

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会(第263回)検討報告〉

土地建物の売買における建築基準法の制限等に関する仲介業者の説明が十分でないとして争われた事例

(東京地裁平成21年11月12日判決)

調査研究部

はじめに

第263回の委員会では、土地建物の売買に関する重要事項説明が十分でないとして、買主が仲介業者に損害賠償請求を行った事例を取り上げた。

具体には、建築基準法の道路ではない私道にのみ接道している土地建物について、仲介業者が、建築基準法43条1項ただし書により許可された建築物でなければ建築できないこと等について重要事項説明書に記載していたが、買主が、実際の容積率等について具体的に説明されておらず、予定していた建物の建築ができなかったとして、仲介業者の説明義務違反を主張し、訴訟となった事案である。

本判決では、買主が、仲介業者に既存建物を取り壊して建物を新築する計画を説明していなかったことが認定され、それが大きなポイントとなって、仲介業者の説明義務違反はないとされたところであるが、後述するように、本委員会のワーキンググループでの議論では、仲介業者の説明が必ずしも十分ではないのではないかと指摘もあり、また、委員会でも、買主側の訴訟遂行が稚拙な面があり判決に影響しているのではないかと指摘もあった。

建築上の法令制限については、学説(参考資料参照)でも指摘されているように、専門

的な知識を有しない買主等が、当該制限のもつ購入目的に対する意味・効果、例えば、予定され、あるいは想定される建物が建築できるか否かなどについて、適正な判断ができるよう、具体的に説明することが望ましいものと思われる。

本事例のような建築基準法の道路ではない私道についてのみ接するような土地建物の売買においては、買主においても注意すべき必要がある点はあるものの、仲介業者としても、建築基準法43条1項ただし書の一括許可基準により建築できる建物の規模(よって容積率)の具体的な数値を説明等していれば、トラブルとなった可能性も低くなったと考えられ、また、そのような説明に大きな手間等がかかるものでもないと考えられることから、より丁寧な説明が必要であると思われる。

同様なことは、例えば二項道路に係る制限等でも想定され、二項道路であることの説明と、二項道路の制限内容を一般的な説明様式で添付するにとどまる重要事項説明によってトラブルとなっている事例も見受けられるところであり、具体の取引事例における二項道路によるセットバック部分の図示や面積の記述など、具体的な説明をすることについて、不動産取引の専門家である宅建業者として常に心がける必要があるものと考えられる。

〔事務局〕

1 委員会資料

<概要>

土地建物の売買において、宅地建物取引主任者が宅地建物取引業法35条1項2号に違反して建築基準法等の法令に基づく制限等の重要事項について十分な説明をせず、これにより損害を受けたとして、買主が媒介業者に対し、不法行為に基づき、損害賠償を求めた事案において、被告の担当者は原告から建物建て替えの話は聞いておらず、建築基準法等の法令に基づく説明義務を尽くしているなどとして、原告の請求を棄却した事例

<事実関係>

- 1 原告は、有料職業紹介事業等を目的とする株式会社であり、被告は、不動産の売買・交換の媒介及び代理等を目的とする株式会社である。
- 2 原告は、平成17年2月26日、売主C及びDとの間で、宅地建物取引業者である被告、及び被告の従業員で宅地建物取引主任者であるEを媒介業者・立会人として、売主から本件土地及び本件建物（以下、併せて「本件不動産」という。）を売買代金2億2000万円（消費税額は0円）で購入する旨の売買契約を締結した。そして、原告は、売主に対し、同日、手付金として売買代金の内金1000万円を、同年3月31日、残代金全額の2億1000万円をそれぞれ支払い、同日、売主から本件不動産の引渡しを受けた。
- 3 その後、原告は、被告の従業員である宅地建物取引主任者が宅地建物取引業法35条1項2号に違反して建築基準法等の法令に基づく制限等の重要事項について十分な説明をせず、これにより、原告が当初より予定していた建物建替計画の実施が不可能と

なり、損害を受けたと主張して、被告に対し、不法行為に基づき、損害賠償を求め提訴した。

なお、原告は、本件提訴前の平成18年10月3日、訴外Fに対し、本件不動産を売買代金2億円（消費税額60万円を含む。）で売却している。

<判決の要旨>

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を棄却した。

- 1 原告が本件不動産を購入した目的について

原告は、当初、訴状では、本件不動産を購入した目的について、購入後に本件建物を建て替え、二世帯住宅を新築し、原告代表者であったGの娘家族であるとA夫婦と一緒に居住の用に供することにあつたと明確に主張していたが、被告が、原告から購入後本件建物を建て替えないでリフォームしてGの息子夫婦がそのまま使用すると聞いていたと反論するや、その後家庭事情の変更等によってGと娘夫婦と住むための二世帯住宅建築の話が持ち上がったたりもしたが、いずれにせよ、本件土地を入手することであり、本件土地上の既存建物である本件建物を取り壊して建物を新築する計画であつたと主張を変遷させたものであつて、GやAの陳述を裏付ける客観的な証拠がないことも併せ考慮すると、同各陳述は信用することができず、他に被告の主張を認めるに足りる的確な証拠がないので、被告の前記主張は採用することができない。

したがって、原告が被告に対し、本件売買契約の締結にあたり、本件土地上の既存建物である本件建物を取り壊して建物を新築する計画であつたことを伝えていたということはできない。

2 被告の従業員であるEが説明した内容等について

ア Eは、原告に対し、次の内容の本件重要事項説明書を交付して、本件不動産について同説明書に記載された内容を説明したことが認められる。

(ア)「4 法令による制限の概要」の「(2) 建築基準法に基づく制限」欄

：「用途地域は、第1種低層住居専用地域」
：「地域建ぺい率※40% (50%)、地域容積率※80% (100%)」

<備考>

「※ 本来、本物件の建蔽率50%、容積率100%であります。東京都風致地区条例、世田谷区西部地域地区計画に基づき建蔽率40%、容積率80%に制限されています。」

○本件土地に具体的に建物を建築する場合について、「建ぺい率・容積率は、各種斜線制限・日影規制・条例その他の制限があります。」と追記

(イ)「5 敷地と道路との関係」欄

：○接面道路は、私道

○建築基準法による道路の種類としては、建築基準法42条の規定に該当しない道路であり、建築確認は可であるが、「ただし条件による」と記載

(ウ)「特記事項9」(建築基準法43条に関する説明)

：「本物件前面道路は建築基準法の道路ではございません。建物を建築する際、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可されたものでないと再建築することはできません。又、許可基準に関し、建築物の種類、用途、規模など様々な規制がかかります。(詳細は別添「建築基準法第43

条第1項ただし書の許可申請について」
をご参照下さい。」

イ 宅地建物取引業者の重要事項の説明等について定めた宅地建物取引業法35条1項2号において、宅地建物取引業者は、その媒介に係る売買の当事者に対し、取引主任者をして、当事者が取得しようとしている宅地に関する「都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要」を記載した書面を交付して説明をさせなければならないと規定されているところ、前記アで認定したとおり、被告は、本件重要事項説明書に都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限についてその概要を記載し、宅地建物取引主任者であるEをして、同説明書を原告に交付してその内容を説明させているので、被告に宅地建物取引業法35条1項2号に違反するような説明義務違反があったということはない。

ウ 原告は、Eが、本件建物を建て替えるという原告の本件不動産の購入目的を認識しており、重要事項説明として、建築基準法43条1項ただし書の適用や「建ぺい率30%、容積率60%」という具体的な数値等を説明する義務があったところ、Eが建築基準法43条1項ただし書の適用に言及せず、また、現実の具体的な建ぺい率及び容積率について何らの説明もしていないので、宅地建物取引業法35条1項2号に違反していると主張する。

しかし、前記ア(ア)のとおり、被告は、本件土地に具体的に建物を建築する場合について、建ぺい率・容積率が更に各種斜線制限・日影規制・条例その他の制限によって変更されることがあることを明示して説明しているのであって、前記1のとおり、

被告は、原告から本件建物の建替えの話は聞いていないことを併せ考慮すれば、Eとしては、前記ア（ア）の説明をもってその説明義務を尽くしているというべきである。

また、建築基準法43条1項ただし書の適用について、同法43条1項ただし書の許可申請に対し、具体的にいかなる結論になるかは、本件不動産の所有者（建築主）が世田谷区役所都市整備部建築調整課許可認定係に対して許可申請書を提出し、建築審査会の結論が出るまでは不明であって、前記1のとおり、被告は、原告から本件建物の建替えの話は聞いていないことを併せ考慮すれば、Eとしては、建築審査会の結論を確認する義務はなく、建築基準法43条1項ただし書の適用について前記ア（ア）及び（ウ）の説明をもってその説明義務を尽くしているというべきである。

以上によれば、原告の前記主張は採用することができない。

エ 原告は、本件土地が「道路」に面していないため、建築基準法43条1項の要件を満たしていないだけでなく、同項ただし書に定める例外についての世田谷区の一括許可基準をも満たしていないことが客観的に明らかで、建物の建築が極めて困難か、事実上不可能であったところ、被告はこれを認識していたので、そのことを本件重要事項説明書に記載すべきであったにもかかわらず、これを記載せず、不備があったと主張する。

しかし、前記ア（ウ）で認定したとおり、本件重要事項説明書には、建築基準法43条1項に関する事項の概要は記載されている。そして、証拠によれば、世田谷区においては、手続の簡略化を図るため、建築基準法43条1項ただし書について一括許可基

準を定めてその運用をしているが、その基準に適合しないものについては、個別に審査して適用するとされていることが認められ、仮に一括許可基準に該当しない場合でも、個別審査により建築基準法43条1項ただし書の許可がされる場合があるといえるので、一括許可基準に該当しないことをもって、直ちに建物の建築が極めて困難であるとか、事実上不可能であるとまではいえず、本件重要事項説明書における建築基準法43条1項に関する事項の記載に不備があるとはいえない。したがって、原告の前記主張は採用することができない。

オ 原告は、仮にEが原告の本件不動産購入の目的を認識していなかったとしても、未来永劫建替えが不要な建物は存在せず、かつ本件土地を将来住宅用地以外に使用することは通常考えられないので、Eは、本件土地の建築に関する建築基準法による制限について同法43条に関する制限も含めて明確にかつ誤解を招かないように説明する義務があるところ、本件重要事項説明書には不備がある上、口頭における説明においても必要な説明を欠いており、Eがこの義務に違反したと主張する。

しかし、前記イで説示したとおり、被告は、本件重要事項説明書に都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限についてその概要を記載し、宅地建物取引主任者であるEをして、同説明書を原告に交付してその内容を説明させているので、被告に宅地建物取引業法35条1項2号に違反するような説明義務違反があるということとはできない。したがって、原告の前記主張は採用することができない。

カ 以上によれば、被告の従業員であるEが宅地建物取引主任者としての説明義務に違反して、原告に十分な説明をしなかったと

いうことはできない。

- 3 したがって、被告の従業員であるEに不法行為が成立するとはいえないので、被告に使用者責任は生じない。

2 論点

- 1 契約目的（購入者の購入目的）を把握する義務について

本件では、購入目的を原告買主が伝えていないと認定され、それが判示に影響しているといえるが、学説では宅建業法35条1項2号に関して「買主等の買受け目的、用途目的等を確認し、買受け目的や用途に障害となるような法令上の制限の有無を関連づけながら調査、確認すべき義務」があるとするものがある（参考資料）。

実務においても購入者の購入目的を把握する媒介業者も見られるが、契約目的（購入者の購入目的）を把握する民事上の義務については、どのように考えられるか。

- 2 説明義務の内容・程度について

本件では、（購入目的を原告買主が伝えていないと認定とも関係するが）説明義務の対象は、基本的には「都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限についてその概要」で足りるとしていると考えられるが、学説では宅建業法35条1項2号に関して「重要事項説明書に単に法令名や条文を記載するだけでは不十分である。専門的な取引知識を有しない者にとっては、当該法令上の制限の具体的な内容が何か、当該制限が当該宅地建物の使用等にどのような意味を持つのか、制限や規制に適合して宅地建物を使用するにはどのような措置（新たな造成工事、設備増設等）を講ずる必要

があるのか、売買代金とは別に工事費用を出費する必要があるのかについては容易に理解できない事柄であることから、宅建業者は、買主等に対し法令上の制限に関する内容を具体的に説明し十分理解できる状態にする必要がある」とするものがある。

民事上の説明義務に関しても、上記学説のような詳しい説明義務があると考えられるか。

3 委員会における指摘事項

- (1) 本件について

- ・本件は、道路の状況からみて、買主としてリスクのある土地と考えるべきものである。
- ・買主は契約上は法人であり、居住目的云々ということは本来は関係ないのではないかとと思われる。
- ・本事例は、購入目的を伝えていないという認定が大きく影響しており、買主側で主張を変遷させるなど訴訟遂行が稚拙な面があるが、当初から建替え予定であったと主張していた場合、説明不足と認定されていた可能性もあるのではないかとと思われる。

- (2) 契約目的（購入者の購入目的）の把握について

- ・契約目的に着目する場合、瑕疵担保（主観的瑕疵の有無）、債務不履行（契約目的を達成できないことによる解除の可否）、錯誤などでも捉え方が異なり、本件では不法行為の成否についてのものとして検討が必要である。
- ・購入目的を伝えられ、それに関し質問・相談等あれば説明義務あると考えられるが、そのようなことがない場合に、購入者の購入目的を把握する義務まではないと思われ

る。

特に、宅建業法35条1項2号の重説事項の内容は、客観的な法的規制内容であると考えられ、(運用的には、購入目的を把握した上で、説明した方がよいことは当然であるが)購入目的と関係づけて説明する義務まではないのではないかと考えられる。

(3) 説明義務について

- ・説明義務については、直近に最高裁判決(最判平23年4月22日)で、契約締結の可否に関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合であっても、不法行為による賠償責任を負うことがあるのは格別として、債務不履行責任を負うことはないとされた事例があり、今後の説明義務についての判断に大きな影響を持つと考えられる。
- ・宅建業法35条について、規制内容の説明だけでなく、どこまで建築が可能か否かまで説明するように手当てすることが、そもそも必要ではないかと考える。

(4) その他

- ・建替え前提であれば、建物の移転登記はしないことが多いかもしれないが、建替え予定が変更になることもあり、その場合、建物の登記の移転がされない状況となってしまうので、司法書士等は移転登記をする運用もあると思われる。

4 ワーキンググループ議事メモ

(1) 購入者の購入目的の把握方法について

- ・購入申込みにおいてヒアリングを行い把握(お客様カードに記入)。しかし、購入目的を言いたがらない顧客もいる。途中の意向変更まで確認はしていない。
- ・顧客が建替えを前提に購入検討しているの

であれば、顧客が独自に建築業者に依頼しているか、建築業者へ依頼していないのであれば、仲介業者が住宅メーカーを紹介するので、売買決済後に買主から建替えができないといったクレームがくることはまずない。

- ・建替え前提であれば、建物の移転登記はしないと思われる。
 - ・建築後20年以上経過した建物であれば、建て替え可能性についてチェックする。
- (2) 本件仲介業者の重要事項説明について
- ・本件仲介業者が、地区計画等により容積率60%しか建築できないことを、行政庁調査により確認できなかったのは、調査が甘いと言わざるを得ない。
(→「本物件において容積率60%しか建築できないのに、仲介業者はそのことを説明しなかった。」とした、買主主張が正しいものとしての意見)
- (3) その他
- ・容積率等について原則的規定を前提に価格査定していたところ、実際にはそれ以上の建物が建築できたとして、売主から価格が安すぎるというクレームがあった例もあった。

5 参考資料

(委員会資料を本稿用に修正している。)

【参考資料①】 参照条文等

○宅地建物取引業法
(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若し

くは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

- 一 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）
- 二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別（当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。）に応じて政令で定めるものに関する事項の概要
(以下 略)

○宅地建物取引業法施行令

(法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限)

第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるもの

とされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

- 一 (略)
- 二 建築基準法第三十九条第二項、第四十三条、第四十三条の二、第四十四条第一項、第四十五条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十三項まで（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条の二（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項から第六項まで、第五十三条の二第一項から第三項まで、第五十四条、第五十五条第一項から第三項まで、第五十六条、第五十六条の二、第五十七条の二第三項、第五十七条の四、第五十七条の五、第五十八条、第五十九条第一項及び第二項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項及び第二項、第六十条の二第一項から第三項まで及び第六項、第六十一条、第六十二条、第六十七条の二第一項及び第三項から第七項まで、第六十八条第一項から第四項まで、第六十八条の二第一項及び第五項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十八条の九、第七十五条、第七十五条の二第五項、第七十六条の三第五項、第八十六条第一項から第四項まで、第八十六条の二第一項から第三項まで並びに第八十六条の八第一項及び第三項

(以下 略)

○建築基準法

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲

げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。)に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

(以下 略)

○建築基準法施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

第十条の二の二 法第四十三条第一項ただし書の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
- 二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員四メートル以上のものに限る。)に二メートル以上接すること。
- 三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接すること。

○世田谷区の一括許可基準

建築基準法第43条第1項ただし書の取り扱いについて

敷地と道路の関係は、建築基準法第42条に基づく道路に2m以上接することを原則として、建築基準法第43条第1項ただし書は例外的に適用されるものである。

世田谷区においては、手続の簡略化を図るため、下記のとおり「建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可基準」を定め運用することとする。尚この基準に適合しない

ものについては個別に審査し運用する。

建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可基準

建築基準法(以下「法」という。)第43条第1項ただし書の規定による取り扱いについては、当分の間、次の基準のいずれかに該当するものは一括審査するものとする。ただし、都市計画法第29条に基づく許可を要するもの(開発行為)を除く。なお、ここでいう「道」とは、一般の通行のように供されている道路状空地(水路を除く)のことをいう。

基準1 敷地と道路の間に、次の一号から三号のいずれかに該当するものが存在し、幅員2m以上の通行上支障がない措置が講じられ、その部分のみに接している敷地及び四号の基準に適合する計画であること

- 一 管理者の占用許可、承諾又は同意が得られた水路
- 二 地方公共団体が管理する認定外道路等の公有地
- 三 都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地
- 四 隣地境界線から建築物の部分(外壁、出窓、バルコニー等)までの水平距離が有効で50cm以上であること、地階部分(ドライエリア、地盤面より突出した部分を含む)については、有効で50cm以上であること

基準2 道路に有効に接続する、地方公共団体(世田谷区等)の管理通路で幅員4m以上の道が確保され、道の延長が35m以下(通路が通抜けしているもの及び法第42条第1項第5号に準ずる転回広場等が設けられているものを除く)であり、この道に2m以上接する敷地で、次の各号に該当するもの

- 一 本基準施行日以降の敷地分割がされていないこと

二 建築物の延べ面積は、200㎡以下であること

三 隣地境界線から建築物の部分（外壁、出窓、バルコニー等）までの水平距離が有効で50cm以上であること、地階部分（ドライエリア、地盤面より突出した部分を含む）については、有効で50cm以上であること

基準3 道路に有効に接続する幅員2.7m以上の道が確保され、道の延長（位置指定道路等からの延長の場合は位置指定道路等の長さを含む）が35m以下（通路が通抜けしているもの及び法第42条第1項第5号に準ずる転回広場等の通路協定書のあるものを除く）であり、この道に2m以上接する敷地で、次の各号に該当するもの

一 本基準施行日以降の敷地分割がされていないこと

二 道の中心から水平距離2mの線又は一方後退等による線（現況幅員が4m以上の道にあっては、現況幅員の位置）を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有する者「全員」の承諾（通路協定書）が得られたものであること

三 建築物の基準は、法によるほか、次に定めるところによる

- (1) 住宅（兼用住宅を含む）で、一戸建て又は二戸建て長屋であること
- (2) 建築物の階数及び規模は、地上2階、地下1階までとし、延べ面積は200㎡以下であること
- (3) 最高の高さは8m以下、軒の高さは7m以下であること
- (4) 防火指定なしの地域に関しては、準防火地域に存する建築物と同等以上であること
- (5) 隣地境界線から建築物の部分（外壁、出窓、バルコニー等）までの水平距離が有効で50cm以上であること、地階部分（ドライエリア、地盤面より突出した部分を含む）

については、有効で75cm以上であること

【参考資料②】 裁判例

〔裁判例1〕

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年4月13日ウエストロー・ジャパン）

<RETIO・77号参照>

〔裁判例2〕

長屋建住宅として建築確認を受けながら一戸建て住宅を建築して販売した契約が無効とされた事例（大阪高判平17・1・20判例集等未掲載）

<RETIO・72号参照>

【参考資料③】 学説

○岡本正治・宇仁美咲「〔逐条解説〕宅地建物取引業法」（2009 大成出版社）

（下線は事務局加筆）

<35条1項2号関係>

「(4) 法令上の制限に関して説明すべき内容と程度

ア 重要事項説明書に単に法令名や条文を記載するだけでは不十分である。専門的な取引知識を有しない者にとっては、当該法令上の制限の具体的な内容が何か、当該制限が当該宅地建物の使用等にどのような意味を持つのか、制限や規制に適合して宅地建物を使用するにはどのような措置（新たな造成工事、設備増設等）を講ずる必要があるのか、売買代金とは別に工事費用を出費する必要があるのかについては容易に理解できない事柄であることから、宅建業者は、買主等に対し法令上の制限に関する内容を具体的に説明し十分理

解できる状態にする必要がある。

イ 取引目的（買受け目的等）

法令上の制限は、当該宅地建物に対する法律、命令による利用や処分等の制限、現状変更の禁止等であるから、買主、借主が当該宅地建物をどのような目的で買受けたり借受けようとしているのかといった契約目的、取引物件の使用目的がとりわけ重要な要素となる。買受け目的等は、当該宅地建物が居住用か事業用物件か、従来の利用目的で使用するのか、買主が用途を変更して利用するのか、現状の建物を建て替えるのか等、個々の取引によって大きく異なる。宅建業者は、宅地建物取引がきわめて個別性の強い取引であることを十分理解したうえで、当該宅地建物に対する法令上の制限の有無、内容等を調査するとともに、他方で買主等の買受け目的、用途目的等を確認し、買受け目的や用途に障害となるような法令上の制限の有無を関連づけながら調査、確認すべき義務があり、もし何らかの制限がある場合には、買主等に対し、具体的かつ明確にその制限内容を説明する義務がある。」374頁

(了)