締結し、翌月その引き渡しを受けた。

本件売買契約に先立ち、YはXに重要事項説明を行ったが、その際本物件が「建ぺい率80%、容積率300%、第2種高度地区」の区域内にあることは説明したものの、制限内容の具体的な説明及び資料の添付はしなかった。

なおZは、本件売買契約前において、重要事項の説明には同席しておらず、また、Xが

本物件にて延100㎡程度の建物建築を目的としていることは知らなかった。

同年12月、XはAの設計をもとに工務店Bに実施設計を依頼したところ、Bより第2種高度地区の斜線制限により延100㎡（4階建て）の建物の建築は難しいと連絡を受けた。Xは区役所等への調査の結果、Bの指摘が正しいことを確認した。

Xは目的建物の建築ができないことから、Y及びZとの話し合いにより紛争の解決を求めたが、目途が立たなかったため、翌年6月、本物件を第三者に2,860万円で売却した。

Xは、Y及びZに対し、本物件上にXの目的とする建物が建たないことを説明する義務がありその義務に違反したとして、本件転売に要した諸費用等307万円余、慰謝料100万円、弁護士費用50万円の損害賠償を請求した。（建築士Aとの間では和解が成立）

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Y及びZに対するXの損害賠償請求を一部認めた。

(1) 仲介業者Yの説明義務違反について

Yは、本件売買契約の媒介において、宅建業者として媒介契約に基づき本物件に関する法的規制を説明する義務を負うが、買主より本物件に延100㎡程度の建物を新築する予定であると告げられていた具体的事情の下においては、単に存在する法的規制の種類、名称等を告げるだけでなく、本物件における法的

規制の具体的内容の説明を通して、Xの目的とする建物が建築できるかどうかについても説明する義務がある。

ところが、契約に先立った現地案内の際、YはXに「延100㎡の家は問題なく建つ」旨の説明をしており、第2種高度地区の規制によりXの目的とする建物が建築できないことを説明しなかったと認められる。

従って、Yには本件媒介契約に基づく説明義務に違反した債務不履行がある。

(2) 売主Zの説明義務違反について

宅建業者が宅地建物売買の売主となる場合、宅建業者が媒介した場合でも、買主に対して宅建業法35条1項各号に規定された重要事項につき説明する義務を負う。

Zは、Yを通じてXが建物を新築する予定であること、Yの重要事項説明書には第2種高度地区と記載されているだけで、添付資料に同規制の内容について説明する資料が含まれていないことを認識しており、そしてZがYのXに対する重要事項の説明に立ち会っていれば、Yの不十分な説明についてZ自らが補足し、十分な説明とする機会があった。ZがYを信頼し、説明の機会を放棄したことをもって、Xに説明義務違反による被害を転嫁することは相当とはいえない。

従って、Zには本件売買契約に付随する説明義務に違反した債務不履行がある。

また、ZはXが建物設計をAに相談していたことをもってZに責任はないという主張をするが、Aが売買契約締結の段階で本物件にXの目的建物が建築不可能であることを指摘していれば、同日以降の損害が発生しなかった可能性はあるものの、仮にAに注意義務違反があったとしても、AがXの支出した金員について損害賠償責任を負うことになるだけで、同注意義務違反をもってXに対するY及びZの義務違反責任が免れるものではない。

(3) 損害賠償額の認定

YとZの債務不履行責任は、買主の目的とする建物が建てられないことを説明する義務に違反したことによるものであるから、Xの本件転売に要した諸費用等307万円余を賠償すべき損害額と認める。(慰謝料、弁護士費用は認めなかった)

そして、YとZとは、それぞれの立場においてXが被った同一の損害を填補するものであるから、不真正連帯債務の関係にある。

3 まとめ

「①買主の購入目的が告げられている場合、仲介業者は媒介契約に基づき、宅建業者売主は売買契約における付随義務として、不動産において買主の目的が達成できるかどうか説明する義務がある。②宅建業者売主の説明義務は、仲介業者を介していても免れるものではない。③重要事項説明について記載内容のみならず相手方に十分な理解をさせたかについて、仲介業者と宅建業者売主は連帯して責任を負う。④宅建業者が通常負うべき説明義務は、買主が専門家等に相談していたとしても免れるものではない。」という宅建業者の基本的な責任について本判例は示しており、実務において参考となるものである。

宅建業者の依頼者に対する誤った説明等は、本件のように依頼者の損害を招く可能性が非常に高い。宅建業者は、社会一般が宅建業者に期待する責務として、「①依頼者の依頼事項に対しては、誠実に調査を行い正確に回答する。②依頼事項が宅建業者の調査義務の範囲を超える専門的なものであれば、依頼者の責任にて当該事項に関する専門家に調査依頼する等を助言・指導することにより、依頼者が納得する内容で契約を成立させる。」ことを常に心がけて業務に当たっていただきたい。