

## 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第307回）検討報告

### 売買物件が土砂災害警戒区域内に存することの説明を怠った媒介業者に対する損害賠償請求が一部認められた事例

< 損害賠償請求事件・補助金返還請求事件 >  
神戸地裁 平成28年9月29日判決  
平27(ワ)182号（一部認容・確定）  
判例集未登載

調査研究部  
(調査役：葉山 隆)

#### はじめに

第307回の委員会では、「空き家バンク」制度を利用して中古住宅を購入した買主が、売買に際し、購入物件が土砂災害警戒区域内にあることの説明を受けなかったことにより、購入代金・建物改修費用等の損害を負ったとして、媒介業者及び制度を運営している市に対して損害賠償を求め、他方、市が買主に対し、交付条件違反を理由に定住促進補助金の返還を求めた事案において、買主の請求については、媒介業者の説明義務違反による賠償責任を一部認めたが、市の情報提供義務の存在は否定し、市の補助金返還請求については全部認容した事例（神戸地裁 平成28年9月29日判決）を取り上げた。

#### < 事案の概要 >

中古住宅（本件物件）を相続により取得した売主（個人）は、本件物件の売却を媒介業者に相談し、売却情報（希望価格150万円）として市の空き家バンク制度に登録した。

買主（個人）からの購入希望を、市、事務局宅建協会を經由して受けた媒介業者により、交渉が行われ、売主・買主間で売買価格を150万円とする売買契約が締結されたが、

媒介業者はその際の重要事項説明において、本物件が「土砂災害警戒区域」内にあることの説明をしなかった。

買主は、市より定住促進補助金100万円の交付を受け、本物件の改修工事を行った。

その後本件物件の賃貸・売却を行おうとした買主は、本件物件が「土砂災害警戒区域・山腹崩壊危険地区」内にあることを知り、媒介業者には宅建業法35条の説明義務違反等があったとして、また、市には買主に対する情報提供義務があったとして、両者に対し、売買代金・諸経費・建物の改修費等、計959万円余の損害賠償を請求した。（A事件）

市は、買主の市外への転出は、交付した定住促進補助金の交付条件違反にあたるとして、その返還を買主に求めた。（B事件）

裁判所は、買主の媒介業者に対する請求については、土砂災害警戒区域内に存することの説明義務違反による、土砂災害警戒区域内にある本件物件の客観的価値と売買金額との差額の損害賠償を認め、市に対する請求については、市に情報提供義務があるとは認められないとしてその請求を棄却し（A事件）、市の買主に対する補助金返還請求については、全部認容した（B事件）。

委員会では、宅建業者の説明義務の範囲や「空き家バンク」制度を運営する地方自治体の責任等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）において、土砂災害警戒区域を始めとした物件調査にあたっての調査範囲やその方法等について報告されたので一部紹介する。

#### <ワーキンググループ意見>

##### 調査・説明内容の範囲について

- ・多くの参加者は、土地利用に制限がかかるものであれば、全て調査・説明することとしていた。その様に回答した参加者からは、調査にあたる担当者に対して、本事案のように「土砂災害警戒区域」であることが判ったら、行政窓口での調査にあたり「他に何か規制がかかっているか」確認するように指導しているとの話もあった。
- ・一方で、宅建業法に定められた項目は必ず調査し、その調査過程で判ったものについてのみ、更に調査するとする参加者もあった。その様に回答した参加者は、重要事項説明書で説明すべき項目が元々多岐に渡ることから、更に情報を付加するとより買主等の理解が難しくなるのでは、との意見であった。

##### 土砂災害警戒区域の説明内容について

- ・土砂災害警戒区域内か否かは調査のうえ必ず説明しているが、被害予測や基礎調査内容等の説明まで求められた場合には、行政窓口を紹介することとしている。それらの説明については、宅建業者の能力を超えるものと認識している。

##### 土砂災害警戒区域内の物件価格について

- ・土砂災害特別警戒区域ではない単なる土砂災害警戒区域であれば、建築規制が行われないこともあり、その区域内か否かが購入者の意思決定や価格に大きな影響を及ぼしている印象はあまりない。ただし、土砂災害警戒区域内の物件は、価格以前にそもそも検討対象外とする人も稀に存在する。
- ・本事案について言えば、そもそも取引が活発になされている地域とは考えにくいいため、価格決定にあたり土砂災害警戒区域内かどうかは考慮されたということではなく、成約価格自体が個別性の高いものではないか。

##### 物件調査の方法について

- ・広告や重要事項説明書作成時の調査にあたり、近時、行政庁のホームページで法令上の制限の様々な情報を取得できるようになってきたものの、多くの参加者は、ホームページ記載内容は確認するが、必ず行政窓口での聴取も行うことにしているとのことであった。ただし、ホームページ記載事項はその内容の確認で済ますという参加者も一部あった。
- ・行政庁からは、ホームページへの掲載にはタイムラグが生じることもあるため、必ず所管行政庁の窓口で確認をしてほしいとの見解が示された。

#### <事務局意見>

本事例は、土砂災害警戒区域の説明もれ（説明相違）について買主から宅建業者への損害賠償請求が認められた初めてのものではないかと思われる。

平成13年4月に「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」が施行され、宅建業者に対して、重要事項説明において、取引対象となる物件が土砂災害（特別）警戒区域内に存するか否かについて

の説明義務が課されることとなった。その後、平成15年3月に広島県内で全国初の土砂災害警戒区域の指定がなされたが、現在もまだ区域指定のための基礎調査とその手続きを続けている都道府県も少なくない状況である。

したがって、今後も土砂災害警戒区域の指定は追加されていくことが見込まれ、宅建業者は重要事項説明等に当たっては、その都度区域指定の有無を調査しないと、誤った説明をしてしまうことになる懸念が生じる。また、ワーキンググループでの行政庁からの見解にもある通り、ホームページの記載内容のみに頼らず、行政庁の所管窓口での確認も行う必要がある。

## 1. 委員会資料

<当事者>

(A事件)

原告) X: 個人 買主

被告) Y1: 宅地建物取引業者

Y市: 行政庁

(B事件)

原告) Y市: 行政庁

被告) X: 個人 買主

その他関係者)

A: 個人 本件物件前所有者(売主)

B: 個人 売買契約締結のAの代理人

<判決の内容>

[主文]

- 1 Y1は に対し70万円とこれに対する平成27年5月20日から支払い済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 2 のY1に対するそのほかの請求とY市に対する請求をいずれも棄却する。
- 3 はY市に対し100万円とこれに対する平成27年8月14日から支払い済みまで年5%の割合による金員を支払え。

- 4 訴訟費用は両事件を通じて、 とY1に生じた費用は95%を の5%をY1の負担とし、Y市に生じた費用は の負担とする。
- 5 この判決の第1、第3項は仮執行をすることができる。

[請求]

(A事件)

Yらは に対し各自959万7753円とこれに対する平成27年5月20日から支払い済みまで年5%の割合による金員を支払え。

(B事件)

主文第3項と同じ。

[基本的事実関係]

中略

本件物件に係る防災関連の規定

本件物件は、C県知事が平成19年11月2日に土砂災害警戒区域に指定した区域内にあり、また、C県がハザードマップにおいて山腹崩壊危険地区として表示している区域内にある。これらの意義は次のとおりである。

ア 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域とは、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害法)に規定された、急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りが発生した場合に住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として都道府県知事により指定されるものをいう(同法7条1項)。土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限と居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域とし

て都道府県知事により指定されるものを、土砂災害特別警戒区域という（同法9条1項）。

宅地建物取引業法（宅建業法）35条1項14号イ、宅地建物取引業法施行規則（宅建業則）16条の4の3第2号によれば、土砂災害警戒区域内にある宅地または建物の売買、交換、貸借の契約をする場合には、宅地建物取引業者（宅建業者）は売買の買主、交換により宅地建物を取得しようとする者、貸借の借主に対し、その契約が成立するまでの間に、その宅地または建物が土砂災害警戒区域内にあることを記載した書面を交付し、説明しなければならない。書面の交付と説明を実際に行うのは取引主任者である。

#### イ 山腹崩壊危険地区

C県は、林野庁の通知に基づき、山崩れ、土石流、地滑りなどによって人家や公共施設などに直接被害を与えるおそれのある渓流や自然斜面について調査を行い、地質や地形などから一定の基準以上の危険度であると判定した地区を山地災害危険地区としている。山地災害危険地区は災害の発生形態等によって山腹崩壊危険地区、崩壊土砂流出危険地区、地すべり危険地区の3種類に区分されている。このうち山腹崩壊危険地区とは、山腹の崩壊や落石により災害が発生するおそれがある山腹斜面のことである。

法令に基づくものではなく、山地災害危険地区であることを理由にその区域内の土地での開発行為等が規制されることはない。

#### 本件物件の売買契約

ア 本件物件の所有者であったAはその売却または賃貸を希望して空き家バンクに物件情報の登録を申し込み、本件物件の情報は平成21年11月24日、空き家バンクに登録された。売却希望価格は合計150万円であった。

イ XはD市内に住んでいたが、Y市内の空き家の購入または賃貸を希望して空き家バン

クへの利用登録を申し込み、平成22年9月22日付けで利用登録完了書による通知を受けて空き家バンクの利用登録者となった。

ウ Xが本件物件の利用に関する交渉を希望したため、市長は同年10月1日付けで協会支部にその媒介を依頼した。Y1はこの依頼に基づき同月19日、Xとの間で不動産媒介契約（本件媒介契約）を締結した。

Xは同日、Y1の媒介により、Aの代理人との間で本件物件を代金150万円で購入する契約（本件売買契約）を締結した。その際、Y1は宅建業者かつ取引主任者としてXに対し本件物件に関する重要事項の説明をしたが、本件物件が土砂災害警戒区域内にあることも山腹崩壊危険地区内にあることも説明しなかった。そればかりか、Xに交付された重要事項説明書には、本件物件は土砂災害警戒区域外であると記載されていた。

エ Xはその後、本件土地1・2と本件建物について売買を原因とする所有権移転登記手続を経た。本件土地3については農地法3条または5条の許可を条件とする条件付所有権移転仮登記がされたが、第三者が時効取得したため平成23年5月26日に錯誤を原因として抹消された。

#### 定住促進補助金の交付

は平成23年2月8日付けで補助金等交付申請書、Y市中山間地域定住促進事業計画書等を市長に提出し、定住促進補助金として100万円の交付申請をした。申請書には次の事項が記載されている。

#### 補助事業等の目的・内容

定住を目的とした空き家物件の改修

改修工事概要

内外装改修・電気配線取替・ガス設備等の工事

改修工事費予算額

135万円0712円



着手予定年月日

平成22年12月1日

完了予定年月日

平成23年3月15日

市長は平成23年2月9日、上記の全額を補助対象額と認めて補助金100万円（本件補助金）の交付決定をした。

は同年3月16日、補助事業等実績報告書を市長に提出した。そこには、補助事業等の成果として市への移住、改修工事費予算額として146万8190円、完了年月日として同月14日と記載され、完成写真等が添付されていた。これを受けて市長は同月22日、本件補助金の額を100万円と確定し、Y市は同年4月15日、これを に交付した。

中略

A事件の訴えに関する の態度

は平成27年5月に提起したA事件の訴えの訴状において、D市内にある本判決肩書住所地を住所として記載し、本件物件には定住できないと主張しており、遅くともその訴え提起時にはD市内に住所を設ける一方、Y市内に定住する意思は失っていた。

また、 は本件売買契約が有効であることを前提としてA事件の訴えを提起しており、その解除も錯誤無効も主張しないとしている。

中略

#### [ A事件の請求原因 ]

本件物件の価値

本件物件は土砂災害警戒区域内、山腹崩壊危険地区内にあるから、ここに定住することはできないし、他に売却するなどして処分することもできない。本件物件は無価値である。

がこのことを知ったのは、本件建物の改修工事が終了した後の平成26年12月のことであった。

Y市の損害賠償義務

Y市が空き家バンクの利用登録完了書を に交付することによって、 とY市の間で、空き家バンクに登録されている物件が定住に適するものであるか否かを判断するための情報をY市が提供することを内容とする利用契約が成立した。

本件物件が土砂災害警戒区域内、山腹崩壊危険地区内にあることは、本件物件を定住用として購入するか否かを判断するための重要な情報である。Y市は上記利用契約に基づき情報提供義務を負っていたにもかかわらず、に対してこの情報を提供しなかった。

したがって、Y市は上記利用契約上の債務不履行または不法行為に基づく損害賠償義務を負う。

Y1の損害賠償義務

Y1は本件媒介契約に基づき、本件物件が土砂災害警戒区域内、山腹崩壊危険地区内にあることを説明すべき義務を負っていた。それにもかかわらず、Y1は基本的事実関係ウのとおり、本件物件が土砂災害警戒区域外にあると説明し、山腹崩壊危険地区内にあることについては説明しなかった。

したがって、Y1は本件媒介契約上の債務不履行または不法行為に基づく損害賠償義務を負う。

損害額

被告らの上記債務不履行ないし不法行為により、は無価値である本件物件を買い取ることとなり、本件建物の改修のために多額の出費をさせられた。 が被った損害は次の～の合計1059万7753円から本件補助金100万円を控除した959万7753円である。

本件物件の代金	150万円
登記手続費用	17万9500円
仲介手数料	7万8750円
改修に要した材料費・労務費等	

883万9503円

## まとめ

は被告ら各自に対し債務不履行または不法行為に基づき959万7753円の損害賠償とこれに対する不法行為の後で請求（A事件の訴状送達）の日の翌日である平成27年5月20日から支払い済みまで民法所定の年5%の割合による遅延損害金を請求する。

以下略

## [ 裁判所の判断 ]

## 1 認定事実

基本的事実関係に加え、証拠と弁論の全趣旨により以下の事実を認める。

## 本件建物の改修

は遅くとも平成22年12月までに本件売買契約の代金150万円全額を支払い、本件物件の引渡しを受けた。そして本件建物の改修工事に着手し、平成23年3月14日に内外装改修工事、電気配線取替工事、ガス給湯設備工事を完了し、同年4月1日にD市からY市への転入手続（住所の移転）をした。

は遅くとも平成23年1月末頃までに、本件物件の隣地所有者から本件建物の別棟建物が越境しているとの指摘を受けたり、近隣住民から本件物件が農業用水路をふさいでいるとの指摘を受けたりした。はその後上記別棟建物を取り壊し、撤去した。

## 本件物件の売却・賃貸に向けた行動

## ア 肩書住所地の物件の購入と住所の移転

はD市内にある肩書住所地の物件を購入し、平成24年6月5日、Y市からD市への転入手続（住所の移転）をし、平成25年にはこの場所でレストランの営業を開始した。

## イ ウェブサイトの開設と情報の掲載

は平成24年5月頃、おもにY市F町などにある物件を再生し、これを商用スペースとして賃貸・販売する目的で、「古民家で暮ら

す[セカンドステージ]と題するウェブサイトを開設し、そこに本件物件の情報を掲載した。

## ウ 空き家バンクへの情報の登録と抹消

は同年7月12日、本件物件の売却または賃貸を希望して空き家バンクへの情報登録を申し込んだ。申込時に提出した登録カードには、希望売却価格1650万円、希望賃貸価格月額18万5000円などと記載されている。市長は同月20日、本件物件を空き家バンクに登録した。

しかしその後、Y市の職員から、これは本件補助金の返還原因にあたるとの指摘があり、この登録は同年8月6日、の依頼により抹消された。

## エ 仮登記の抹消

本件土地1には、平成4年7月15日代物弁済を原因として第三者を権利者とする条件付所有権移転仮登記がされていた。この仮登記は、平成25年12月1日放棄を原因として同月3日に抹消された。

は平成26年12月12日付けで、本件物件の売主であったA、その代理人としてと本件売買契約を締結した者、Y1、Y市の空き家バンク担当職員に対し、平成25年10月5日に本件物件の売却が決まっていたのに上記仮登記の抹消が遅れたため不成立となり多大な損失を被ったとして、これらの者の責任を問う文書を送付した。

## 本件物件の実勢価格

宅地建物取引士作成の平成27年9月7日付け調査報告書によれば、本件土地1・2、本件建物、本件土地2上にある未登記の作業場併用住宅の実勢価格は、その現状と、経過年数が約60年で築年数が不明であること、高齢・過疎化が進む小さな集落にあり、隣接家屋も空き家となっていて維持管理が非常に困難であることから、50万円であり、本件土地

3～5の実勢価格は、現在耕作放棄地であり雑草が生い茂り荒地状態となっている田であることから、30万円であり、合計で80万円であるとされている。この価格は本件物件が土砂災害警戒区域内にあることを前提としたものである。

## 2 争点 Y市の情報提供義務の有無・内容について

はY市との間で契約が成立したと主張するが、契約書は存在しないし、Y市の空き家バンク担当の職員に契約締結権限があったという証拠もない（自身、担当職員の契約締結権限について主張すらしていない）。契約が成立したとするの主張を採用する余地はなく、債務不履行に基づく請求はこれ以上検討するまでもなく理由がない。以下、空き家バンクの利用登録をすることによってY市がに対しての主張するような義務を負ったといえるかについて検討する。別紙制度説明の1のとおり、空き家バンクは、空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報をY市への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に紹介するための情報登録制度である。登録にあたって提供される情報は所有者等が登録カードに記載した内容であり、このうち物件の概要として記載される項目は、面積、構造の種類、屋根の種類、補修の要否、修繕費の負担者、利用状況、電気・ガス・風呂・水道・下水道・トイレ・電話の有無や種類、駐車場の有無、附帯物件、交通の便、接道状況等であり、法令上の規制についての項目はない。空き家バンクに登録される情報は登録カードに記載されたとおりの内容であり、利用登録の場合とは異なって、内容に虚偽があることが登録抹消原因とされてもいない。

は、利用登録によって、登録物件が定住

に適するものであるか否かを判断するための情報を提供する義務がY市に発生すると主張する。しかし別紙制度説明の1（添付省略）のとおり、Y市が利用登録者に対して行うのは、必要に応じて空き家の情報を提供することや、定住アドバイザーによる生活関連情報の提供を可能にすることであって、その提供する情報の内容は上記のとおりである。空き家バンク要綱のどこにも、が主張する義務の発生を根拠づける規定は見あたらない。たしかに、物件情報の登録の申込みがあった場合、市長はその内容等を確認のうえ、適切であると認めるときは空き家バンクに登録することとされており、登録にあたっては現地での確認も行われるが（弁論の全趣旨）これによっても外形上判明する以上の情報が取得できるわけではない。そもそも同1ア～ウのとおり、空き家バンクの利用登録者は定住希望者のみではないし、空き家の利用形態としては様々なものが予定されているから、定住を前提とする情報にかぎって、これを提供する義務がY市に発生すると解すべき根拠はない。また、空き家バンクを利用した売買、交換または賃貸の媒介をする行為は協会支部に依頼することとされており、市長の関与は明示的に否定されている。媒介をする宅建業者は媒介しようとする契約が成立するまでの間に、契約当事者に対し対象物件についての重要事項を説明する義務を負うから、その前提として対象物件について必要な調査をする義務も負う。宅建業者にこのような調査義務を課すことができるのは、免許を受けた宅建業者であれば上記の調査をするだけの知識と能力を有しているからであり、そうでない者に同様の義務を課すことはできない。さらに、宅建業者が媒介をする契約については、宅建業法によってその契約当事者の利益を保護する制度が定められている。このように売買等



の契約の成立に専門家であり宅建業法が適用される宅建業者が関与する仕組みとなっている以上、その成立にかかわる重要事項の調査・説明は、もっぱら宅建業者が行うべきものとして制度設計がされていると解される。

これらの事情を踏まえると、空き家バンク制度におけるY市の役割は、空き家に関し提供を受けた情報を集約し、空き家の利用希望者のうち不適切ではない者を、利用登録者としてその情報を提供し、交渉の希望があった場合、定住者等として適切であると認めれば物件登録者と協会支部に通知してその交渉を行わせることにあるというべきである。そして不動産である空き家の購入、賃借等をする者がその取引によって不利益を受けることのないよう、専門家として宅建業法の適用を受ける宅建業者が関与する仕組みとなっているのであるから、Y市の役割をこのように空き家物件の紹介と利用者の選別にとどめることが不適切であるとはいえない。

したがって、 が主張する「空き家が定住に適した物件か否かを判断するための情報」を提供する義務がY市にあるとは認められない。そうである以上、Y市について、 の主張する不法行為も成立しないから、 のY市に対する請求はそのほかの点について判断するまでもなく理由がない。

### 3 争点 Y1の説明義務違反により に生じた損害の額について

#### Y1の説明義務違反

##### ア 土砂災害警戒区域について

基本的事実関係 アのとおり、宅建業者は、宅建業法35条1項14号イ、宅建業則16条4の3第2号により、媒介を行う物件が土砂災害警戒区域内にあるか否かについて、契約成立前に重要事項として説明すべき義務を負っている。それにもかかわらず、Y1は本件売買

契約時にこれを説明せず、かえって重要事項説明書において、本件物件が土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明を行ったのであるから、上記説明義務に違反している。

##### イ 山腹崩壊危険地区について

山地災害危険地区内にあるか否かは、土砂災害警戒区域内にあるか否かとは異なり、法令上、宅建業者が説明義務を負うべき事項とはされていない。もっとも宅建業法35条1項は宅建業者が「少なくとも」説明を要する事項を例示列挙している規定と解されるから、同項と宅建業則に規定がない事項について、規定が存在しないというだけで、宅建業者が説明義務を免れるとはいえない。宅建業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実に業務を行わなければならないのであるから（同法31条1項）取引をするか否かについては意思決定に影響を及ぼす重要な情報については説明義務を負うというべきである。

この観点から検討すると、山腹崩壊危険地区は土砂災害警戒区域と同様、行政が災害発生の危険があると判断した場所である。しかし土砂災害警戒区域については、土砂災害法や土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令に基づき、必要な調査や指定の基準が定められ、指定に先立ち関係市町村長の意見を聞く必要があり、さらに土砂災害特別警戒区域となった場合には建築物の構造等の規制を受けることとなるのに対し、山腹崩壊危険地区は、法令によることなく、C県がその危険性を判断して定めたものであり、調査内容、判定基準、判定に際しての手續等も法定されておらず、地区内の物件が地区内にあるという理由で法的規制を受ける可能性もない。また本件物件については上記アのとおり、C県知事が指定した土砂災害警戒区域内にあり、これについては宅建業法上の説明義務が発生しているのである



から、同様の危険があることを意味する山腹崩壊危険地区であることについて重ねて説明義務を負わせる必要もない。したがって本件物件が山腹崩壊危険地区内にあることについて、Y1が説明義務を負うとは認められない。

#### ウ まとめ

Y1は上記アの説明義務違反について、に対し本件媒介契約上の債務不履行に基づく損害賠償義務を負う。そしてY1に対する債務不履行に基づく請求と不法行為に基づく請求は選択的併合の関係にあると解されるから、債務不履行に基づく請求が成立する以上、不法行為について判断する必要はない。

に生じた損害の額

#### ア 売買契約に伴う費用

基本的事実関係のとおり、は本件売買契約の効力を否定していない。本件売買契約が有効であり、本件物件の所有権が売主であるAからに移転している以上、Y1の説明義務違反の有無にかかわらず、売買代金、契約締結のための費用（仲介手数料、登記手続費用）は必要となる。

したがって、本件売買契約にともなって発生した売買代金、仲介手数料、所有権移転登記手続費用は損害にあたらぬ。

#### イ 本件建物の改修費用

基本的事実関係のとおり、土砂災害警戒区域は、土砂災害特別警戒区域とは異なり、その区域内にある土地の開発行為や建築物の構造に規制が及ぶものではなく、居住や利用が制限されることもない。自身も土砂災害警戒区域内である肩書住所地においてレストランを経営しており、同区域内であることによって不動産の利用価値が失われるものでないことをみずから実証している。

そうすると、Y1の説明義務違反がなければが本件建物の改修工事を行わなかったとは認められないから、改修費用も損害にあた

らない。

#### ウ 本件物件の客観的価値との差額分

基本的事実関係のとおり、土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りなどの土砂災害が発生した場合に住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる場合に指定されるものである。上記のとおり不動産の利用価値が失われなくても、このような危険があることは客観的にみて不動産の価値を低下させる事情といえるから、区域内の不動産の価値が区域外のものと同じであるとは考えられない。土砂災害警戒区域内にある不動産について売買を行う際には、当該区域内にあることが反映され、区域外にある不動産の価格よりも減価した価格が合意されることが想定される。

Y1は本件売買契約に先立ち、本件物件が土砂災害警戒区域外にあるとの誤った説明をし、売主の代理人もも、その説明の内容を確認したとして重要事項説明書に署名押印している。

したがって、本件売買契約における代金額は、本件物件が土砂災害警戒区域内にあることが反映された価格であったとは認められないから、本件売買契約における代金額と、土砂災害警戒区域内にあることが反映された価格との差額は、に生じた損害といえる。

認定事実によれば、本件物件の平成27年9月7日時点の実勢価格は80万円であると認められ、これを覆す証拠はない。ほかに、本件物件が土砂災害警戒区域内にあることを前提とした場合の本件売買契約時における適正な価格を示す証拠もない。は本件売買契約後に本件建物の改修工事を行っているから、上記の実勢価格に改修による価値の上昇分が含まれている可能性は否定できないが、その金額は明らかでないし、認定事実に示されたこの実勢価格査定にあたっての考慮要素から

みて、建物の改修が上記の実勢価格に大きく影響したとは認められない。そうすると、本件売買契約時において、土砂災害警戒区域内にあることを前提とした本件物件の価格は80万円であったと認められるから、が被った損害はこれと代金額150万円との差額である70万円である。

#### まとめ

以上によれば、Y 1は に対し債務不履行に基づき70万円の損害賠償義務を負う。 の Y 1に対する請求はこの金額と遅延損害金の限度で理由がある。

#### 4 争点 本件補助金交付決定の取消事由の存否について 判断の枠組み

補助金要綱別表第7その68によれば、定住促進補助金は定住を目的とした空家物件の改修という事業のために交付される補助金であり、市に定住することが対象条件とされ、交付を受けた者が正当な理由なく市内から転出した場合、補助金の全部または一部に相当する額の返還を求めるとされている。これと補助金規則16条1項3号によれば、定住促進補助金の交付を受けた者が正当な理由なくY市内から転出した場合、市長は補助金交付決定を取り消すことができるというべきである。そして本件補助金は定住促進補助金であり、認定事実 アのとおり、はその交付を受けた後の平成24年6月にY市から転出している（なお、が本件物件に居住したことを認めるだけの的確な証拠は存在せず、そもそもが同市に転入したといえるかについても検討の余地があるが、Y市がこの点を積極的に争っているわけではないので、ここでは、いったんは同市への転入があったものとして議論を進める）。もっとも、転出が一時的なものであれば補助金交付決定取消事由になりうる

転出とまではいえないという解釈もありえよう。しかし の場合本件訴訟において、平成24年5月頃には本件物件を売却する方針としたとみずから主張しており、現にその頃、その売却ないし賃貸のために行動を起こしているし、少なくともその頃以降継続してD市内に住んでいる。したがって は同年5月頃にはY市内に定住する意思を確定的に失っていたと認められるから、同年6月の同市から転出を一時的なものと認めることはできない。本件補助金交付決定の取消事由の存否を判断するにあたっては、この転出に正当な理由があるか否かのみを検討すれば足りる。

#### 正当な理由の有無

は、転出した理由として、本件売買契約締結後、本件建物の別棟建物の隣地への越境、本件物件による農業用水路の閉塞、本件物件が土砂災害警戒区域内、山腹崩壊危険地区内にあること、がそれぞれ発覚したことを主張する。

しかし とは、が本件補助金を申請した平成23年2月の時点ですでに発覚していた事情である。はこれらの問題を認識してもなお、定住の意思があると明示して本件補助金の交付を申請しているから、これらの事情が定住の妨げになると認識していたとは認められず、これらは転出の正当な理由になりえない。

の事情は、すでに述べたとおり本件物件への居住やその利用を不可能とするものではない。またこの事情を知ったのは平成26年12月であると は主張するが、定住の意思を失ったのは上記のとおり平成24年5月頃であるから、 も転出の正当な理由にはならない。

したがって がY市内から転出したことに正当な理由があるとは認められない。

#### まとめ

は本件補助金の交付を受けた後、正当な

理由なくY市内から転出したから、本件補助金交付決定には補助金規則16条1項3号の取消事由がある。市長の取消決定、返還命令はいずれも正当であり、返還命令を受けた は100万円の返還義務を免れない。

そして は補助金等交付決定通知書と補助金等返還命令書の到達によって悪意の受益者となったからその到達の翌日である平成27年8月14日から法定利息を支払う義務を負う。これは補助金規則18条1項に規定する加算金の一部の支払義務としても肯定できるものである。

## 5 結論

のY市に対する請求(A事件)は理由がないので棄却し、 のY1に対する請求(A事件)は主文第1項の限度で認容し、Y市に対する請求(B事件)は全部認容する。

## 2. 委員会における指摘事項

媒介業者の調査説明義務について

- ・ 宅建業法第35条に列挙されていることについて、説明義務があるのは当然のことだが、第47条に基づく説明義務は、第35条の定めより広範囲に渡るケースは当然ある。
- ・ 宅建業法上と民事上では、調査説明義務の範囲が必ずしも一致するものではない。しかし、意思決定に影響しない重説義務違反の場合でも、慰謝料の支払いが命じられる可能性はあろう。

買主の損害額について

- ・ 本件判決では、売買金額150万円に対して、媒介業者は買主に対して70万円の賠償を命じられているが、本件物件の価格について、80万円とした価格査定書しか証拠がなかったというだけのことであろう。一般論としては、土砂災害警戒区域内であることで物

件価格がおよそ半額になることは考えにくいとしても、本事例では、裁判官が判断の拠り所するものが他になかったということ。また、物件価格が比較的小さかったことで売買価格に比して認容額が大きくなった面もあろう。

- ・ 仮に、売買価格と査定価格に差異がなければ、慰謝料の認容ということになっていたかもしれない。

契約の無効・取消について

- ・ 買主は錯誤無効や取消を主張していないが、これを主張する場合には、因果関係の立証をきちんと行わねばなくなるため、かかる主張はしなかったのではないか。特に本事案においては、媒介業者が誤った説明を行ったことは明らかであり、説明義務違反による損害賠償に請求を絞ったとも推測される。
- ・ 無効や取消が認められた場合、対象物件は売主に戻ることになるが、本事案のように買主が既に改修工事を行っている場合、売主の不当利得の問題が生じる。そうすると、その返還請求を行う必要も生じるし、その金額の査定も厳密に行われることから、かかる請求は行わなかったのではなからうか。

空き家バンク制度について

- ・ 本事案と同様、自治体が地元の業界団体と協定を結び、希望者に宅建業者を紹介して、その業者が媒介に介在する制度設計としていたものが大半のようである。
- ・ 一方で、自治体が自らホームページ上に物件概要を掲載し、希望者同士の接触が取れるように仲立ちするような運営とする場合には、当事者の自己責任が原則であろうが、自治体としてもしっかりした運営体制を構

築しないと、当事者から責任追及を受ける懸念はあるのではないか。

### 3. 参考資料（参考裁判例）

宅建業者の説明義務（心理瑕疵を除く業法35条列挙事項以外）に関する裁判例  
< 積極事例 >

1. H30.7.11 東京地裁 RETIO112-108

○都安全条例上の窓先空地についての説明を怠った売主業者と媒介業者に対して、慰謝料の支払いが命じられた事例。

2. H29.11.27 東京地裁 RETIO113-138

○都文教地区建築条例による営業可能業種の制限について、媒介業者には調査説明義務があるとされた事例。（賃借人の損害賠償請求は、損害が認められないとして棄却）

3. H28.11.18 東京地裁 RETIO107-100

○擁壁が都建築安全条例（崖条例）に違反する状態で再築造の必要な状態であったことについての説明を怠った媒介業者に対して、擁壁再築造費用の支払いが命じられた事例。

4. H28.3.10 東京地裁 RETIO106-114

○検査済証の交付を受けておらず、建築確認申請が必要な改修工事ができない建物であることの説明を怠った媒介業者に対して、賃借人が負担した内装工事費用の一部の支払いが命じられた事例。

5. H27.11.27 名古屋高裁 RETIO101-102

○磨き砂の採掘場跡上に存することの説明を怠った売主業者に対して、説明があった場合に想定される売買金額との差額の支払いが命じられた事例。（上告棄却）

6. H21.5.12 大阪地裁 ウエストロー・ジャパン

○土砂災害警戒区域内であること等の説明もれにより免許権者から業務停止処分を受けた宅建業者が、その処分の取消を求めた事案において、請求が却下・棄却された事例。

< 消極事例 >

7. H26.4.15 東京地裁 RETIO93-102

○液状化危険度分布図の内容について、媒介業者には調査説明義務があるとは言えないとされた事例。（控訴棄却、上告却下）

その他、土砂災害警戒区域に関する裁判例

・ H27.10.20 札幌地裁 ウエストロー・ジャパン

○土砂災害警戒区域内の居住者が、隣地に自宅建築をした者に対して、掘削工事にあたり、施工業者に山留工事をするよう命じる義務を怠り、自己所有地の地盤に緩みが生じたとして、改修工事費用の支払いを求めた事案において、建築の専門家でない者に、係る工事的必要性を認識することは無理であったとして、請求が棄却された事例。



[時系列]

年月日	内容
平成 19 年 11 月 2 日	・兵庫県知事が本件物件周辺を土砂災害警戒区域に指定した。
平成 21 年 11 月 24 日	・Aは遠隔地に居住していたことから、相続で取得した本件物件の売却または賃貸を希望し、Y1に相談をしていた模様であるところ、売却希望価格 150 万円の本件物件の物件情報がY市の空き家バンク制度に登録された。
平成 22 年 9 月 22 日	・Xは、Y市内の空き家の購入・賃借を希望し、Y市の空き家バンク制度に登録を行った。
平成 22 年 10 月 1 日	・Y市は、Xから本件物件利用について交渉希望を受け、事務局である宅建協会にその媒介を依頼した。宅建協会はこれをY1に連絡、Y1を媒介業者として交渉が開始された。
平成 22 年 10 月 19 日	・XとY1との間で本件物件に係る媒介契約が締結され、売買契約が締結された。 ・契約締結に先立ち、Xに対してY1が本件物件の重要事項説明を行ったが、その中で、本件物件は「土砂災害警戒区域外」と説明され、山腹崩壊危険地区内にあることについては、説明がなされなかった。
平成 22 年 10 月 28 日	・本件物件の引渡しがなされた。
平成 22 年 12 月	・Xが本件建物の改修工事に着手した（工事の大半をXとXの親族で実施）。
平成 23 年 1 月末日	・この頃までに、Xは、本件物件の隣地所有者から本件建物の別棟建物が隣接地に越境している、また、近隣住民から本件物件が農業用水路を塞いでいる、との指摘を受けた。 ・その後Xは、本件建物の別棟建物を取壊した。
平成 23 年 2 月 8 日	・Xは、Y市宛建物改修工事費用に係る定住促進補助金の交付申請を行い、翌日付でY市は補助金 100 万円の交付決定を行った。
平成 23 年 3 月 16 日	・Xは、補助事業等実績報告書を市長宛提出した。これを受けてY市は、同月 22 日に補助金額を 100 万円と決定し、翌月 15 日にXにその金額を交付した。
平成 23 年 4 月 1 日	・Xは、D市内から本件物件への転入手続きを行った。
平成 24 年 5 月頃	・Xは、再生した物件を賃貸・販売する目的で、ウェブサイトを開設し、そこに本件物件の情報を掲載した。
平成 24 年 6 月 5 日	・Xは、本件物件からD市に転出する届を提出した。
平成 24 年 7 月 12 日	・Xは、本件物件の売却または賃貸を希望して、Y市の空き家バンク制度への情報登録を申込み、同月 20 日にその内容が登録された。
平成 24 年 8 月 6 日	・Xは、上記空き家バンクへの登録は、補助金返還事由にあたるとの指摘をY市担当者より受け、登録抹消を依頼した。
平成 26 年 12 月 30 日	・Xの主張によれば、C県のホームページで本件物件が土砂災害警戒区域内に存することを認識したとのこと。
平成 27 年 5 月 7 日	・Xは、Y1・Y市を相手取り、A事件を提訴した。
平成 27 年 8 月 10 日	・Y市は、XにはY市内に定住する意思が認められないとして、補助金交付取消を決定し、その返還を求める命令書を発送した。その命令書は、同月 13 日にXに到達した。
平成 27 年 11 月 4 日	・Xが補助金返還に応じなかったため、Y市は返還を求めて提訴した（B事件）。
平成 28 年 9 月 29 日	・神戸地裁において判決言渡しがなされ、その後確定した。
平成 29 年 3 月 28 日	・免許行政庁は、Y1に対して、業務停止 15 日及び指示の処分を行った。

