

媒介業者の調査説明に関する 判例について(1)

(財)不動産適正取引推進機構 元専務理事 幸前 成隆

1 はじめに

(1) 戦後六十余年、不動産取引に関する判例は、大幅に増えました。その大半は、売主と買主との間の紛争ですが、媒介業者の責任を問うものが増えて来ています。媒介業者は取引の公正かつ安全な成立に努力すべき責務を負うものですから、今後消費者意識の進展に伴って、この傾向はさらにいっそう増加すると思われます。従って、不動産取引に関与する者にとって、判例がどのような状況にあるかを把握して、これを実務に活かして適切に対処することが重要な課題になっています。

(2) 本稿は、このような観点から、媒介業者の調査説明に関するこれまでの判例 210件余について、取引実務の立場から、分かりやすく分類整理し、その全体像を明らかにしようと試みたものです。

記述にあたっては、媒介業者のどのような行為が法的にどのような評価を受けたかが簡明に分かるように、結論の簡潔な記述に心がけました。事案の詳細については、出典を明示していますから、原典で確認いただければと思います。

(3) 媒介業者は、依頼者の依頼を受けて、不動産取引の媒介にあたる者です。依頼者の

取引目的が達成できるように、公正安全な取引が成立するように、不動産取引の専門家として、必要な調査・説明・助言をしなければなりません。

他方、不動産取引は、① 両当事者が、② 取引物件を確認し、③ 取引条件を確定することによって、成立します。

従って、媒介業者は、(一) 取引の相手方について、本人か否かの真偽、代理権の有無、本人の意思を確認し、(二) 取引物件について、所有権・担保権・利用権等の権利関係、都市計画法・建築基準法等の法令制限、物件の瑕疵その他の利用制限を確認し、(三) 取引条件について、契約内容・売買価額・特約条項等の取引内容、その他の取引条件を確定しなければなりません。

(4) 媒介業者の調査説明をめぐる判例をこのような観点から分類しますと、次のようになります。

第一 当事者の確認

1 相手方の真偽

- (1) 替え玉
- (2) 不正の移転登記

2 代理権の有無

- (1) 委任状の確認
- (2) 権利証等の確認

(3) 本人照会

3 本人の意思

第二 取引物件の調査説明

1 私法上の権利関係

- (1) 物件の特定
- (2) 所有権の確認等
- (3) 処分制限の確認
- (4) 利用権原の確認

2 公法上の法令制限

- (1) 地域地区等の制限
 - (一) 市街化調整区域
 - (二) 用途地域
 - (三) 接道義務
- (2) 施設・事業制限
- (3) 災害防止制限
- (4) その他の制限

3 その他の利用制限

- (1) 物理的瑕疵
 - (一) 物件の形質・性状
 - (二) 建物の安全性等
 - (三) 建物の損傷等
 - (四) 設備の瑕疵
- (2) 心理的・環境的瑕疵
 - (一) 心理的瑕疵
 - (二) 環境的瑕疵
- (3) 利用の制約等
 - (一) 公共施設の利用
 - (二) 物件の利用
- (4) 近隣関係
 - (一) 隣地・隣人
 - (二) その他

第三 取引条件の調査説明

1 取引内容

- (1) 契約内容
- (2) 売買価額
- (3) 金銭の支払いと負担
- (4) 特約条項

2 その他の取引条件

- (1) 租税負担
- (2) 転売利益

(3) その他の条件

(5) 媒介業者の調査説明義務

① 媒介業者は、安全な取引の成立に努めなければなりません。媒介業者には、「売買契約が支障なく履行され、当事者双方がその契約の目的を達し得るよう配慮して、事務を処理すべき業務上の注意義務」（東京高判昭32.7.3 高民10-5-268等）、「取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上の一般的注意義務」（東京高判昭32.11.29 下民8-11-2219 等）があります。これをさらに詳しく、「仮に履行について不安があり、委託者に損害を与えるような場合には、受託者として細心の注意を払って、その危険の有無を専門家としての立場から調査判断し、委託者にその結果を告知すべきである」とした判決もあります（東京地裁八王子支判昭57.4.21 判時1047-119）。

② 安全な取引とは、依頼者の取引目的に照らして安全な取引、すなわち依頼者が取引目的を達成できる取引です。媒介業者は、依頼者の取引目的の達成に支障となる事情がないかどうかについて調査し、説明しなければなりません。

判例は、「仲介契約の目的が、速やかに建築確認を得ることのできる建売住宅用地としての売買である以上、…本件土地が右目的に適合する条件を備えているかどうかにつき調査及び説明義務を負う」（東京地判昭59.12.26 判時1152-148）とか、「買主の建築目的を知っていたのであるから、買主の意向にそう建物が建築できるか、法令上の制限関係等を調査して告知する義務がある」（大阪地判平

5.7.13 増補版 [13-20]) 等としています。取引目的を達成できないときは、その旨説明しなければなりません(東京地判平21.4.13. RETIO 77-110)。また、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすと予想される事項を認識しているとき(大阪高判平16.12.2 判時1898-64, 判タ1189-275)、取引目的を達成できない可能性を示唆する情報を認識しているとき(大阪地判平20.5.20 判タ1291-279)も、その旨説明する義務があります。媒介業者には、紛争を未然に防止する義務があるとした判決(東京地判平21.4.16 RETIO 72-112)もあります。

③ 取引目的の達成に支障となる法令制限の調査説明について、法令の数が多すぎるから調査できないという抗弁は通用しません。最高裁は、宅地造成分譲目的での山林の売買において、すべての法律について調査するのは困難であるとする上告理由について、「原審の適法に確認した事実関係のもとにおいて、宅地建物取引業者である上告人には所轄機関に照会して目的たる山林について保安林指定の有無を調査すべき業務上の注意義務があるものとした原審判断は正当」であると明確に否定しました(最高判昭55.6.5 判時978-43, 判タ424-83)。

④ この調査は、媒介業者が自ら調査し、確めなければなりません。自称所有者の言を信じて調査をしなかったり(東京地判昭33.5.21 判時154-26)、売主業者の説明が間違っていることを確めなかったり(東京地判平6.7.25 判時1533-64)、客付業者が元付業者に任せきりにしていると(東京地判平3.2.28日 判時1405-

60)、責任を問われます。また、調査をしても、正確に説明しなければいけません。元付業者がせつかく建築規制のあることを調査しても、その内容を正確に重要事項説明書に記載し、告知しなければ、説明したことになりません(前掲東京地判平3.2.28 判時1405-60)。

⑤ 媒介業者は、誤った説明をしてはいけません(東京高判平13.12.26 判タ1115-185等)。不正確な説明をしてもいけません(大阪高判平9.3.25 [08-40] 等)。事実を知りながら、説明を怠ってもいけません(東京地裁八王子支判平12.8.31 岡本・仲介 434頁等)。説明は、「的確に」(東京高判昭57.4.28 判タ476-98)、「具体的に」(東京高判平12.10.26 判時1739-53)、「過不足のない情報」(東京地判平13.6.27 判時1779-44)を提供しなければいけません。

⑥ この調査説明義務は、権利者の真偽、権利関係、法令制限については、高度の注意義務を負います(最高判昭36.5.26 民集15-1440, 東京地判平10.2.3 判時1656-99, 東京地裁八王子支判昭54.7.26 判時947-74等)。その他の利用制限については、このような「高度の注意義務を負うものではない」とされていますが(千葉地裁松戸支判平6.8.25 判時1543-149)、容易に知り得るのに、調査説明を怠ってはいけません(東京高判昭53.12.11 判時921-94, 東京地判平16.4.23 判時1866-65 等)。容易に知り得るか否かは、専門家としての注意義務を払ってということですから。そして、専門家として要求される注意義務は、消費者保護の風潮の高まりの中で、しだいに高度の注意義務が

求められるようになって来ています。「自らが認識した瑕疵を前提として容易に知り得る瑕疵については、通常の方法で事実確認し、買主側に告知・説明する義務」があり（大阪地判平15.11.26 欠陥判例3-172）、また、「居住に適した性状、機能を十分に供えていないのではないかと疑いを抱く契機が十分に存在」し、「取引目的を達成できない可能性を示唆する情報を認識しているとき」は、その旨を告知し、さらなる調査を尽すよう促すべき注意義務があるとした判決があります（大阪地判平20.5.20 判タ1291-279）。

⑦ この調査説明は、依頼者が物件を特定して、買受けの媒介を依頼したときでも、行わなければなりません。このような場合でも、媒介業者は、依頼者が重大な不利益を被ることのないように説明する義務を免責されるものではありません。

(6) なお、媒介業者の調査説明に関する判例を時代別に見ておきますと、当初は、当事者の確認と権利関係の判例がほとんどでした。当時、取引の最も基本の事項の調査確認を怠って、代金を詐取される事件が相次ぎました。その後、重要事項説明制度を導入した昭和42年の宅地建物取引業法改正前後から、法令制限に関する判例が増えました。高度成長に伴う宅地建物需給の逼迫を背景に法令規制の十分な確認をしないまま取引を急ぐ傾向があったことと、他方、新都市計画法の制定等法令の規制が厳しくなったことが影響していると思われます。その他の利用制限と取引条件は、昭和の終りから平成にかけて急激に増えています。地価の変動、ローンの普及、中古市場・賃貸

借市場の成長、近隣環境への関心の高まり等、我国の社会経済と国民意識が大きく変化して来たことによる影響が大きいと思われます。

媒介業者の調査説明に関する判例

第一 当事者の確認

1 相手方の真偽

(1) 替え玉

① 本人でないと思ふべき事情があったもの

イ 年齢の不自然さ

a 東京地判昭31.11.26 判時102-30

客付業者が、土地の賃貸借において、所有者になりすました替え玉の年齢上の不自然さに気付かず、これを看過したことには、注意義務違反がある。

b 東京高判昭32.11.29 下民8-11-2219

前掲事案において、元付業者が、替え玉を所有者として紹介し、所有者に間違いのない旨言明したことには、注意義務違反がある。

c 最高判昭36.5.26 民集15-5-1440

前掲事案の元付業者について、直接の委託関係がなくても、取引の当事者になった者に対し、権利者の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務がある。

ロ 保証書の提出

- a 東京地判昭34.12.16 判時212-29

媒介業者が、土地の売買において、所有者になりすました替え玉が権利証を紛失したとして保証書を提出したのに、電話連絡・面会等の確認をしなかったことには、注意義務違反がある。

媒介業者が、土地の売買において、所有者になりすました替え玉が経済的に困窮していながら高名な画家からの贈与により取得したというのであるから、土地の取得について疑問を持ち、確認すべきであったのに、これを怠ったことには、注意義務違反がある。

② なかったもの

- イ 京都地判平3.8.27 判時1410-95, 判タ777-153

土地建物の売買において、売主が替え玉であることを知っていた元付業者は責任を負うが、その情を知らなかった客付業者は、登記簿謄本、外国人登録証明書等の確認をし、交渉過程において本人でないと疑うべき事情がなかったのであるから、注意義務違反はない。

(2) 不正の移転登記

① 疑問を持つべき事情があったもの

イ 受贈後直ちの転売

- a 東京高判昭58.3.30 判時1077-71, 判タ497-114
浦和地判昭56.9.18 判時1030-65, 判タ459-86

媒介業者が、土地の売買において、不正の贈与登記により所有者になりすました替え玉が受贈後直ちに転売することについて疑問を持ち、調査すべきであったのに、これを怠ったことには、注意義務違反がある。

ロ 高名な画家からの贈与

- a 千葉地判平12.11.30 判時1749-96, 判タ1110-150

2 代理権の有無

(1) 委任状の確認

① 怠ったもの

イ 自称代理人の言を信じたもの

- a 東京高判昭28.1.30 高民6-1-38

媒介業者が、家屋の売買において、自称代理人の言を信じ、委任状の提示を求めることなく、契約を締結させ、代金を支払わせたことには、注意義務違反がある。

- b 東京高判昭50.11.27 判時808-59, 判タ336-251

媒介業者が、土地建物の売買において、買主から本人への確認を求められていたにもかかわらず、自称代理人の言を信じ、委任状の提示を求めることなく、契約を締結させ、代金を支払わせたことには、注意義務違反がある。

- c 東京高判昭31.9.28 東民7-10-228

媒介業者が、不動産の売買において、自称代理人の言を信じ、その受領権限を確認することなく、預った手付金を交付したことは、注意義務違反がある。

(2) 権利証等の確認

① 怠ったもの

イ 偽造の委任状を信じたもの

- a 東京地判昭42.9.22 判タ215-167

媒介業者が、土地の売買において、自称代理人の持参した偽造の委任状を信じ、印鑑証明書、権利証等の交付を求めなかったことには、注意義務違反がある。

- b 宮崎地判昭58.12.21 判タ528-248

媒介業者が、土地の売買において、自称代理人の持参した偽造の委任状を鵜呑みにして、不動産登記簿、権利証等の確認を怠ったことには、注意義務違反がある。

(3) 本人照会

① 怠ったもの

イ 疑いを抱くべき事情があったもの

- a 東京高判昭54.4.25 判時933-64

媒介業者が、不動産の売買において、自称代理人の言動に疑いを抱くべき事情があったのに、代理権の存在について本人の照会を怠ったことには、注意義務違反がある。

- b 大阪高判昭60.6.28 判タ565-110
大阪地判昭59.10.26 明石・判例109頁

媒介業者が、土地建物の売買において、自称代理人の持参した偽造の委任状の物件所在地が相違し、代理権の範囲内容も不明確であったのに、本人への照会を怠り、委任状確認済みと告げたことには、重大な過失がある。

ロ 疑いを抱く余地がない特段の事情がなかったもの

- a 東京高判平1.2.6 金商823-20
東京地判昭62.11.27 判時1280-97

媒介業者が、宅地転用目的の農地の売買において、自称代理人の持参した実印、印鑑証明書により代理権があると判断して本人への照会を怠ったことには、その権限について疑問を抱く余地のないような特段の事情がなかったのであるから、注意義務違反がある。

3 本人の意思

(1) 売却意思の確認

① 無断情報の提供

イ 注意義務違反があったもの

- a 東京地判昭49.11.14 判時780-66

媒介業者が、土地の売却について、土地所有者の意思を確認せずに、売却情報を流したため、問合せ等が増えたことには、売却意思の調査確認を怠った注意義務違反があるが、土地所有者として受忍すべき限度を超えた損失があるとはいえない。

ロ 業販物件の情報誌への広告

a 義務違反があったもの

- ・東京地判平2.2.27 判タ766-246

媒介業者が、土地の売却において、業者間の情報提供（業販）により、不動産情報誌に広告したが、その情報掲載の承諾を得ていないから、注意義務違反があるが、損害があると

は認められない。

b ないとしたもの

- ・東京高判平3.5.9 判時1395-66, 判タ766-241

媒介業者が、土地の売却において、業者間の情報提供（業販）により、不動産情報誌に広告したことについて、土地所有者の承諾を得ていないが、情報を提供した中間業者に物件確認をしているから、宅地建物取引業者としての義務に違反したとはいえない。

建物の売買において、境界確定を求められながら、売主代理人の言を軽信して、隣地所有者が関知しないまま境界杭を打ったことには、調査注意義務違反がある。

② 問題のあることを説明しているもの

イ 国有地入り込みの可能性

- a 東京地判平5.11.18 [06-47]

媒介業者が、土地建物の売買において、北側境界について国有地が入り込んでいる可能性を説明しており、責任はない。

第二 取引物件の調査説明

1 私法上の権利関係

(1) 物件の特定

(-) 物件の範囲

① 調査・説明を怠ったもの

イ 地番の範囲

- a 後日隣地所有者から提訴されたもの

- ・東京地判平22.2.26 RETIO 79-106

媒介業者が、土地の売買において、地番の範囲について確認を怠って誤った説明をし、後日隣地所有者から土地明渡し・建物収去を求められることとなったことには、調査説明義務違反がある。

ロ 境界杭

- a 隣地所有者の関知しないもの

- ・大阪高判昭61.11.18 判タ642-204

媒介業者が、住宅建築目的の土地

(2) 所有権の確認等

(-) 取得していないもの

① 先行契約の瑕疵

イ 調査を怠ったもの

- a 東京地判平10.2.3 判時1656-99, 判タ1003-288

媒介業者が、土地建物の売買において、登記名義が第三者であるのに、売主の言を信じて、所有権の存否、登記の可否、物件引渡しの可否について調査を怠り、損害を与えたことには、責任がある。

- b 東京地判昭60.9.25 判タ599-43

媒介業者が、土地建物の売買において、当日なされた先行取得契約が登記関係書類の冒用によるものであることを看過したことには、先行取得契約の有効性についての確認を怠った注意義務違反がある。

ロ 疑いを抱くべき事情のなかったもの

- a 名古屋地判昭46.4.20 判タ264-224

媒介業者が、土地の売買において、

登記名義人の登記関係書類の所持を確認し、かつ、先行契約は税金対策との説明に疑いがなかったのであるから、先行契約について登記名義人への問合せをしなかったことに、注意義務違反はない。

- b 名古屋地判昭54.7.20 判時944-89
媒介業者が、山林の売買において、先行取得契約が地面師グループの不正の登記によるものであることに気付かなかったが、売主と共謀したのではなく、注意義務違反はない。

② 先行契約の履行不能

イ 疑いを抱くべき事情のあったもの

- a 東京高判昭60.6.26 東民36-6・7-114
媒介業者が、土地の売買において、先行契約の履行について疑問を抱くべき事情があったにもかかわらず、何ら調査をせずに、履行が確実にあると強調したことには、注意義務違反がある。
- b 東京地裁八王子支判昭57.4.21 判時1047-119
媒介業者が、土地建物の売買において、売主が売り急いでいる等先行契約の履行について不安があったのに、何ら調査をしなかったことには、履行の安全を確認すべき注意義務の違反がある。

③ 一部第三者の所有

イ 疑いを抱くべき事情のなかったもの

- a 神戸地裁尼崎支判昭63.2.25 判時1299-117
媒介業者が、山林（実測約1万2千坪、公簿約5千坪）の売買におい

て登記簿の確認と現地境界確認により、その説明を行ったが、当時誰一人として売主の所有を争う者はいなかったのであるから、通常必要とされている調査は尽されている。

④ 相続

イ 疑いを抱いていたもの

- a 東京高判昭40.4.14 判タ176-181
媒介業者が、土地建物の売買において、自称代理人の相続により取得したとの言に疑いを抱きながら、相続権、代理権の調査をしなかったことには、過失がある。

(二) 他に移転済みのもの

① 所有権移転登記

イ 登記簿の確認を怠ったもの

- a 東京高判昭32.7.3 判時122-4
媒介業者が、土地建物の売買において、登記名義がすでに移転しているのに、その確認を怠り、かつ、自称代理人の代理権を確認しないまま、取引の確実なことを保証したことには、注意義務違反がある。
- b 東京地判昭62.1.29 判時1529-72
媒介業者が、店舗の賃貸借において、登記簿の確認を怠り、所有権が他に移転していることを看過して、後日競売されることとなったことには、媒介業者として初歩的な注意義務を怠った過失がある。
- c 東京地判昭59.2.24 判時1131-115
媒介業者が、店舗の賃貸借において、登記簿の確認を怠り、10日前の所有権移転を看過して、契約を締結し、占有移転禁止の仮処分を受けた

ことには、注意義務違反がある。

② 所有権移転請求権保全仮登記

イ 登記簿の確認を怠ったもの

- a 東京地判昭30.12.21 判時69-13,
判タ61-87

媒介業者が、土地建物の売買において、登記簿の確認を怠り、所有権移転請求権保全仮登記の存在を看過したことには、過失がある。

③ 自称権利者

イ その言を信じたもの

a 自称所有者

- ・東京地判昭33.5.21 判時154-26

媒介業者が、土地建物の売買において、自称所有者の登記名義人ではないが実権を有しているとの言を信じて、何ら調査をせずに契約を締結したところ、すでに他に売却されていたことには、調査説明義務違反がある。

b 自称貸主

- ・東京地判昭36.7.10 下民12-7-1626

媒介業者が、土地の賃貸借において、自称貸主の買戻しの念書があるとの言を信じて、その確認をしないまま、口添えまでして契約を締結させたことには、注意義務違反がある。

(三) その他

① 公図混乱地域

イ 将来紛争が生じる可能性の説明

- a 東京地判平22.3.9 RETIO 80-132

媒介業者が、公図混乱地域の土地

の売買において、将来所有権をめぐる紛争が生じる可能性の存在を説明しなかったことには、注意義務違反がある。

② 農地転用許可申請協力請求権の時効消滅

イ 買主が助言に従わなかったもの

- a 東京地判昭62.11.27 判時1280-97

媒介業者が、転用目的の農地の売買において、買主の所有権移転仮登記の保全について適切な助言をしたのに、買主がこれに従わず、農地転用許可申請協力請求権が時効消滅したことに、責任はない。

(3) 処分制限の確認

(一) 差押え等

① 差押え

イ 告げられていたもの

- a 名古屋地判昭62.3.24 判時1250-86

媒介業者が、店舗賃借権の譲渡において、売主から1年8ヵ月前の差押登記を告げられていたのに、これを告知せず、後日競売がなされたことには、説明義務違反がある。

ロ 登記簿の確認を怠ったもの

- a 東京地判平4.4.16 判時1428-107

媒介業者が、店舗の賃貸借において、自称貸主の言を信じて、登記簿の確認を怠り、1年2ヵ月前の差押登記を告知せず、後日競売がなされたことには、注意義務違反がある。

- b 熊本地判平8.9.4 RETIO 45-75

媒介業者が、建物の賃貸借におい

て、登記簿の確認を怠り、1年5ヵ月前の差押登記を告知せず、後日競売がなされたことには、注意義務違反がある。

② 処分禁止の仮処分

イ 登記簿の確認を怠ったもの

- a 名古屋高判昭36.3.31 高民14-3-213

媒介業者が、土地建物の売買において、登記簿の確認を怠り、処分禁止の仮処分を看過したことには、注意義務違反がある。

③ 強制競売

イ 所有者への照会等を怠ったもの

- a 横浜地判昭37.7.31 下民13-7-1599

媒介業者が、競売手続開始中の土地建物の売買において、所有者への照会又は執行記録の調査を怠り、強制競売の申立てを看過して後日競売がなされたことには、注意義務違反がある。

④ 予告登記

イ 登記簿の確認を怠ったもの

- a 東京地判昭41.2.19 判タ189-172

媒介業者が、土地建物の売買において、登記簿の確認を怠り、予告登記の存在を看過したことには、注意義務違反がある。

ロ 調査後手を引いたもの

- a 大阪地判昭41.1.20 判タ188-164

媒介業者が、土地建物の売買において、予告登記の存在を説明しなかったが、媒介業者の調査時点ではその存在はなく、その後媒介業者は手

を引いたものであり、買主は担保流れであることを知悉していたのであるから、注意義務違反はない。

(二) 担保権の確認等

① 契約締結前の存在

イ 登記簿の確認を怠ったもの

- a 東京地判昭38.8.15 判タ154-70

媒介業者が、建物の売買において、登記簿の確認を怠り、抵当権、所有権移転請求権保全仮登記を看過したことには、調査義務違反がある。

- b 大阪地判昭57.9.22 判タ486-109

媒介業者が、土地の売買において、登記簿の確認を怠り、抵当権の存在を看過して、約定外の間金支払いをさせたことには、注意義務違反がある。

ロ 調査を尽しているもの

- a 名古屋高判平13.11.28 判時1826-79

媒介業者が、負債整理目的の不動産の売買において、担保権の設定状況を説明し、所有権移転請求権仮登記と根抵当権設定登記を経由しており、調査義務違反はない。

ハ 根抵当権者との交渉状況

- a 東京地判平19.6.5 RETIO 75-82

媒介業者が、インターネットカフェ開店目的の建物の賃貸借において、根抵当権の内容を説明したが、入居後賃貸人が破綻し、2ヵ月後に競売手続が開始されたことについて、賃貸人と根抵当権者との交渉状況まで調査説明義務があるとはいえない。

ニ 売主の資力等の調査

- a 東京地判昭61.7.30 判タ641-146
 媒介業者が、新築マンションの売
 買において、根抵当権の設定につ
 いて説明したが、売主の資力等につ
 いては、分譲販売のつど抹消されてお
 り、これを疑わせる事情が存在した
 とはいえないから、その調査をしな
 かったことに、注意義務違反はない。

② 抵当権の抹消

イ 抹消費用の売主の流用

- a 東京地判昭39.2.20 判タ161-165
 媒介業者が、土地建物の売買にお
 いて、買主から預った抵当権抹消費
 用を売主に漫然交付して他に流用さ
 れたことには、注意義務違反がある。

③ 契約締結後の設定

イ 登記簿の確認を怠ったもの

- a 東京地判平8.7.12 判タ926-197
 媒介業者が、土地の売買において、
 登記簿の確認を怠り、契約締結後の
 売主業者の根抵当権の設定を看過し
 たことには、注意義務違反がある。

(4) 利用権原の確認

(一) 借地上の建物

① 売買—地主の承諾

イ 確認を怠ったもの

- a 東京地判昭40.9.22 判タ183-173
 媒介業者が、第三者所有地上の建
 物の売買において、売主の土地使用
 についての地主の承諾の確認を怠っ
 たことには、注意義務違反がある。

② 賃貸借—土地の使用権原

イ 明確に説明しなかったもの

- a 東京地判平13.3.6 判タ1129-166
 媒介業者が、第三者所有地上の建
 物の賃貸借において、土地について
 残り1年余の一時使用貸借であるこ
 とを明確に説明しなかったことに
 は、説明義務違反がある。

(二) 建物の転貸借

① 家主の承諾を得ていないもの

イ 告げなかったもの

- a 東京地判昭44.4.19 明石・研究
 228頁
 媒介業者が、店舗の賃貸借におい
 て、転貸借であって家主の承諾を得
 ていないことを告げず、後日占有移
 転禁止の仮処分がなされたことに
 は、注意義務違反がある。

2 公法上の法令制限

(1) 地域地区等の制限

(一) 市街化調整区域

① 建築制限

イ 誤った説明をしたもの

- a 千葉地裁佐倉支判平9.4.16 [11-
 05]
 市街化調整区域内の土地建物の売
 買において、既存宅地で建築確認が
 下りていると誤った説明をしたこと
 には、売主業者・媒介業者双方に責
 任がある。

- b 大阪高判昭58.7.19 判時1099-59,
 判タ512-137

市街化調整区域内の住宅建築目的
 での土地の売買において、開発許可
 の検査済証の交付のないものを、開
 発許可を受けているから建築できる

と、誤った説明をしたことには、売主業者・媒介業者双方に責任がある。

c 宮崎地判平12.10.11 RETIO 48-74

媒介業者が、市街化調整区域内の土地建物の売買において、建替えのできない土地について「建替えは大丈夫」と虚偽の説明をしたことには、調査説明義務違反がある。

ロ 明確な説明をしなかったもの

a 津地裁四日市支判平9.6.25 [11-07]

媒介業者が、将来建築目的の市街化調整区域内の土地の売買において、建築不可の説明をしなかったことには、説明義務違反がある。

ハ 一級建築士に責任のあるもの

a 奈良地判昭62.4.22 判自38-40 [12-95]

媒介業者が、市街化調整区域内の製造工場等として開発許可を受けた土地の旅館建築目的での売買において、当該建築確認をした一級建築士の「既存宅地として建築可能」との言を信じて説明をしなかったことに、過失はない（本件は、一級建築士が虚偽の申請をして建築確認を取得したものであり、一級建築士の責任が重い）。

② 指定の可能性

イ 調査を怠ったもの

a 東京地判昭54.10.30 判時946-78

媒介業者が、転売目的の農地の売買において、市街化調整区域指定の

可能性について容易に調査できるのにこれを怠り、その説明をしなかったことには、調査説明義務違反がある。

(二) 用途地域

① 用途制限

イ 用途変更制限

a 説明しなかったもの

・東京地判平20.3.13 RETIO 75-84

媒介業者が、第一種低層住居専用地域内の倉庫のクリーニング工場建設目的での賃貸借において、用途変更不可の説明を怠り、是正勧告を受けたことには、説明義務違反がある。

② 容積制限

イ 説明しなかったもの

a 緑地地域

・東京地判昭40.5.27 判時420-37

媒介業者が、アパート建築目的の中古建物の売買において、緑地地域の建ぺい率（1割）を、現状有姿売買であるとして説明しなかったことには、説明義務違反がある。

b 敷地の二重使用

・最高判 平5.4.23 判時1464-57, 判タ823-137, 金商926-3

・大阪高判平3.5.16 金商926-9

・大阪地判平2.10.8 金商926-12

媒介業者が、マンション建築目的での土地の売買において、敷地の二重使用について調査告知をしなかった事案である。第一審は、調査告知義務違反があったとしたが、控訴審は、行政指導により建築確認が遅れたとは認められず、責任はないとした。

上告審は、「敷地の二重使用状態を自ら作出し、買主の購入目的を知っていた売主は、信義則上その事実及び建築確認手続遅延の可能性について説明義務がある」として、破棄差戻しとした。

□ 誤った説明をしたもの

a 第一種住居専用地域

・東京高判平6.7.18 判時1518-19
建替目的の第一種住居専用地域内の土地建物の売買において、住居地域と間違えて建ぺい率・容積率を説明したことには、媒介業者に説明義務違反がある。

b 接道義務加重条例

・東京地判平8.8.30 [12-52]
媒介業者が、転売目的での土地の売買において、接道義務加重条例を看過し、容積率の説明を誤ったことには、説明義務違反があるが、買主は、具体の建築計画がなく、但書適用の可能性もあるから、損害を被ったとは認められない。

c 敷地面積

・東京地判平5.8.30 判時1505-84
媒介業者が、増築目的での借地権付建物の売買において、借地面積について誤った説明をし、増築できなくなったが、売主及び地主に確めて行ったものであるから、不法行為を構成するほどの過失があるとはいふことができない（売主については、数量指示売買に該当するとして、買主の代金減額請求を認めた）。

③ 高さ制限

イ 説明しなかったもの

a 第二種高度地区の斜線制限

・東京地判平21.4.13 RETIO 77-110

媒介業者が、土地（33.02㎡）建物の売買において、買主の取引目的（延べ面積100㎡程度の建物新築）を認識しながら、「第二種高度地区」と説明しただけで、斜線制限により買主の希望する建築ができないことを説明しなかったことには、調査説明義務違反があり、また、売主業者にも説明義務違反がある。

④ 敷地制限

イ 説明しなかったもの

a 宅地細分化防止指導要綱

・東京地判平9.1.28 判時1619-93
媒介業者が、建替目的での連棟式建物（3戸中の1戸）の売買において、宅地細分化防止指導要綱を説明しなかったことには、調査説明義務違反がある。

b 住宅建設等指導要綱

・大阪地判平9.6.30 岡本・仲介 369頁
建売戸建住宅の売買において、住宅建設等指導要綱の敷地制限に違反し、虚偽の建築確認申請により竣工検査を受けられないものであることを秘して、説明しなかったことには、売主業者・媒介業者双方に責任がある。

⑤ 違反建築物

イ 誤った説明をしたもの

a 大阪高判平11.12.16 欠陥判例 1-106

媒介業者が、新築建売住宅の売買

において、3階建として建築確認をとりながら4階建として建築した違反建築物について、適法な建物であると虚偽の説明をしたことには、調査説明義務違反がある。

□ 説明しなかったもの

- a 横浜地判平9.5.26 判タ958-189
媒介業者（客付業者）が、中古マンション（4階）の売買において、耐火建築物違反の増築部分の存在を説明しなかったことには、説明義務違反がある。

ハ 説明しているもの

- a 神戸地裁尼崎支判平12.3.23 岡本・仲介 371頁
媒介業者が、新築建売住宅の売買において、2階建として建築確認・完了検査を受けた後違法に3階建に改造した物件であることを説明しているから、調査説明義務違反はない。

ニ 一部説明し、一部説明しなかったもの

- a 京都地判平13.8.20 機構・最新判例 63頁
客付業者が、新築建売住宅の売買において、建ぺい率・容積率違反の事実は説明したが、構造耐力・防火上の基準違反については、その事実を承知していなかったため、説明をしなかったことに、過失はない（売主業者・元付業者には責任がある）。

(三) 接道義務

① 位置指定道路

イ 説明しなかったもの

- a 奈良地裁葛城支判平14.9.20 下級裁主要判決情報

新築建売住宅の売買において、位置指定道路の指定を受けておらず、接道義務に違反することを説明しなかったことには、売主業者・媒介業者双方に責任がある。

- b 東京地判昭59.12.26 判時1152-148, 判タ555-296

媒介業者が、建売住宅建築目的での土地の売買において、位置指定道路の指定を受けておらず、接道義務違反の事実と開発指導要綱の説明をしなかったことには、調査説明義務違反があるが、買主業者には、町の説明を理解できなかった過失があり、自招行為である。

□ 説明しているもの

- a 東京地判平9.12.25 判タ988-200

媒介業者が、建替え目的での土地建物の売買において、前面道路は位置指定道路ではないが、建築基準法第43条第1項但書きの適用が可能なことを説明しており、その説明に調査説明義務違反はない。

- b 東京地判平21.11.12 RETIO 79-82

媒介業者が、土地建物の売買において、前面道路が位置指定道路でなく、建築基準法第43条第1項但書きの適用がなければ再建築できない旨説明したことに、調査説明義務違反はない。

② 接道部分

イ 説明しなかったもの

- a 東京地判平6.7.25 判時1533-64

買換目的での土地建物の売買において、接道部分を誤認して接道義務に違反することを説明しなかったことには、売主業者・媒介業者双方に責任がある。

③ 第三者所有地の介在

イ 誤った説明をしたもの

a 東京高判平7.9.26 RETIO 39-38 [12-50]

横浜地判平5.9.24 RETIO 39-38 [12-50]

媒介業者が、マンション建築目的での土地の売買において、市道との間に第三者所有地が介在して、市道に接続していない袋地を接続していると誤った説明をしたことには、調査説明義務違反がある。

④ 二戸一棟の長屋

イ 説明しなかったもの

a 大阪高判平11.9.30 判時1724-60, 判タ1042-168

新築建売住宅の売買において、接道要件をみたすため隣地の建売住宅と二戸一棟の長屋として建築確認を受けたのに一棟の建物として建築したことについて、説明しなかったことには、売主業者・媒介業者双方に説明義務違反がある。

(2) 施設・事業制限

(一) 道路

① 都市計画道路

イ 説明しなかったもの

a 東京地判昭48.3.23 判タ295-279

媒介業者が、住宅建築目的での土地の売買において、東側及び北側道

路の道路幅員拡幅の都市計画決定の存在を説明しなかったことには、説明義務違反があるが、買主は、売却益を得ており、損害があったとはいえない。

② 主要生活道路計画

イ 説明しなかったもの

a 東京高判平21.5.14 RETIO 76-64

土地の30%と建物の一部が主要生活道路計画にかかっている新築戸建住宅の売買において、事業化されれば土地の一部が収用され、建物の一部も取り壊す必要があることを説明しなかったことには、売主業者・媒介業者双方に責任がある。

(二) 河川

① 河川区域

イ 誤った説明をしたもの

a 東京地判昭61.10.15 判時1248-73

河川堤外地のテニスコート利用目的での売買において、河川区域の指定と水資源開発工事の施行について説明をせず、虚偽の説明をしたことには、売主業者・媒介業者双方に責任がある。

② 河川拡幅対象地

イ 説明しなかったもの

a 東京高判平2.1.25 金商845-19

東京地判平3.2.28 判時1405-60

ワンルームマンション建築目的での河川接続地の売買において、その1/3が河川拡幅対象地で建築を認めない行政指導がなされていることの説明をしなかったことには、売主

業者・媒介業者双方に責任がある（売主業者については高裁判決で、また、媒介業者については地裁判決で認定している）。

(三) その他

① 土地区画整理事業

イ 建築制限

a 説明したもの

・東京地判平9.12.25 判タ988-200
媒介業者が、建替目的の土地区画整理事業施行区域内の土地建物の売買において、2階以下かつ地階を有しないことと建築制限の説明をしているから、地下車庫の築造可能が契約の条件になっていたとは認められない。

ロ 具体の換地

a 事業計画の認可公告前のもの

・東京高判平14.3.29 機構・最新判例 28頁
媒介業者が、土地区画整理事業の施行区域内の土地建物の売買において、同事業の施行区域内にあり、換地・曳家の可能性があることについて説明したが、具体の換地については事業計画認可公告前のため未定であったので説明をしなかったことに、説明義務違反はない。

② 高圧送電線用鉄塔建設予定

イ 説明しなかったもの

a 名古屋地判昭59.2.10 判時1135-75, 判タ531-182

媒介業者が、ゴルフ場用地利用目的での土地の売買において、売主から告げられていた高圧送電線用鉄塔

建設予定地の存在を告知しなかったことには、業務上の注意義務を怠った過失がある。

(3) 災害防止制限

(一) 宅地造成工事の規制

① 規制区域

イ 説明しなかったもの

a 東京地裁八王子支判昭54.7.26 判時947-74

媒介業者が、転売目的での土地の売買において、宅地造成工事規制区域内の土地であることの説明をしなかったことには、説明義務違反がある。

② 規制内容

イ 誤った説明をしたもの

a 東京高判平12.10.26 判時1739-53

媒介業者が、宅地造成工事規制区域内の建替目的での土地建物の売買において、がけの存在により土地の利用が大幅に制限され、擁壁工事に多額の費用を要することの告知をせず、誤った説明をしたことには、説明義務違反がある。

ロ 説明しなかったもの

a 東京地判昭57.2.22 判タ482-112

媒介業者が、住宅建築目的の土地の売買において、擁壁に関する制限（作り直すか、45度後退するか）の説明をしなかったことには、調査説明義務違反がある。（本件は、判決文では明らかでないが、宅地造成工事規制区域か、がけ条例適用区域内の土地と思われる。）

③ 違法物件

イ 説明しなかったもの

a 大阪地判平5.7.13 [13-20]

媒介業者が、新築目的の土地の売買において、宅地造成工事規制区域内の違法造成地であることの説明をしなかったことには、説明義務違反がある。

b 東京高判昭57.4.28 判タ476-98

媒介業者が、住宅建築目的の土地の売買において、宅地造成工事規制区域内の工事完了の検査済証の交付のないものであることの説明をしなかったことには、説明義務違反がある。

(二) 保安林

① 保安林の指定

イ 所轄機関への照会を怠ったもの

a 最高判昭55.6.5 判時978-43, 判タ424-83, 金商606-15

名古屋高判昭54.7.19 金商606-18

名古屋地判昭53.1.24 金商606-19

媒介業者が、保安林指定山林の宅地造成分譲目的での売買において、同山林が山間部に位置して森林法等による指定の推測される土地であり、かつ、保安林指定の有無は所轄機関に照会することが最も確実かつ容易な手段であるのに、これを怠り、その説明をしなかったことには、業務上の注意義務違反がある（売主業者には、瑕疵担保責任がある）。

(4) その他の制限

(一) 農業振興地域

① 地域指定

イ 説明しなかったもの

a 名古屋地判平8.11.21 RETIO 39-36 [13-51]

媒介業者が、産業廃棄物処理場建設目的での土地の売買において、その一部について農業振興地域指定の事実を説明しなかったことには、調査説明義務違反があるが、産業廃棄物処理場の建設が遅れているのは周辺住民の同意がとれないからであり、買主に損害があるとはいえない。

(二) 文化財

① 古墳の埋蔵

イ ごくありふれた地形

a 大阪地判昭43.6.3 判タ226-172

媒介業者が、宅地造成目的の山林の売買において、古墳の標識もなく、ごくありふれた自然の地形の土地について、教育委員会に確認の措置をとらなかったことに、業務上の注意義務を怠った過失があるとはいえない。

② 周知の埋蔵文化財包蔵地

イ 周知のものとはいえないもの

a 大阪高判平7.11.21 判タ915-118

媒介業者が、転売目的の土地建物の売買において、埋蔵文化財包蔵地についてその説明をしなかったことに、外観上宅地であり、周知のものとはいえず、調査説明義務があったとはいえない。

(三) 消防設備

① 是正命令

イ 聞いていなかったもの

a 大阪地判平22.3.3 RETIO 78-98

媒介業者が、土地建物の売買において、消防設備について売主から提出を受けた点検報告書の説明はしたが、消防署からの是正命令を聞いていなかったなのでその説明をしなかったことに、あえて消防法違反を想定して消防署に積極的に問い合わせる調査義務はなく、過失はない（売主業者には、瑕疵担保責任がある）。

② 防火シャッターの不備

イ 指摘を知らなかったもの

a 東京地判平21.8.31 RETIO 78-114

媒介業者が、おにぎり販売店使用目的での店舗の賃貸借において、消防署からの防火シャッター不備の指摘を知らず、その説明をしなかったとしても、善管注意義務に違反するものではない。