

媒介業者の調査説明に関する 判例について(2)

(財)不動産適正取引推進機構 元専務理事 幸前 成隆

前号から媒介業者の調査説明に関する判例を紹介していますが、前号では、そのうち、「第一 当事者の確認」と、「第二 取引物件の調査説明」のうち「1 民法上の権利関係」と「2 公法上の法令制限」についてまで紹介しましたので、本号では、残りの「3 その他の利用制限」と「第三 取引条件の調査説明」を紹介します。

なお、前号の記事に、次のとおり、追加及び訂正をしておきます。

[追加]

「第二 取引物件の調査説明、2 公法上の法令制限、(3)災害防止制限、(一) 宅地造成工事の規制」の次(前号21頁)に、「(二) かけ条例」として、次のとおり加え、「(二) 保安林」を「(三) 保安林」とします。

(二) かけ条例

① 違反建築物

イ「制限を受ける場合がある」との説明

a 東京地判平21.10.9 RETIO 81-76,
WL10098001

媒介業者が、居住目的での中古住宅の売買において、かけ条例に違反する建築物(建築確認は受けているが、検査済証の交付がない。)について、重要事項説明において「建物

の増改築又は再改築を行う場合、南側斜面及び北側擁壁等を理由に、所轄行政庁より、建築構造上の制限を受ける場合がある」と説明したことに、説明義務違反はない。

(この判決は、取引目的が居住目的であるにもかかわらず、検査済証の交付がないがけ条例違反の建築物について、その説明をせず、かつ、買主の被る不利益について具体的に分かりやすい説明をしなかったことに説明義務違反がないとする点、これまでの判例(東京高判昭57.4.28判タ476-98等)と著しく異なり、大いに疑問であると思われます。)

[訂正]

前号 7 頁右側14行目「RETIO 72」は、「RETIO 77」の誤りですので、訂正します。

3 その他の利用制限

(1) 物理的瑕疵

(一) 物件の形質・性状

① 傾斜等

イ 傾斜地

a 知っていたもの

・東京地判昭51.10.14 判時856-

63

元付業者が、土地（約2,000坪）の売買において、その大部分が傾斜地であることを告げられていながら、買主にこれを告げず、客付業者の平坦地であるとの説明により買主が錯誤に陥って契約を締結したときには、詐欺に加担したものであるべきであり、責任がある。

□ 建物の傾斜

a 調査確認と説明を怠ったもの

・大阪地判平15.11.26 欠陥判例3-172

媒介業者が、中古住宅（鉄骨4階建）の売買において、建物に傾斜があることについて調査確認と説明を怠ったことには、調査説明義務違反がある。

ハ ぬかるみ

a 容易に知り得たのに説明しなかったもの

・東京地判平5.10.1 判時1497-82

媒介業者が、駐車場目的での土地の賃貸借において、雨天時のぬかるみについて、容易に知り得たのに、その説明をしなかったことには、説明義務違反がある。

ニ 浸水

a 知らなかったもの

・東京地判平19.1.25 RETIO 75-76

媒介業者が、建築目的の土地の売買において、浸水の事実の存在を知

らなかったため、説明しなかったことに、調査説明義務違反があるとはいえない。

② 物件の説明の誤り

イ 全室南向き

a 完成図面の取り違い

・東京地判平21.8.27 RETIO 78-102

媒介業者が、新築未完成マンションの売買において、全室南向きの購入希望を聞いておきながら、完成図面を取り違えて説明し、希望に添わない物件となったことには、重過失がある。

□ 公簿面積と壁芯面積

a 名古屋地判平6.3.25 [07-52]

媒介業者が、中古マンションの売買において、面積について、販売用パンフレットにおいて記載ミス（公簿面積74.03㎡）をしたが、重要事項説明において「公簿面積69.55㎡、壁芯面積74.03㎡」と正しく説明したから、説明義務違反はない。

ハ 間取り

a 神戸地判平16.4.22 下級裁主要判決情報

中古マンションの売買において、媒介業者の広告の間取図が実際とは異なっていたが、現地案内の際説明しているから、説明義務違反はない。

③ 軟弱地盤・地盤沈下

イ 誤った説明をしたもの

- a 東京高判平13.12.26 判タ1115-185
東京地判平13.6.27 判時1779-44, 判タ1095-158
媒介業者が、新築建売住宅の売買において、軟弱地盤であることを認識していながら、誤った説明をし、地盤沈下が生じたことには、調査説明義務違反がある（売主業者には、瑕疵担保責任がある）。
- 説明しなかったもの
- a 横浜地判平11.8.5 [08-22]
媒介業者が、新築戸建住宅の売買において、工事検査済証により施工の確認をしているから、地盤沈下について説明をしなくても、注意義務違反はない。
- b 千葉地裁松戸支判平6.8.25 判時1543-149
媒介業者が、中古住宅の売買において、不等沈下に起因する傾斜について気付かず、説明をしなくても、注意義務違反はない（売主業者には、瑕疵担保責任がある）。
- ④ 埋設物
- イ 宅地造成時の埋立柱
- a 気付かなかったもの
- ・神戸地判昭59.9.20 判タ541-180
媒介業者が、マンション建築目的の土地建物の売買において、10年前の宅地造成時の埋立柱について気付かず、その説明をしなかったところ、地耐力の不足により、ベタ基礎工法を杭打工法に変更せざるを得なくな
- ったが、説明義務違反があるとはいえない。
- 過去の建設廃材
- a 気付かなかったもの
- ・東京地判平19.3.26 RETIO 75-78
媒介業者が、建築目的の土地の売買において、過去の建設廃材の存在に気付かず、その説明をしなかったが、容易に知り得るものではなく、また、その調査をすべき特段の事情があったとはいえないから、注意義務違反はない。
- ハ 埋設管
- a 容易に発見できたもの
- ・大阪高判平19.6.28 RETIO 71-32
 - ・大阪地判平18.5.12 RETIO 71-32
媒介業者が、建替目的での土地建物の売買において、建物下に存在する埋設管（農業用水路、7.6m）について、通常の注意を尽せば容易に知り得たのに調査を行わず、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) 建物の安全性等
- ① 施工
- イ 確認申請図面と異なる施工
- a 知らなかったもの
- ・大阪地判平11.6.30 欠陥判例1-62
新築建売住宅の売買において、確

認申請図面と異なる施工をして、構造計算、構造強度に欠けるものとなったことについて、売主業者には責任があるが、そのことを知らなかった媒介業者には、調査説明義務違反はない。

・大阪高判平14.9.19 欠陥判例3-22

新築建売住宅の売買において、虚偽の設計図面により確認をとり、これと異なる施工をして構造耐力等に欠けるものとなったことについて、売主業者及びその情を知っていた元付業者には責任があるが、その情を知らなかった客付業者には、調査説明義務違反はない。

② 改修工事

イ 間仕切壁の撤去

a 気付かなかったもの

・東京地判平8.12.20 [08-61]

媒介業者が、中古住宅の売買において、間仕切壁の撤去に気付かず、その説明をしなかったことに、調査説明義務違反があるとはいえない。

③ 構造の表示の誤り

イ 阪神淡路大震災による倒壊

a 相当因果関係がないとしたもの

・神戸地判平11.9.20 判時1497-82

媒介業者が、マンションの賃貸借において、建物の構造について、「軽量鉄骨コンクリートブロック造一部鉄筋コンクリート造3階建」を「鉄筋コンクリート造3階建」と説明し、その後阪神淡路大震災により

建物が倒壊して借主が死亡したが、建物の構造の表示の誤りと借主の死亡との間に相当因果関係があるとは認められない。

(三) 建物の損傷等

① 雨もり等

イ 雨もり

a 虚偽の説明をしたもの

・東京地判平10.5.13 判時1666-85, 判タ974-268

媒介業者が、賃貸用マンション1棟の売買において、過去再三の雨もりについて、「過去に雨もりがしたことがあるが、修理をして、現在は止まっている」と虚偽の説明をしたことには、説明義務違反がある。

b 説明しなかったもの

・東京地判平21.2.5 RETIO 77-118

媒介業者が、中古住宅の売買において、過去の雨もりの事実を聞いていながら、その説明をせず、売買価額、契約条項の相当性を検討する機会を与えなかったことには、説明義務違反がある。

・東京地判平21.12.25 RETIO 79-86

媒介業者が、マンション一棟の売買において、雨もりの事実を聞いていながら、その説明をしなかったことには、説明義務違反がある。

・東京地判平8.3.27 判時1592-86

媒介業者が、店舗の賃貸借において、過去の雨もりについて説明をしなかったことには、説明義務違反が

あるが、賃借人には損害がない。

- ・札幌地判平8.5.27 RETIO 35-31, [08-52]

媒介業者が、中古住宅の売買において、売主の言を信じて、雨もりの説明をしなかったことに、注意義務違反があるとはいえない。

□ 漏水

a 物件状況確認書で説明したもの

- ・大阪高判平16.9.16 岡本・仲介 423頁
- ・京都地判平16.4.26 岡本・仲介 422頁

媒介業者が、中古タウンハウスの売買において、物件状況確認書で説明したことには、売主からの聴取等通常の調査方法で知り得たことの説明を尽しており、調査説明義務違反はない。

b 気付かなかったもの

- ・東京地判平13.11.14 機構・最新判例38頁

媒介業者が、中古マンションの売買において、マンションの屋上・外壁部分の防水構造に由来する漏水に気付かず、その説明をしなかったが、聴取見分の結果欠陥はなかったのであるから、調査説明義務違反があるとはいえない。

② 白あり

イ 疑いを抱くべき事情のあったもの

- a 大阪地判平20.5.20 判タ1291-279

媒介業者が、中古住宅の売買にお

いて、白あり被害により居住に適した性状・機能を十分に備えていないのではないかと疑いを抱く契機が十分存在したのに、買主に調査を尽くすよう促さなかったことには、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 東京地判平20.6.4 判タ1298-174

媒介業者が、中古住宅の売買において、白ありの被害に気付かず、その説明をしなかったが、白ありの被害を疑わせる特段の事情が認められないから、調査説明義務違反はない。

ハ 気付かなかったもの

- a 東京地判平18.1.20 判タ1240-284

媒介業者が、中古住宅の売買において、白ありの被害に気付かず、その説明をしなかったことに、過失はない（売主業者には、瑕疵担保責任がある）。

ニ 契約締結前に検査を行わなかったもの

- a 東京地判平22.3.10 RETIO 80-138

媒介業者が、中古住宅の売買において、白あり検査の実施を売買契約締結前に行なわなかったが、床下が15cmしかなく、建物の外観を破壊して点検口を新設しなければならなかった事情にかんがみれば、債務不履行にあたるとはいえない。

③ 焼 損

56

イ 外観から認識できたもの

- a 東京地判平16.4.23 判時1866-65
媒介業者が、中古住宅の売買において、過去の焼損事故について外観から認識できたのに、その説明を怠ったことには、説明義務違反がある。

媒介業者が、中古住宅の売買において、給水加圧ポンプ（2台）の1台が作動していないことを説明しなかったが、売主が立入りを拒んだことによるもので、調査説明義務違反があるとはいえない。

(四) 設備の瑕疵

① ガラス戸の不具合

(2) 心理的・環境的瑕疵

イ 気付かなかったもの

(一) 心理的瑕疵

- a 東京高判平8.3.7 RETIO 37-75, [08-62]
東京地判平7.1.30 RETIO 37-75, [08-62]
媒介業者が、中古住宅の売買において、ガラス戸の不具合に気付かず、その説明をしなかったことに、注意義務違反はない。

① 殺人事件

イ 知っていながら説明しなかったもの

- a 東京地裁八王子支判平12.8.31 岡本・仲介 434頁
媒介業者が、造成宅地の住宅建築目的での売買において、50年前の殺人事件の事実を知りながら、その説明をしなかったことには、説明義務違反がある（売主業者には、瑕疵担保責任がある）。

② 給排水施設の老朽化

② 焼死事件

イ 説明しなかったもの

イ 聞かされていなかったもの

- a 福岡高判平12.1.28 機構・最新判例36頁
媒介業者が、中古マンションの売買において、売主の作成した付帯設備確認書により、「台所の水道管蛇口により水を流した際に若干の水漏れがある」と説明したが、給排水施設の老朽化について説明しなかったことに、調査説明義務違反があるとはいえない。

- a 東京地判平22.3.8 RETIO 79-94
媒介業者が、建売住宅建築目的での土地の売買において、3年前の焼死事件について説明しなかったが、売主からその事実を聞かされていなかったから、調査説明義務違反があるとはいえない。

③ 給水加圧ポンプの故障

③ 競売入手自殺物件

イ 売主が立入りを拒んだもの

イ 知らされていなかったもの

- a 東京簡判平16.12.15 RETIO 63-

- a 東京地判平18.7.27 RETIO 78-82

媒介業者が、建売住宅建築目的での土地の売買において、1年4ヵ月前の自殺について説明しなかったが、当該物件を競売で取得した売主業者からその事実を知らされていなかったから、調査説明義務違反があるとはいえない（売主業者には、不法行為責任がある）。

④ 階下自然死

イ 心理的欠陥とはいえないとしたもの

- a 東京地判平18.12.6 RETIO 78-86

媒介業者が、木造2階建アパートの賃貸借において、階下の部屋で半年以上前に自然死があったことを告げなくても、心理的欠陥があるとはいえず、説明義務違反があるとはいえない。

(二) 環境的瑕疵

① こうもりの存在

イ 特段の事情のないもの

- a 神戸地判平11.7.30 判時1715-64

媒介業者が、中古住宅の売買において、こうもりの存在に気付かず、その説明をしなかったとしても、特段の事情のない限り、調査説明義務を負わない。

(3) 利用の制約等

(一) 公共施設の利用

① 公道への通行

イ 調査を怠り、誤った説明をしたもの

- a 奈良地裁葛城支判平11.8.31 判時

1719-117

媒介業者が、中古住宅の売買において、カーポートから公道への通行に関し、隣地の通行権の有無について詳細な調査をすることなく、通行に支障がないかのような説明をしたことには、説明義務違反がある。

ロ 偽造の承諾書を看過したもの

- a 大阪高判昭61.11.18 判タ642-204

媒介業者が、建売住宅建築目的の土地建物の売買において、私道通行承諾書の取付けを求められて、偽造の私道通行承諾書を看過したことには、調査義務違反がある。

② 水道の利用

イ 給水を受ける権利

- a 不正確な説明をしたもの
 ・大阪高判平9.3.25 消法32-82, [08-40]
 大阪地判平7.10.18 消法32-82, [08-40]

媒介業者が、住宅建築目的での土地の売買において、私営水道施設から給水を受ける権利がなく、市営水道から給水を受けるには多額の費用を要するのに、「私営、整備予定未定、負担金有、給水は現在水道管の口径上不可」と説明をし、買主を誤信させたことには、調査説明義務違反がある。

(二) 物件の利用

① 利用の制限

イ カラオケ教室

えない。

a 黙示の承諾

- ・神戸地判平14.7.4 下級裁主要判決情報

媒介業者が、居室の賃貸借において、賃借人のカラオケ教室利用の条件について賃貸人の承諾を得ていると説明をしたが、その承諾が明示のものでなく黙示のものであっても、説明義務に違反するとはいえない。

ロ 看板の設置

a 貸主の承諾

- ・東京地判平21.4.16 RETIO 77-112

媒介業者が、店舗ビルの賃貸借において、貸主がビルの外観にこだわりを持っていることを知りながら、看板設置をめぐる紛争を未然に防止することなく、借主に大型看板の設置が可能であると信じさせて、漫然と契約を締結させたことには、媒介契約の債務不履行があるが、借主の出費と相当因果関係があるとはいえない。

ハ 改修工事

a アスベスト除去工事期間の説明

- ・東京地判平21.4.30 RETIO 76-76

媒介業者が、店舗の賃貸借において、アスベストの除去工事期間について説明をせず、賃借人が予定時期に使用を開始できなくなったが、その情報を知らなかったのであるから、調査説明義務違反があるとはい

② 入居の制限

イ 外国籍

a 事前確認義務はないとしたもの

- ・京都地判平19.10.2 RETIO 69-62

マンションの賃貸借において、貸主が賃借人の外国籍を理由に契約の締結を拒んだが、媒介業者には、事前に貸主の意思を確認すべき注意義務はない。

b 契約締結拒否に加担していないとしたもの

- ・大阪地判平5.6.18 判時1468-122, 判タ844-187

マンションの賃貸借において、貸主が賃借人の外国籍を理由に契約の締結を拒んだが、媒介業者は、これに加担していないから、責任はない。

- ・神戸地裁尼崎支判平18.1.24 岡本・仲介 508頁

建物の賃貸借において、貸主が賃借人の外国籍を理由に契約の締結を拒んだが、媒介業者は、これに加担していないから、責任はない。

c 執拗な質問

- ・さいたま地判平15.1.14 岡本・仲介 507頁

媒介業者が、建物の賃貸借において、執拗に借主に皮膚の色を問い質したことは、人格的利益を毀損する違法な行為である。

③ 賃借人の説明

イ 前賃借人ーオウムのアジト

- a 説明しなかったもの
 ・東京地判平10.9.25 [14-91]
 媒介業者が、アパートの一室の賃貸借において、前賃借人がオウム真理教の信徒であると説明をしたが、オウムのアジトと目されていることを知りながら説明しなかったことには、説明義務違反がある。
- 現賃借人—暴力団組員
 a 説明しなかったもの
 ・東京地判平9.10.20 判タ973-184
 媒介業者が、賃貸目的での中古マンションの売買において、賃借人が暴力団組員であることを説明しなかったが、その事実を知っておらず、また通常の使用がなされていたのであるから、調査説明義務違反はない。
- ハ 借受人—過激派の委員長
 a 説明しなかったもの
 ・東京地判昭56.7.15 判タ455-123
 媒介業者が、貸ビルの一室の賃貸借において、賃借人の身元調査をせず過激派の委員長が入居したが、一見おとなしそうな落ち着いた印象を与える人物であったから、注意義務を欠いたとはいえない。
- (4) 近隣関係
 (一) 隣地・隣人
 ① 隣地の利用計画
 イ 虚偽の説明をしたもの
 a 隣地建築計画
 ・東京地判平10.9.16 判タ1038-
- 226
 媒介業者が、中古マンションの売買において、「本件マンションの所有者の承諾がなければ隣地に建築されることはない」と虚偽の説明を行ったことには、説明義務違反がある。
- 説明しなかったもの
 a 大規模開発計画
 ・東京高判昭53.12.11 判時921-94
 媒介業者が、中古住宅の売買において、「緑に包まれた閑静な環境」を条件とされいながら、隣接区域の大規模開発計画を説明しなかったことには、調査説明義務違反がある。
- b 隣地道路計画
 ・松山地判平10.5.11 判タ994-184
 媒介業者が、住宅建築目的の土地の売買において、周辺土地の調査を怠り、南側隣地高架道路建設計画の説明をしなかったことには、調査説明義務違反がある（売主業者にも、説明義務違反がある）。
- c 隣地擁壁計画
 ・千葉地判平14.1.10 判時1807-118
 媒介業者が、土地建物の売買において、空気が良く緑があることを条件とされいながら、南側隣地擁壁計画の調査説明をしなかったことには、調査説明義務違反がある。
- ② 隣人
 イ 前所有者の隣人とのトラブル
 a 不正確な説明をしたもの

・大阪高判平16.12.2 判時1898－64, 判タ1189－275

・大阪地判平15.10.15 金商1223－24

元付業者が、中古住宅の売買において、過去の隣人とのトラブルを知っていながら、買主にその説明を怠り、物件状況等報告書「その他」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」とのみ記載したことには、説明義務違反がある。

b 説明しなかったもの

・神戸地判平12.3.16 RETIO 46－74

媒介業者が、併用住宅建築目的での土地の売買において、前所有者の隣人（お好み焼き屋）とのトラブルについて説明しなかったが、これは隣人が食べ物を扱う商売上衛生管理に気がつかなかったため、常識が通じない特別な人物ではないから、説明義務違反はない。

(二) その他

① ゴミステーション

イ 説明しなかったもの

a 神戸地裁尼崎支判平13.5.29 機構・最新判例81頁

媒介業者が、新築建売住宅の売買において、ゴミステーションの説明をしないまま、買主の入居前に近隣住民の話合いで前面道路がゴミステーションとなったとしても、調査説明義務違反はない。

② 暴力団事務所の存在

イ 説明しなかったもの

a 東京地判平11.6.15 RETIO 44－57, [14－80]

媒介業者が、将来居住目的での土地の売買において、南東側真向いの暴力団事務所の存在を説明しなかったが、組員の常駐を知っていなかったのであるから、調査説明義務違反はない。

第三 取引条件の調査説明

1 取引内容

(1) 契約内容

① 土地付建物売買契約

イ 土地売買・建物請負契約としての締結

a 説明義務違反があるとされたもの
・大阪高判平10.3.24 RETIO 40－82

・大阪地判平9.6.30 RETIO 40－82

媒介業者が、新築土地建物の売買において、建築確認申請が売主業者名の長屋住宅としてなされ、実質は土地付戸建住宅の売買契約であるにもかかわらず、これを故意に秘して、土地売買契約と建物請負契約を締結させたことには、重要事項説明義務違反がある（買主は、売主業者に対して、建物のローン不成立を理由に、本件契約の全体を解除することができる）。

(2) 売買価額

① 不正な利得行為

イ 売り値の上乗せ

- a 東京地判昭50.12.24 下民26-9～12-1041

媒介業者が、土地建物の売買において、取引態様の明示をせずに、売り値に大幅な上乗せをした額を売り値であると告げたことには、誠実義務に欠けるところがある。

- b 東京高判昭52.12.21 判時879-78, 判タ369-203

媒介業者が、土地の売買において、売主の売り値に自分の取り分を上乗せして売り値としたことには、売主自身の定めた売り値そのままに売買を仲介すべき義務に違反する。

ロ ダミーの介入

- a 浦和地判昭58.9.30 判時1110-113, 判タ520-166

媒介業者が、土地の売買において、他業者を介在させ、土地ころがしによる利得を図ったことは、誠実義務に違反し、その報酬請求は権利濫用にあたる。

- b 大阪高判平14.8.28 岡本・仲介238頁

媒介業者が、土地の売買において、ダミーを介在させ、利得を図ったことは、不法行為に積極的に加担したものであり、損害賠償義務を負う。

ハ 自らの介入

- a 東京地判昭37.4.23 ジュリスト255-2

媒介業者が、建物の売買において、買主から売主との面談を求められたのに、これを拒み、取引に自ら介入して、報酬制限額を上回る利益を得たことは、誠実義務に違反する。

- b 東京高判平14.1.16 RETIO 55-87

東京地判平13.6.22 岡本・仲介236頁

媒介業者が、マンションの売買において、買受希望者がいるのにこれを秘し、安値の競売物件があるとして、不当に安い価格で買い取ったことは、詐欺にあたる。

② 価額の相当性

イ 不当なもの

- a 根拠を明らかにしないもの

・東京地判平6.9.21 判時1538-198

媒介業者が、節税目的の賃貸用マンションの売買において、買主が一度断った物件を3ヵ月後により高額で、その根拠を明らかにしないで購入を勧め、買主が転売差損を受けたことには、不動産の買受けに必要な確な判断のできる情報提供義務を怠った責任がある。

- b 調査をしなかったもの

・東京地判平1.3.29 判時1344-145, 判タ1256-120

媒介業者が、土地の売買において、取引相場価額の調査を行わず、売主に不利な安値の提示をしたことには、調査説明義務違反がある。

- c 基本的な説明をしなかったもの

・東京地判平10.1.23 判タ991-206

媒介業者が、ハワイの土地の売買において、買主に知識がなく、売主の希望価額が鑑定評価額の2倍を超えるものであるにもかかわらず、現地価額等の基本的な事項の説明をしなかったことには、注意義務違反がある。

□ 不当ではないもの

a 評価額の合理性

- ・仙台高判平5.12.27 [22-56]
- ・仙台地判平5.1.19 [22-56]

媒介業者が、土地建物の売買において、行なった評価額に合理性を欠くところはなく、売主の著しく安値で売買契約を締結させられたとする主張はあたらない。

b レインズ事例の告知

- ・東京地判平21.3.24 RETIO 77-108

媒介業者が、土地建物の売買において、評価額の算定についてレインズの成約事例及び売出し事例を提示して告知し、同価額をもって売出し価額としたことについて、調査説明義務違反はない。

c 買主も承知していたもの

- ・大阪高判平7.3.22 [15-88]
- ・大阪地判平6.3.11 [15-88]

転売目的の土地の売買において、買主の買受価額が鑑定価額より高額であっても不当なものとはいえず、また、媒介業者が話しをした転売は見込みを話しただけで、買主も承知の上で現地見分し、値下げ交渉をして買い受けたものであり、転売につ

いても引合いがあったから、媒介業者に調査説明義務違反はない。

d 公道に面しない土地の借地権

- ・横浜地裁小田原支判平9.1.17 RETIO 39-40

媒介業者が、公道に面しない土地の借地権の売買において、その努力により、隣地借地人・底地人の了解を得て一体で売却することとした場合、公道に面しない土地の借地権の売買価額が隣地の借地権・底地価額よりも低くても、不当に廉価であったとはいえない。

ハ 買換えの売り物件

a 売却保証ではないとするもの

- ・東京地裁八王子支判平10.8.25 [22-53]

媒介業者が、買換目的の土地建物の売買において、行なった売り物件の売却予想価額の提示は、売買価額の見通しであって同額での売却を保証したものではなく、売却価額が下がったのは売主が減額を躊躇したためであり、媒介業者に責任はない。

- ・東京地判平10.6.30 RETIO 42-54

媒介業者が、買換目的のマンションの売買において、提示した売り物件の代金額は、売買価額の見通しに過ぎず、特別の事情のない限り、これを保証するものではない。

b 指定流通機構への登録の懈怠

- ・大阪高判平12.6.2 岡本・仲介 225頁
- ・大津地判平9.3.7 [22-53]

媒介業者が、買換目的の土地建物の売買において、高額のつなぎ融資を受けて先行取得した代替物件の返済に係る売り物件の売却の実現は先行取得契約に重大な影響を及ぼすものであるから、細心の注意をもってあたるべきところ、指定流通機構への登録義務及び報告義務を怠って、精神的苦痛を与えたことには、責任がある。

③ 虚偽の売買価額

イ オーバーローンの責任

- a 広島地判平10.3.12 RETIO 41-88

媒介業者が、中古マンションの売買において、買主と共謀して代金を水増しした虚偽の契約書を作成して、住宅ローンを保証した保険会社に損失を与えたことには、責任がある。

- b 東京地判平12.11.27 岡本・仲介 491頁

媒介業者が、土地建物の売買において、買主・売主業者と共謀して代金を水増しした虚偽の契約書を作成して、住宅ローンを保証した保険会社に損失を与えたことには、責任がある。

- c 水戸地裁土浦支判平12.11.30 RETIO 49-86

媒介業者が、土地建物の売買において、買主と共謀して代金を水増しした虚偽の契約書等を作成して、住宅ローンを保証した保険会社に損失を与えたことには、責任がある。

(3) 金銭の支払いと負担

① 代金の支払い

イ 免責的債務引受による支払い

- a 買主の支払能力の調査

・神戸地判平2.9.6 判タ748-173

媒介業者が、病院の売買において、その代金支払いが免責的債務引受によるものであり、かつ、買主が資金繰りに逼迫していることを知悉していながら、買主の支払能力に関する調査を怠ったことには、義務違反がある。

ロ ローンによる支払い

- a 融資手続に支障がないように配慮すべき義務

・東京簡判平16.12.24 下級裁主要判決情報

媒介業者が、土地建物の売買において、融資審査用として仲介人の記載のない契約書を作成使用させて、融資が承認されなかったことには、融資手続に支障がないように配慮すべき義務違反がある。

ハ 従業員の詐取

- a 使用者責任を認めたもの

・大阪地判昭46.10.9 判タ274-269

媒介業者の従業員が、土地の売買において、書類を偽造して、売買代金を騙取し、競輪に費消したことには、使用者責任がある。

・神戸地判平16.5.14 下級裁主要判決情報

媒介業者の従業員が、マンションの売買において、詐言を弄して、金

銭を交付させ、着服費消したことに
は、使用者責任がある。

- b 買主に重過失があったとしたもの
・東京地判平7.10.19 判時1572-92
媒介業者の従業員が、転売目的の
マンションの売買において、手付金
を売主に渡さなかったが、媒介契約
書の締結がなく、従業員個人名の領
収書であるから、買主に重過失があ
り、使用者責任は認められない。

② 違約金

- イ 契約の成否・判断を誤導させる言動
a 東京地判昭59.11.28 判時1163-
73
媒介業者が、土地建物の売買にお
いて、売買は諾成契約であるとして、
違約金の支払いを余儀ないものと観
念させたことは、売買契約の成否・
判断を誤導させる言動をしたもので
あり、注意義務に違反する。

③ マンション管理費の滞納額

- イ 不正確な説明をしたもの
a 東京地判平8.8.30 金商1025-30
媒介業者が、中古マンションの売
買において、管理費の滞納額につい
て、「2、3ヵ月程度の滞納がある
が、引渡日までには清算する」と説
明したのに、その後その額を明らか
にせず、清算もなされなかったこと
には、調査説明義務違反がある。

④ 敷金の承継

- イ 説明しなかったもの
a 東京地判平21.12.25 RETIO 79-

86

媒介業者が、投資目的の一棟の中
古マンションの売買において、敷金
の承継について説明せず、買主が敷
金返還義務を負担することとなった
ことには、調査説明義務違反がある。

(4) 特約条項

① ローン特約

イ 特約の設定

- a 融資先を紹介したもの
・大阪高判平6.3.16 [22-20]
・大阪地判平5.6.15 [22-20]
媒介業者が、土地建物の売買にお
いて、融資先を紹介して、ローン特
約の説明と同特約をつけるか否かの
確認を怠ったことには、注意義務違
反がある。

- b 資金計画の詳細を告げられていた
もの
・大阪高判平12.5.19 RETIO 47-
61
・大阪地判平11.10.19 RETIO 47-
61
媒介業者が、買換えを前提とした
土地建物の売買において、買主から
資金計画の詳細を告げられ、ローン
の実行が購入の前提であることを認
識していながら、ローン特約を付さ
なかったことには、注意義務違反が
ある。

ロ 特約の実行

- a 客観的障害のないもの
・水戸地判平7.3.14 判タ879-215

媒介業者が、土地建物の売買において、ローン特約を設けた場合、買主が融資を受ける客観的障害がないのにその随意の判断で融資を受けなかったときは、解除権は発生せず、媒介報酬の支払いを拒むことはできない。

b 延長期限経過後の行使

- ・神戸地判平11.5.28 RETIO 44-51, [22-14]

土地の売買において、買主（業者の代表者）がローン解除の行使期限を1ヵ月延長して、その延長期限当日に買主がローン解約の申出をせず、残代金支払期日の延期が合意された場合、買主がその3日後にローン解約の主張をすることは許されず、媒介報酬の返還を求めることはできない。

c 「都市銀行他」

- ・東京地判平16.7.30 判時1887-55

媒介業者が、土地建物の売買において、「都市銀行他」とするローン特約を付した場合、ノンバンクは都市銀行他には含まれないから、ノンバンクへの申込みの撤回をしても、ローン特約に違反するものではなく、ローンが成立しなかったことにより、媒介報酬請求権は消滅している。

② 買換特約

イ 売り物件の売却希望価額の高いもの

- a 特約をつけられないと説明しているもの

- ・最高判 平8.11.8 RETIO 38-

38, [22-54]

- ・東京高判平7.10.25 RETIO 38-38, [22-54]

- ・東京地判平6.8.30 RETIO 38-38, [22-54]

媒介業者が、買換目的の土地建物の売買において、売り物件の売却希望価額が高いので買換特約をつけることができない旨説明しているから、同特約を設けなかったことに、違法不当はない。

③ 中途解約制限条項

イ 建貸し物件

- a 説明しなかったもの

- ・福岡高判平19.4.26 判タ1256-120

媒介業者が、建貸し目的（テナントの希望どおりに増改築して賃貸するもの）の建物の賃貸借において、中途解約制限条項を入れないことについて説明しなかったことには、説明義務違反がある。

2 その他の取引条件

(1) 租税負担

① 非課税の保証

イ 誤った保証をしたもの

- a 大阪高判昭49.11.6 ジュリスト 585-7

媒介業者が、土地建物の売買において、税の負担はないと誤った保証をしたことには、説明義務違反がある。

② 特例措置の適用

イ 買主業者の転売により受けられなくなったもの

a 大阪高判平12.8.31 判不4-2072-5

媒介業者が、優良宅地造成目的の土地の売買において、優遇措置について説明したが、買主業者の転売により同優遇措置の適用を受けられなくなったことには、媒介業者に買主業者の資力についての調査義務はなく、調査説明義務違反はない。

③ 特例措置の打切り

イ 説明しなかったもの

a さいたま地判平17.7.20 RETIO 64-72

媒介業者が、相続税延納制度適用中の農地の転用目的での賃貸借において、同特例制度の打切りについて説明しなかったことに、調査説明義務違反はない。

(2) 転売利益等

① 転売利益を強調した勧誘行為

イ 違法であるとしたもの

a 大阪地判平4.11.27 消法14-40, [15-94]

媒介業者が、投機目的での土地の売買において、転売利益を強調した勧誘行為は取引において通常認められる範囲を超える違法なものであるが、転売差損はバブル経済の崩壊によるものであり、購入代金の2割が相当である。

② 転売差損填補の合意

イ 合意の成立はないとしたもの

a 最高判 平10.10.12 [15-97]

大阪高判平10.2.26 [15-97]

大阪地判平8.4.24 [15-97]

媒介業者が、転売目的での土地の売買において、転売の見通しについて述べても、書面化等がなされていない以上、努力目標を述べたものであって、損害填補の合意が成立したと認められない。

(3) その他の条件

① 記念碑建立敷地の確保

イ 適切な助言を怠ったもの

a 大阪地判昭54.12.27 判時965-91, 判タ415-155

媒介業者が、土地の売買において、売主から祖先の記念碑建立敷地の確保の依頼を受けながら、50cm巾の細長い土地を残すこととしたことには、拙劣かつ不適切な土地の売買をしないよう適切な助言をすべき注意義務に違反する。

② 立会保証人

イ その趣旨

a 東京地判昭52.4.18 判時854-70

媒介業者が、土地の売買において、買主の求めに応じて「立会保証人」として署名押印したことは、契約の成立を証明し、その確実な実行に努力することを明らかにしたもので、売主の債務を保証するものではない。

掲載判例一覧

裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁	裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁
東京高判	昭28.1.30 高民6-1-38	81号 9頁	浦和地判	昭56.9.18 判時1030-65, 判タ459-86	81号 9頁
東京地判	昭30.12.21 判時69-13, 判タ61-8	81号13頁	東京地判	昭57.2.22 判タ487-112	81号20頁
東京高判	昭31.9.28 東民7-10-228	81号 9頁	東京地裁八王子支判	昭57.4.21 判時1047-119	81号12頁
東京地判	昭31.11.26 判時102-30, 判タ74-60	81号 8頁	東京高判	昭57.4.28 判タ476-98	81号21頁
東京高判	昭32.7.3 判時122-4	81号12頁	大阪地判	昭57.9.22 判タ486-109	81号14頁
東京高判	昭32.11.29 下民8-11-2219	81号 8頁	東京高判	昭58.3.30 判時1077-71, 判タ497-114	81号 9頁
東京地判	昭33.5.21 判時154-26	81号13頁	大阪高判	昭58.7.19 判時1099-59, 判タ512-137	81号15頁
東京地判	昭34.12.16 判時212-29	81号 9頁	浦和地判	昭58.9.30 判時1110-113, 判タ520-166	82号55頁
名古屋高判	昭36.3.31 高民14-3-213	81号14頁	宮崎地判	昭58.12.21 判タ528-248	81号10頁
最高判	昭36.5.26 民集15-5-1440	81号 8頁	名古屋地判	昭59.2.10 判時1135-75, 判タ531-182	81号20頁
東京地判	昭36.7.10 下民12-7-1626	81号13頁	東京地判	昭59.2.24 判時1131-115	81号12頁
東京地判	昭37.4.23 ジュリスト255-2	82号55頁	神戸地判	昭59.9.20 判タ541-180	82号47頁
横浜地判	昭37.7.31 下民13-7-1599	81号14頁	大阪地判	昭59.10.26 明石・判例 109頁	81号10頁
東京地判	昭38.8.15 判タ154-70	81号14頁	東京地判	昭59.11.28 判時1163-73	82号58頁
東京地判	昭39.2.20 判タ161-165	81号15頁	東京地判	昭59.12.26 判時1152-148, 判タ555-296	81号18頁
東京高判	昭40.4.14 判タ176-181	81号12頁	東京高判	昭60.6.26 東民36-6-7-114	81号12頁
東京地判	昭40.5.27 判時420-37	81号16頁	大阪高判	昭60.6.28 判タ565-110	81号10頁
東京地判	昭40.9.22 判タ183-173	81号15頁	東京地判	昭60.9.25 判タ599-43	81号11頁
大阪地判	昭41.1.20 判タ188-164	81号14頁	東京地判	昭61.7.30 判タ641-146	81号15頁
東京地判	昭41.2.19 判タ189-172	81号14頁	東京地判	昭61.10.15 判時1248-73	81号19頁
東京地判	昭42.9.22 判タ215-167	81号10頁	大阪高判	昭61.11.18 判タ642-204	81号11頁, 82号51頁
大阪地判	昭43.6.3 判タ226-172	81号21頁	東京地判	昭62.1.29 判時1529-72	81号12頁
東京地判	昭44.4.19 明石・研究 228頁	81号15頁	名古屋地判	昭62.3.24 判時1250-86	81号13頁
名古屋地判	昭46.4.20 判タ264-224	81号11頁	奈良地判	昭62.4.22 判自38-40, [12-95]	81号16頁
大阪地判	昭46.10.9 判タ274-269	82号57頁	東京地判	昭62.11.27 判時1280-97	81号10頁, 同13頁
東京地判	昭48.3.23 判タ295-279	81号19頁	神戸地裁尼崎支判	昭63.2.25 判時1299-117	81号12頁
大阪高判	昭49.11.6 ジュリスト 585-7	82号59頁	東京高判	平 1.2.6 金商823-20	81号10頁
東京地判	昭49.11.14 判時780-66	81号10頁	東京地判	平 1.3.29 判時1344-145, 判タ716-148	82号55頁
東京高判	昭50.11.27 判時808-59, 判タ336-251	81号 9頁	東京高判	平 2.1.25 金商845-19	81号19頁
東京地判	昭50.12.24 下民26-9~12-1041	82号55頁	東京地判	平 2.2.27 判タ766-246	81号10頁
東京地判	昭51.10.14 判時856-63	82号45頁	神戸地判	平 2.9.6 判タ748-173	82号57頁
東京高判	昭52.4.18 判時854-70	82号60頁	大阪地判	平 2.10.8 金商926-12	81号16頁
東京地判	昭52.12.21 判時879-78, 判タ369-203	82号55頁	東京地判	平 3.2.28 判時1405-60	81号19頁
名古屋地判	昭53.1.24 金商606-19	81号21頁	東京高判	平 3.5.9 判時1395-66, 判タ766-241	81号11頁
東京高判	昭53.12.11 判時921-94	82号53頁	大阪高判	平 3.5.16 金商926-9	81号16頁
東京高判	昭54.4.25 判時933-64	81号10頁	京都地判	平 3.8.27 判時1410-95, 判タ777-153	81号 9頁
名古屋高判	昭54.7.19 金商606-18	81号21頁	東京地判	平 4.4.16 判時1428-107	81号13頁
名古屋地判	昭54.7.20 判時944-89	81号12頁	大阪地判	平 4 11 27 消法14-40, [15-94]	82号60頁
東京地裁八王子支判	昭54.7.26 判時947-74	81号20頁	仙台地判	平 5.1.19 [22-56]	82号56頁
東京地判	昭54.10.30 判時946-78	81号16頁	最高判	平 5.4.23 判時1464-57, 判タ823-137,	
大阪地判	昭54.12.27 判時965-91, 判タ415-155	82号60頁	金商926-3	81号16頁	
最高判	昭55.6.5 判時978-43, 判タ424-83	81号 2頁	大阪地判	平 5.6.15 [22-20]	82号58頁
東京地判	昭56.7.15 判タ455-123	82号53頁	大阪地判	平 5.6.18 判時1468-122, 判タ844-187	82号52頁
			大阪地判	平 5.7.13 [13-20]	81号21頁

裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁	裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁
東京地判	平 5.8.30 判時1505-84	81号17頁	松山地判	平10.5.11 判夕994-184	82号53頁
横浜地判	平 5.9.24 [12-50]	81号19頁	東京地判	平10.5.13 判時1666-85, 判夕974-268	82号48頁
東京地判	平 5.10.1 判時1497-82	82号46頁	東京地判	平10.6.30 RETIO 42-54	82号56頁
東京地判	平 5.11.18 [06-47]	81号11頁	東京地裁八王子支判	平10.8.25 [22-55]	82号56頁
仙台高判	平 5.12.27 [22-56]	82号56頁	東京地判	平10.9.16 判夕1038-226	82号53頁
大阪地判	平 6.3.11 [15-88]	82号56頁	東京地判	平10.9.25 [14-91]	82号53頁
大阪高判	平 6.3.16 [22-20]	82号58頁	最高判	平10.10.12 [15-97]	82号60頁
名古屋地判	平 6.3.25 RETIO 38-36, [07-52]	82号46頁	神戸地判	平11.5.28 RETIO 44-51, [22-14]	82号59頁
東京高判	平 6.7.18 判時1518-19	81号17頁	東京地判	平11.6.15 RETIO 44-57, [14-80]	82号54頁
東京地判	平 6.7.25 判時1533-64	81号17頁	大阪地判	平11.6.30 欠陥判例1-62	82号47頁
千葉地裁松戸支判	平 6.8.25 判時1543-149	82号47頁	神戸地判	平11.7.30 判時1715-64	82号51頁
東京地判	平 6.8.30 RETIO 38-38, [22-54]	82号59頁	横浜地判	平11.8.5 RETIO 45-81, [08-22]	82号47頁
東京地判	平 6.9.21 判時1538-198	82号55頁	奈良地裁葛城支判	平11.8.31 判時1719-117	82号51頁
東京地判	平 7.1.30 [08-62]	82号50頁	神戸地判	平11.9.20 判時1497-82	82号48頁
水戸地判	平 7.3.14 判夕879-215	82号58頁	大阪高判	平11.9.30 判時1724-60, 判夕1042-168	81号19頁
大阪高判	平 7.3.22 [15-88]	82号56頁	大阪地判	平11.10.19 RETIO 47-61	82号58頁
東京高判	平 7.9.26 RETIO 39-38, [12-50]	81号19頁	大阪高判	平11.12.16 欠陥判例1-106	81号17頁
大阪地判	平 7.10.18 消法32-82, RETIO 38-34, [08-40]	82号51頁	福岡高判	平12.1.28 機構・最新判例36頁	82号50頁
東京地判	平 7.10.19 判時1572-92	82号58頁	神戸地判	平12.3.16 RETIO 46-74	82号54頁
東京高判	平 7.10.25 RETIO 38-38, [22-54]	82号59頁	神戸地裁尼崎支判	平12.3.23 岡本・伸介 371頁	81号18頁
大阪高判	平 7.11.21 判夕915-118	81号21頁	大阪高判	平12.5.19 RETIO 47-61	82号58頁
東京高判	平 8.3.7 RETIO 37-75, [08-62]	82号50頁	大阪高判	平12.6.2 岡本・伸介 225頁	82号56頁
東京地判	平 8.3.27 判時1592-86	82号48頁	大阪高判	平12.8.31 判不4-2072-5	82号60頁
大阪地判	平 8.4.24 [15-97]	82号60頁	東京地裁八王子支判	平12.8.31 岡本・伸介 434頁	82号50頁
札幌地判	平 8.5.27 RETIO 35-31, [08-52]	82号49頁	宮崎地判	平12.10.11 RETIO 48-74	81号16頁
東京地判	平 8.7.12 判夕926-197	81号15頁	東京高判	平12.10.26 判時1739-53	81号20頁
東京地判	平 8.8.30 金商1025-30	82号58頁	東京地判	平12.11.27 岡本・伸介 491頁	82号57頁
東京地判	平 8.8.30 RETIO 35-38, [12-52]	81号17頁	千葉地判	平12.11.30 判時1749-96, 判夕1110-150	81号 9頁
熊本地判	平 8.9.4 RETIO 45-75	81号13頁	水戸地裁土浦支判	平12.11.30 RETIO 49-86	82号57頁
最高判	平 8.11.8 RETIO 38-38, [22-54]	82号59頁	東京地判	平13.3.6 判夕1129-166	81号15頁
名古屋地判	平 8.11.21 RETIO 39-36, [13-51]	81号21頁	神戸地裁尼崎支判	平13.5.29 機構・最新判例81頁	82号54頁
東京地判	平 8.12.20 RETIO 37-75, [08-61]	82号48頁	東京地判	平13.6.22 岡本・伸介 236頁	82号55頁
横浜地裁小田原支判	平 9.1.17 RETIO 39-40	82号56頁	東京地判	平13.6.27 判時1779-44, 判夕1095-158	82号47頁
東京地判	平 9.1.28 判時1619-93	81号17頁	京都地判	平13.8.20 機構・最新判例63頁	81号18頁
大津地判	平 9.3.7 [22-53]	82号56頁	東京地判	平13.11.14 機構・最新判例38頁	82号49頁
大阪高判	平 9.3.25 消法32-82, RETIO 38-34, [08-40]	82号51頁	名古屋高判	平13.11.28 判時1826-79	81号14頁
千葉地裁佐倉支判	平 9.4.16 RETIO 38-32, [11-05]	81号15頁	東京高判	平13.12.26 判夕1115-185	82号47頁
横浜地判	平 9.5.26 判夕958-189	81号18頁	千葉地判	平14.1.10 判時1807-118	82号53頁
津地裁四日市支判	平 9.6.25 RETIO 40-69, [11-07]	81号16頁	東京高判	平14.1.16 RETIO 55-87	82号55頁
大阪地判	平 9.6.30 岡本・伸介 369頁	81号17頁	東京高判	平14.3.29 機構・最新判例28頁	81号20頁
大阪地判	平 9.6.30 RETIO 40-82	82号54頁	神戸地判	平14.7.4 下級裁主要判決情報	82号52頁
東京地判	平 9.10.20 判夕973-184	82号53頁	大阪高判	平14.8.28 岡本・伸介 238頁	82号55頁
東京地判	平 9.12.25 判夕988-200	81号18頁, 同20頁	大阪高判	平14.9.19 欠陥判例3-22	82号48頁
東京地判	平10.1.23 判夕991-206	82号55頁	奈良地裁葛城支判	平14.9.20 下級裁主要判決情報	81号18頁
東京地判	平10.2.3 判時1656-99, 判夕1003-288	81号11頁	大阪地判	平15.10.15 金商1223-24	82号54頁
大阪高判	平10.2.26 [15-97]	82号60頁	さいたま地判	平15.1.14 岡本・伸介 507頁	82号52頁
広島地判	平10.3.12 RETIO 41-88, [22-37]	82号57頁	大阪地判	平15.11.26 欠陥判例3-172	82号46頁
大阪高判	平10.3.24 RETIO 40-82	82号54頁	神戸地判	平16.4.22 下級裁主要判決情報	82号46頁
			東京地判	平16.4.23 判時1866-65	82号50頁

裁判所名	年 月 日 出 典	掲載頁
京都地判	平16.4.26 岡本・仲介 422頁	82号49頁
神戸地判	平16.5.14 下級裁主要判決情報	82号57頁
東京地判	平16.7.30 判時1887-55	82号59頁
大阪高判	平16.9.16 岡本・仲介 423頁	82号49頁
大阪高判	平16.12.2 判時1898-64, 判タ1189-275	82号54頁
東京簡判	平16.12.15 RETIO 63-56	82号50頁
東京簡判	平16.12.24 下級裁主要判決情報	82号57頁
さいたま地判	平17.7.20 RETIO 64-72	82号60頁
東京地判	平18.1.20 判タ1240-284	82号49頁
神戸地裁尼崎支判	平18.1.24 岡本・仲介 508頁	82号52頁
大阪地判	平18.5.12 RETIO 71-32	82号47頁
東京地判	平18.7.27 RETIO 78-82	82号50頁
東京地判	平18.12.6 RETIO 78-86	82号51頁
東京地判	平19.1.25 RETIO 75-76	82号46頁
東京地判	平19.3.26 RETIO 75-78	82号47頁
福岡高判	平19.4.26 判タ1256-120	82号59頁
東京地判	平19.6.5 RETIO 75-82	81号14頁
大阪高判	平19.6.28 RETIO 71-32	82号47頁
京都地判	平19.10.2 RETIO 69-62	82号52頁
東京地判	平20.3.13 RETIO 75-84	81号16頁
大阪地判	平20.5.20 判タ1291-279	82号49頁
東京地判	平20.6.4 判タ1298-174	82号49頁
東京地判	平21.2.5 RETIO 77-118	82号48頁
東京地判	平21.3.24 RETIO 77-108	82号56頁
東京地判	平21.4.13 RETIO 77-110	81号17頁
東京地判	平21.4.16 RETIO 77-112	82号52頁
東京地判	平21.4.30 RETIO 76-76	82号52頁
東京高判	平21.5.14 RETIO 76-64	81号19頁
東京地判	平21.8.27 RETIO 78-102	82号46頁
東京地判	平21.8.31 RETIO 78-114	81号22頁
東京地判	平21.10.9 RETIO 81-76	82号45頁
東京地判	平21.11.12 RETIO 79-82	81号18頁
東京地判	平21.12.25 RETIO 79-86	82号48頁, 同58頁
東京地判	平22.2.26 RETIO 79-106	81号11頁
大阪地判	平22.3.3 RETIO 78-98	81号21頁
東京地判	平22.3.8 RETIO 79-94	82号50頁
東京地判	平22.3.9 RETIO 80-132	81号13頁
東京地判	平22.3.10 RETIO 80-138	82号49頁