

## 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第311回）検討報告

### 売買対象地の元所有者と隣地所有者との訴訟の内容について売主業者および媒介業者にはその説明義務があるとされた事例

< 損害賠償請求事件 >

東京地判 平成29年 5月11日

平27(ワ)37132号 (一部認容・確定) ウエストロー・ジャパン

調査研究部  
(調査研究部調査役：葉山 隆)

#### はじめに

第311回の委員会では、元所有者と隣地所有者との間の訴訟の説明を受けずに自宅建築用地を購入した者による、売主業者及び媒介業者に対する損害賠償請求について、その一部が認容された事例（東京地裁 平成29年 5月11日判決）を取り上げた。

#### < 事案の概要 >

本件は、自宅建築用地を購入したものの、前面私道を所有する隣地所有者からの執拗なクレームにより建物建築を断念し、この土地を売却した買主が、売買契約締結にあたり売主業者および媒介業者には、その土地の元所有者と隣地所有者との間で争われた過去の裁判の判決内容等を説明する義務を怠った不法行為があったとして、購入価格と売却価格との差額・購入や売却に要した諸経費・建築工事中止に伴う請負業者宛違約金等計1701万円余の支払いを両者に求めた事案である。

上記の過去の判決内容は、買主が売買契約締結の可否を判断するにあたり、影響を及ぼす事項であったとして、両者の説明義務違反は認められた。また、損害賠償額について

は、購入や売却時の諸経費・請負業者への違約金は、買主の購入および売却に相当因果関係は認められないとして否定された一方、

当該説明がなされていれば、買主は適正な価格で購入することができていた、として売主業者及び媒介業者に対して、不法行為に基づき、購入価格と売却価格の差額の50%相当等として530万円の支払いが命じられた。

委員会では、売主業者や媒介業者の説明義務の範囲、近隣住民等による迷惑行為に対する対応策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」(100頁)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、行政庁で構成）では、本事例等を踏まえ、近隣住民等とのトラブルをどの様に調査しているか、またどの程度説明しているか、等について報告がなされたので、一部紹介する。

#### < ワーキング意見 >

近隣と紛争等がある物件の取扱いについて  
・一部の参加者から、隣地との紛争がある物件の媒介をしたことがあるという話もあつ

たが、その内容は隣地所有者から境界の合意取得ができないというものが大半だった。

- ・本事例のような近隣との係争があった物件については、その判決文を重要事項説明書に添付するルールとしているとの参加者もあった。

近隣との紛争等の調査・説明について

- ・売却依頼を受けた際には、所有者から「物件状況報告書」を提出してもらうこととしており、そこに記載されたことは購入検討者に説明している。また、現地確認の際、これらについて何らかの疑義を持てば、それについては所有者に確認し、その回答も必要に応じて説明することとしている。

- ・稀に、隣地との境界立会や私道の掘削承諾依頼に同席した際に、これらについての疑義を持つことはあるが、その際も同様の対応としている。ただし、調査のため近隣等に積極的にヒアリングをするようなことまでは行っていない。

近隣との紛争がある物件の価格について

- ・近隣相場と比して、どの程度価格が下がるかについては、個別性が強いので何とも言えない、もしくは分からない、とのことであった。

- ・本事例においては、買主の損害額を売買金額差額の50%と認定したが、判決文からはその根拠が良く分からない。買主としては、損害は請求額であると主張することは心情的には理解でき、売買価格の約10%は少なすぎるのではないかと、という意見もあった。建築時の近隣折衝等引渡後に売主の協力義務を置く特約について

- ・引渡後の買主の建物建築にあたっての近隣折衝について、売主に対して協力義務を負わせるような特約は見ることがない

近隣の居住者や各種施設の説明について

- ・近隣居住者については、事実確認が難しく、

プライバシーの問題もあり、各社とも対応が非常に悩ましいとのことだったが、過去の裁判例から、積極的に告知することとしているとする参加者もあった。

- ・近隣施設については、これに対する反対運動がマスコミ報道されている場合は説明する、半径150m以内の施設は羅列して説明する、といった対応がされている。
- ・国交省からは、近隣について積極的な調査義務があるものではないが、宅建業者が知った事実で取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすものについては、説明義務があり、故意に告げなかった場合、宅建業法47条違反にあたる可能性があると考えられるとのことであった。

<事務局意見>

いわゆる「迷惑住民」の近隣に居住することになり、平穏な生活を送れなくなった買主や借主の立場からすれば、売主・貸主や媒介業者がそのことを知っていたのであれば、契約締結前にこれを当然告知すべきだったと考えるのは当然のことであろう。

ワーキンググループ参加者の意見にもある通り、媒介にあたっては、売主から早い段階で対象物件について、近隣とのトラブルがないかについての告知を受け(必要に応じて「告知書」を入手して)、購入者の意思決定に影響を及ぼすような事柄については、遅くとも買主が購入意思を固めるまでに買主にこれを告知・説明する必要がある。

本事例のように元所有者と隣地所有者とのトラブルが訴訟にまで発展することは稀なケースであろうし、しかも売主業者や媒介業者がその訴訟の判決文を入手し、内容を認識していたということであれば、これについて売主業者や媒介業者が告知することが必要なことは当然と言えよう。

## 1. 委員会資料

< 当事者 >

[ 原告 ]

X 1 : 個人 買主

X 2 : 個人 買主 X 1 の妻

[ 被告・控訴人 ]

Y 1 : 法人 売主業者

Y 2 : 法人 媒介業者

[ その他関係者 ]

A・B・C : 隣地所有者 個人 (共有)

D・E : 本件土地の元所有者 個人 (共有)

I : Y 2 の担当者

K : Y 1 の担当者

M社 : Xらの工事請負業者

N社 : Xらの本件土地売却先

< 判決の内容 >

[ 主文 ]

- 1 被告らは、原告 X 1 に対し、連帯して 289万円及びこれに対する平成26年3月21日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 被告らは、原告 X 2 に対し、連帯して 241万円及びこれに対する平成26年3月21日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 原告らのその余の請求をいずれも棄却する。
- 4 訴訟費用は、これを10分し、その3を被告らの負担とし、その余を原告らの負担とする。
- 5 この判決は、第1項及び第2項に限り、仮に執行することができる。

[ 請求 ]

- 1 被告らは、原告ら各自に対し、連帯して 1701万3185円及びこれに対する平成26年3

月21日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

- 2 訴訟費用は被告らの連帯負担とする。
- 3 仮執行宣言

[ 裁判所の判断 ]

- 1 争点 の判断の前提となる事実関係  
前提事実、証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

別件判決に係る当事者の主張及び裁判所の認定

ア 別件判決の第一審判決

別件判決の第一審判決の判決書には、「事実及び理由」欄のうち、「3 当事者の主張」欄において、Dらが、Aらに対し、本件土地前面にある位置指定道路（以下「本件位置指定道路」）の通行、掘削の許可を求めたところ、Aらがこれを拒否し、300万円の承諾料を要求した旨の記載があり、「第3 当裁判所の判断」において、Dらが、弁護士を通じて、Aらに対し、本件位置指定道路の掘削許可等承諾書への署名押印を求めたところ、Aらがこれを拒否し、慰謝料名目で300万円の支払を求めたため、Dらが、当時の売買契約の当事者（買主）から売買契約を解除された旨の事実が認定されている。

イ 別件判決の控訴審判決に係る判決書には、本件判決書（第一審判決分）に係る事実（特にAらが、Dらに対し、慰謝料の支払を求めた事実）について特段の記載はなく、本件位置指定道路部分について、AらがDらの通行を制限するおそれが現存しているとは認められず、また、AらがDらのガス・上下水道管を引き込むための工事を妨害するおそれがあるとはいえないと認定し、DらのAらに対する本件位置指定道路部分の妨害禁止請求を排斥している。

本件売買契約締結に至るまでの当事者間の連絡状況等

ア Y 1 は、平成26年2月20日、D から本件土地を購入したところ、その際、D から A らとの間で訴訟（裁判）があったことを聞き、その内容を確認するために、D から別件判決の写しの交付を受けた。Y 1 は、本件土地を売却すべく、同年3月上旬、Y 2 に仲介を依頼した。

イア X らは、 というウェブサイトで本件土地を見つけ、仲介業者であった Y 2 に電話し、平成26年3月15日に本件土地を見学した。見学後、X らと I は、駅前にあるファミリーレストランで食事をしたところ、その際、X 2 が、私道はトラブルが多い旨 I に尋ねたところ、I は、本件土地を所有していた D らが、A らとの間で、本件位置指定道路を巡って裁判があった旨答えた。

イ X 2 が、裁判の内容について確認したところ、I は、D らが、A らに対し、前面道路を通行する権利があるかどうか確認するための裁判であること、裁判の結果、D が全面的に勝訴しているため、通行する権利に関する問題はクリアになっているなどと答えた。

X らが、I に対して、裁判に関する資料がないか確認したところ、裁判の資料はこれしかないとして、古い公図と史料される古い地図を見せたところ、X 1 は、これではわからないので、詳しい資料があれば見せてほしい旨 I に依頼したところ、同人はこれを了承した。

ウア I は、同日頃、Y 1 の従業員である K と連絡を取り、同日午後7時32分、X らに対し、Y 1 に D らのことを確認したところ、かなりの資産家のように、特有の我が強さがあること、別件訴訟を担当し

た弁護士も相隣関係について今後何かあった場合には、フォローしてくれるとのことであり、その弁護士が言うところでは A らは一般的な感性の持ち主であったなどと報告するメールを送信している。

イ X 1 は、上記アのメールに対して返信したところ、同月16日午後2時21分、I から、別件訴訟の内容を確認したのが、A らの代理人であった J 弁護士である旨の返信を受けた。

ウ X らは、I から上記イのメールを受けて、特段の返信をすることなく、また、I から別件判決の内容等をさらに確認することなく、同月21日、本件売買契約を締結した。

本件売買契約締結時には、Y 2 の担当者である L が、重要事項説明書にある「本物件（本件土地）の前所有者（D ら）と前面道路（位置指定道路）所有者との間で、通行権及び掘削権についての確認請求訴訟がおきており、判決により無償の通行権と掘削権を確認（取得）しております。」との記載を読み上げて説明したものの、本件判決書を交付することはなかった。

エ Y 1 の担当者と I は、I が X らに対して本件判決書を提示した場合には、購入を控える可能性があるため、本件判決書を見せないことを合意した（この事実認定の理由については、後記2で詳説する。）

本件売買契約締結後の経過

ア X らは、平成26年10月頃、本件土地上の建物の建築工事を依頼していた M 社の担当者から、A 土地のうち位置指定道路となっている部分の通行権と掘削権に関する承諾書がないなどと言われ、I に確認したところ、同月22日、I から本件判決書の郵送を受けた。また、I が送付した本件判決書に



は別紙覚書が欠落していたことから、Xらがその追送を求めたところ、Iは、同年11月4日、これらの書面を送付した。

イ XらとY1のK、Y2のI及びY2代表取締役は、同年11月14日、M社の会議室で協議をし、その際、Xらは会議の状況を録音していた。

ウ Aらは、同月28日にM社が本件土地に資材を搬入して以降、M社の担当者及びXらに対し、A土地にM社のトラックのタイヤがはみ出していることなどについてクレームを述べるとともに、所轄警察署に赴き、Xらの自宅建設にクレームを述べたことがあった。

エ Xらは、M社の担当者から、A土地の前に車を置くことができないことから、近くに駐車場を借りて、そこから基礎工事から竣工までの間、資材を手運びで運ぶ必要があり、工期が延びる。また、人工が予定以上にかかるので、見積りで出していた金額から大きく跳ね上がってしまうなどと説明を受け、本件土地の自宅建築工事を断念し、平成27年4月26日、本件土地をN社に売却した。

## 2 事実認定の補足説明

Yらは、Xらが、平成26年3月15日の本件土地の見学後の打ち合わせの際に別件判決の判決書の写しの交付を求めたことはない、Yらの間で、別件判決の判決書を購入者に開示しないように合意したという事実はないと主張し、Y1のK及びY2のIの陳述書にも同旨の記載があり、さらにIも証人尋問において、これに沿う証言をする。

しかしながら、Kの陳述書については、反対尋問によりその信用性が検証されていないことに加え、Y1が同人の証人尋問を申請しなかったことも、上記の各事実の

認定に当たり同人が重要な役割を担っていると考えられることからしても不自然さは否めない。しかも、Kの陳述書の記載は、平成26年11月14日に開催されたXらとYらの担当者等との協議の際におけるXらとIとの会話内容や態度（Xらの言い分について明示的に反論しなかったこと）とも整合しないものであり、採用することができない。

また、Iも、上記の各事実について否定する証言をするものの、Iの証言も、同日開催の協議におけるXらとの会話の内容と整合しない上に、Iは証人尋問において、Xら代理人からの反対尋問に対し、多くの質問に対して、「覚えていない」などと曖昧な証言を繰り返していることからすれば、その証言を信用することはできない。

他方、上記の各事実に関するX1の本人尋問における供述は、平成26年11月14日開催の協議の録音内容とも整合しており、上記認定の限度ではその信用性を肯定することができる。

そのため、前記1のとおり的事実を認定することができる。

## 3 争点（Yらの説明義務違反の有無）について

### Yらの説明義務

ア 前記1で認定したとおり、Y1は、Y2に本件土地の売買契約の仲介を委託していたところ、そのような契約当事者が宅建業者に仲介を委託する場合、契約当事者の意思としては、重要事項の説明は自らが依頼した宅建業者が行うものとしてその説明に委ねているということができ、売主本人は原則として買主に対して説明義務を負わないものと解される。

もっとも、売主が買主から説明を求められ、かつ、その事項が購入希望者に重大な

不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される場合には、売主は信義則上、当該事項について、仲介業者を介するなどしてこれを説明する義務を負うものと解され、これは、仲介業者が確認していない事項について、買主から仲介業者を経由して売主が説明を求められた場合や売主として当該事項を買主が説明を求めていることを認識していた場合であっても変わることはないと解される。

イ 他方、Y2は、宅建業者として、Xら及び売主たるY1の依頼により本件売買契約を媒介する際に、買主たるXらに対し、本件売買契約の重要な事項について説明すべき義務を負う。そして、宅建業法35条1項は、一定の重要な事項につき宅建業者に説明義務を課しているが、宅建業者が説明義務を負うのは同条所定の事項に限定されず、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負うものと解される。

Yらの説明義務違反について

ア Y2について

ア 前記1で認定したとおり、本件判決書のうち第一審判決の判決書には、裁判所が認定した事実として、AらがDらに対して、慰謝料名目で300万円を要求したこと、Dらが本件網掛け部分の掘削許可を求めたところ、Aらがこれに応じなかったことなどが記載されており、後者については、別件判決の確定により法的には本件土地の承継人であるXらの通行権や掘削権が確認されているとしても、Aらが別件判決に従わない可能性があることも否定できず、その場合には、さらな

る訴訟等の法的手段を講じたり、講ぜられたりしたりするなどして、さらに時間及び費用を要し、これによって、本件土地における自宅建築工事に大きな影響を受け、さらには、今後の生活に関して、重大な影響を受ける可能性があることも否定できないのであるから、別件訴訟において認定されたAらの言動は、本件土地の購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがある事項といえる。また、上記の事情に加え、前記認定のとおり、Xらは、平成26年3月15日の本件土地の見学後のIとの食事において、AらとDらとの裁判の内容について関心を示し、Iに対して、裁判の資料を提示するよう求めていたことからすれば、別件判決の判決書の内容は、本件売買契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事実といえる。そして、Y2の担当者であるIとしても、別件判決の内容を認識した上で、Y1の担当者と協議し、別件判決の判決書を示さないことを合意していたことからしても、Y2としても、別件判決の内容が契約締結の可否の判断に影響を及ぼす事項であると認識していたことは明らかである。

そのため、Y2は、本件売買契約を媒介する宅建業者として、少なくとも別件判決の判決書の内容（特に、Aらの言動に関する認定事実）について、Xらに説明する義務を負っていたというべきであり、これをI（Y2）において怠ったことは前記認定のとおりであることから、Y2は、説明義務違反に基づき、不法行為責任を負う。

イ これに対して、Y2は、隣地所有者の氏名や人柄が、宅建業法35条の説明事項に記載されていないこと、AらとD

らの人柄については問題ないとY1及びAらの代理人弁護士から回答を受けており、また、別件判決により通行権、掘削権が認められており、その旨説明していることから説明義務違反はないと主張する。

a まず、の点については、宅建業者が説明義務を負う内容が、宅建業法35条の内容に限られることがないことは前記で説示したとおりであり、Y2の主張を採用することはできない。

b また、の点については、Y2の主張する事実を認めるに足りる証拠はない上に、仮にY2の主張するような事実があるならば、別件判決の判決書を交付すれば足りたのであるから、これを交付しなかったことからしても、Y2の主張を採用することはできない。

c さらに、の点についても、確かに、別件判決において、Xらの通行権、掘削権は確保されていることは認められるものの、土地を購入し、同土地上で生活をする際において、隣地所有者と関係を持つことは不可避なのであるから、同土地の前主等と隣地所有者との間に訴訟があれば、その訴訟の内容について、土地の購入を希望する者が関心を抱くことは当然であり、仲介業者としても、その内容を把握しているのであれば、売買契約締結の可否の判断に供するために、これを説明すべき責任を負うと解すべきであり(このような説明義務を負うとしても、仲介業者がそのような事実を把握していなければ、説明義務を負うことにはならないのであるから、仲介業者に過剰な負担を負わせるものともならない。) 別件判決により通行権、掘削権が確保されていたことは説明義務を否定する理由とな

るものではない。

そのため、Y2の主張はいずれも採用できない。

イ Y1について

ア また、Y1の責任原因について検討すると、確かに、Y1は、Y2に本件土地売却仲介を依頼した時点において、Y2に別件判決の判決書を提供しているのは、前記1で認定したとおりである。

しかしながら、Y1のKは、その際又はその後、Y2と協議して、別件判決の判決書を購入希望者に示さないよう合意し、その後、Iから平成26年3月15日の見学後に別件訴訟に関する問い合わせを受けたことからすれば、Y1としても、別件判決の判決書の記載について、Xらが関心を有していることを十分に認識していたと推認できる。

そして、別件判決に係る裁判所の事実認定の内容が、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれのある事項であり、かつ、本件売買契約締結の可否の判断に影響を及ぼす事項といえることは、前記アで説示したとおりであることからすれば、信義則上、Y1は、原告に対し、Y2を経由するなどして、本件売買契約締結に先立ち、別件判決の判決書を交付するなどしてその内容(特に裁判所の認定事実部分)を説明する義務を負っていたと認められる。

そして、前記1で認定したとおり、Y1が、Xらに対して、別件判決の判決書を交付するなどして、その内容を説明せず、むしろそれを妨げるような合意をY2としていたことは前記認定のとおりであり、Y1についても、上記説明義務違反に基づき不法行為責任を負うと認められる。

イ この点につき、Y1は、別件判決の判決書をY2に交付し、また、相隣関係で問題

が生じた場合には、Aらの代理人であったJ弁護士との協力を得られるなどと説明していたことなどからすれば、Y1に説明義務違反はないと主張する。

しかしながら、通行権、掘削権が別件判決の確定によりその存在が確認されているとしても、別件判決における裁判所の認定事実等から窺われるAらの言動が本件土地で今後生活する意思を有していたXらの購買意思に影響を及ぼすことは前記アで説示したとおりであり、通行権、掘削権の存否について説明したからといって、その説明義務を免れるものではなく、これは、Y1がJ弁護士に協力を依頼することをしたとしても変わるものではない。

そのため説明義務違反の成否にかかるY1の主張はいずれも採用できない。

#### 小括

以上のとおり、YらはいずれもXらに対して、説明義務違反（不法行為）に基づき、Xらに生じた損害を賠償する責任を負う。

#### 4 争点（Xらの損害及び因果関係）について

ア Xらは、Yらの不法行為の結果、本件土地を売却せざるを得なくなったと主張し、それに関連して種々の損害を被ったと主張し、Yらの不法行為と損害との間に因果関係があると主張する。

ここにいう因果関係とは、単にXらの主観的な因果関係では足りず、客観的に、当該不法行為の結果として本件土地を売却することが相当と認められるほどの因果関係が必要になると解される。

イ そこで、上記の意味での因果関係が認められるか検討すると、前記1で認定したとおり、別件判決の判決書には、Aらが道路の掘削許可書への署名押印を拒んだこと、慰謝料名目でDらに300万円を

請求したことが裁判所の認定事実として記載されており、これらの認定事実を通常人が読んだ場合には、本件土地の購入を躊躇する可能性があることは否定できない。

もっとも、前記前提事実及び前記1で認定したとおり、A土地の通行権及びそのうち本件位置指定道路部分通行権や本件網掛け部分の掘削権自体は、別件判決によりその存在が確認されていること、別件判決のうち、DらのAらに対する妨害予防請求について、Aらが、Dらの本件位置指定道路部分や本件網掛け部分の利用を妨害する具体的なおそれはないと認定説示されていることからすれば、別件判決の判決書を示された場合に、直ちに本件土地の購入することをしなかったとまでは認めることができない。これは、X1が本人尋問において、本件土地の売却をするか否か検討した結果売却した旨供述していることや、Xらが本件土地の売却を媒介業者に依頼してから1か月程度で本件土地が売却されたことから裏付けられるものといえる。

ウ そのため、Yらの不法行為がなければ、Xらが本件土地を客観的に購入しなかったとは認められないし、Yらの不法行為の結果、Xらが本件土地を売却せざるをえなかったとも認められず、Xらの本件土地の購入行為そのもの及び売却行為とYらの不法行為との間に相当因果関係があるとは認められない。そのため、原告主張の損害のうち、本件土地の購入に係る諸経費や売却に係る諸経費については理由がない。

Yらの不法行為による原告の損害

ア 本件土地の購入代金と適正な価格との差額 480万円（ただし、X1分264万円、



X 2 分216万円)

前記 で認定説示したとおり、Xらが本件土地を購入及び売却したことについては、Yらの不法行為と相当因果関係があるとは認められない。

もっとも、Xらが別件判決の判決書の記載を検討できた場合には、これを反映したより適正な価格で本件土地を購入することができたと認められ、その差額分については、Yらの不法行為と因果関係のある損害と認めるのが相当である（Xらの売却差額に関する主張は上記の主張も黙示的に主張するものと善解できる。）

そして、証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xらが、4980万円で本件土地を購入し、4020万円で売却していること、Xらが売却したN社が不動産の販売を事業としている会社であることが認められ、N社としても本件土地の売却に当たり相応の利益を付加することが予想されることからすれば、上記の売却代金をもって適正な価格とは認められない。もっとも、上記の事実関係を前提とすれば、上記の適正価格については、少なくともXらの購入額とN社への売却額の差額の50%を下ることはないとは認められるから、上記金額をもって、Xらの損害と認めるのが相当である。そのため、Xらの損害は、合計して480万円(4980万円 - 4020万円) ÷ 2 = 480万円)を下ることはないとは認められる。

もっとも、前記前提事実のとおり、Xらは、X 1 について持分100分の55、X 2 について持分100分の45の割合で本件土地を共有していたことから、上記の損害も、その持分割合に応じて被った損害と評価できるため、X 1 の損害は264

万円(480万円 × 55 / 100 = 264万円)、X 2 の損害は216万円(480万円 × 45 / 100 = 216万円)となる(そのため、これらの損害が不可分債権とするXらの主張は採用できない。)

イ 弁護士費用 Xらそれぞれにつき25万円

Xらは、弁護士に委任して本件訴訟を進行しており、Yらの不法行為と相当因果関係のある弁護士費用は、Xらそれぞれについて25万円(合計50万円)と認められる。

ウ Xらの損害合計 530万円(X 1 分289万円、X 2 分241万円)

なお、被告同士の関係では上記の債務は、不真正連帯債務の関係となる。

また、上記損害賠償債務は遅くとも本件売買契約締結日である平成26年3月21日から履行遅滞に陥ったと認められる。

5 争点 (過失相殺) について

Y 2 は、Y 2 の損害賠償責任が肯定されるとしても、Xらには過失があると主張する。

確かに、前記1で認定したとおり、Xらとしても別件判決書の内容を確認するまで本件売買契約の締結を留保するなどの手段を講じることができたことは否めない。

もっとも、前記1で認定したとおり、Iは、Xらから別件判決の資料を提示するよう求められた際に、今ある資料はこれしかないなどとして、古い公図しか示さなかったことに加え、Y 2 が宅建業者としてXらに対して説明義務を負うべき立場にいること、Iが、平成26年3月15日におけるXらの本件土地の見学後、本件土地の売買契約締結をキャンセルする場合には、同月18日までに連絡をするよう求めており、検討時間が十分とは言い難かったことも考慮すれば、Xらが本件判決書を確認せずに本件売買契約を締結することをもっ

て過失があるとまではいえず、この点に関するY2の主張は採用することができない。

## 6 まとめ

以上の次第で、Xらの請求は、Yらに対し、X1について連帯して289万円、X2について連帯して241万円及びこれらに対する本件売買契約締結の日である平成26年3月21日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による金員の支払を求める限度で理由があり、その余の請求については理由がない。

## 2. 委員会における指摘事項

損害額が売買差額の50%とされた根拠について

- ・少なくとも判決文の記載の中には、損害額を詳細に分析した形跡は見当たらないことから、「裁判官の判断」としか言いようはないのではなからうか。

近隣住民から執拗なクレーム等を受けた際の対処法について

- ・かかる状況になった際の対応策をいくつか提示することは可能だが、相手次第というかケースバイケースであり、どんな対応が有効ということは難しい。弁護士に交渉を委任しても、必ずしも自分が望んでいたような結果になるとは限らないのと同様の話である。

近隣とのトラブル等の説明と個人の名誉・プライバシー保護との関係について

- ・宅建業法上の調査説明義務とプライバシーの保護という義務の衝突の場面である。個人情報保護法上、正当な事由があれば、本人の同意がなくとも取得した情報を第三者に提供することは認められており、宅地建物取引業法上の説明義務もそれに該当するものと考えられる。
- ・ただし、それはあくまでも「事実」に限ら

れるし、例え同意なく情報提供できる場合であっても、名誉棄損にならないことが保証されるわけではないため、慎重な対応は求められよう。リーガルオピニオン等を得たうえで対応することも考えられるが、犯罪歴について弁護士照会に応じて行政庁が開示した際に、損害賠償が認められた事例もあり、難しい問題と言える。

媒介業者を介在させる場合の売主業者の説明義務について

- ・非宅建業者の売主に対しても情報提供義務違反が認められた事例もあり、媒介業者を介在させることで、売主業者が説明義務を負わなくなるとは考えにくい。本事例について言えば、原告側の主張の方法に問題があったとも考えられる。

## 3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

### 別訴の概要

<H24.6.13 東京地裁 H23ワ32460>

(主文)

- 1 被告らは、原告らに対し、別紙物件目録記載1の土地のうち、別紙図面のイロハニイの各点を順次結んだ直線内の部分(1)につき、徒歩又は自動車による囲繞地通行権並びに同部分上及び地中のガス、上下水道、電気、電話等の配管配線権を有することを確認する。
- 2 被告らは、原告らに対し、別紙物件目録記載1の土地のうち、別紙図面のイロハニイの各点を順次結んだ直線内の部分(1)につき、原告らの徒歩又は自動車による通行並びに同部分上及び地中のガス、上下水道、電気、電話等の配管配線等の妨害になる一切の行為をしてはならない。
- 3 訴訟費用は被告らの負担とする。

( 1 ) 「本件位置指定道路」部分

<H25.5.22 東京高裁 H24ネ4770

H25ネ3177 (付帯控訴)>

(控訴の主旨)

被告(控訴人):原告の請求棄却

原告(被控訴人):第一審判決の1記載の内容の覚書締結(付帯控訴)

(主文)

1 原判決を次のとおり変更する。

被控訴人らが、別紙物件目録記載1の土地のうち別紙図面1のイ、ロ、ハ、ニ、イの各点を順次直線で結んだ線で囲まれた位置指定道路部分( 1 )について、徒歩又は自動車による無償通行権を有することを確認する。

被控訴人らが、別紙物件目録記載1の土地のうち別紙図面2の網掛け部分( 2 )について、同部分に埋設されているガス管及び上下水道管から別紙物件目録記載2ないし4の土地にガス管及び上下水道管を引き込み埋設する権利を有することを確認する。

被控訴人らのその余の請求、ならびに被控訴人の付帯控訴を棄却する。

( 1 ) 第一審と同じ

( 2 ) 「本件位置指定道路」のうち本件土地前面部分

. 参考裁判例

1 最高裁判例

<通行権に関するもの>

H18.3.23最一判 集民219-967

(RETIO70-98)

○建築基準法42条2項により接道義務を満たすとして建物を建築した者が、当該道路に通行の障害となるブロック塀等の工作物を設置し、隣地所有者に対して2項道路であ

ることを否定する趣旨の主張をすることは、信義則上許されないとされた事例。

H18.3.16 最一判 民集60-3-735

(RETIO66-56)

○自動車による通行を前提とする民法210条1項所定の通行権の成否及びその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、上記通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきであるとされた事例。

H9.12.1 最一判 民集51-10-4241

○建築基準法による位置指定を受けて現実に開設されている道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、その道路の通行をその敷地所有者によって妨害され、又は妨害されるおそれがあるときは、敷地所有者が通行を受忍することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情のない限り、敷地所有者に対して妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める権利(人格権的権利)を有するとされた事例。

<相隣関係に関するもの>

H17.3.29 最二判 刑集59-2-54

○自宅から隣家に向けて、精神的ストレスによる障害を生じさせるかもしれないことを認識しながら、連日連夜、ラジオの音声及び目覚まし時計のアラーム音を大音量で鳴らし続けるなどして、隣家住民に精神的ストレスを与え、慢性頭痛症等を生じさせた行為は、傷害罪の実行行為に当たるとされた事例。

2 下級審裁判例

<通行権に関するもの>

H29.12.26 東京地判 ウエストロー・ジャパン

- 道路位置指定を受けている土地2筆の一方の共有者らが、他方の土地の共有者らに対して、フェンスの撤去、自動車を含む通行の妨害排除等を求め、認められた事例。

H28.11.28東京地判 ウエストロー・ジャパン

- 位置指定道路の一部を所有している者に対して、通行地役権を侵害しているとして設置している工作物の撤去と損害賠償の支払いを求めたが、位置指定当初から指定部分全体が道路の用に供されていたとも、通行地役権が設定されたとも認められないとして、請求が棄却された事例。

<相隣関係に関するもの>

H29.12.1 東京地判 ウエストロー・ジャパン

- 分譲マンションの下階住人による度重なる騒音発生や粗暴な攻撃行動その他の迷惑行為(不法行為)を受け、転居を余儀なくされ、販売価格も引下げざるを得なくなったとして、転居費用や価格下落分等の損害賠償と慰謝料の支払いを求め、請求の一部が認められた事例。

H20.5.29 東京高判 判例時報2033-15

- 購入した土地の隣接地居住者の強迫的言辞のため、事実上建物建築が制限されたことは、心理的瑕疵にあたるとして、売主に対して売買代金の15%( 1 )にあたる損害賠償が命じられた事例。なお、かかる隣人の存在についての積極的な告知義務(債務不履行)については否定された。

( 1 ) 原審判断の30%相当から減額。

H16.12.2 大阪高判 判例時報1898-64

- 購入した中古住宅について、隣人の迷惑行為等により居住に支障がきたす場合、そのことを知りながら買主に虚偽の説明をした売主及び媒介業者は、説明義務違反の不法行為責任を負うとされ、売買代金の20%相当にあたる損害賠償が認められた事例。

( ) 原審は、買主の請求棄却の判断。



## [時系列]

年月日	内容
平成 23 年 5 月 31 日	・ D が本件土地売却の売買契約を締結（買主は Y 1 とは別の法人）し、その際 A が所有する本件土地前面の位置指定道路部分（以下「本件位置指定道路部分」という）の掘削の承諾を取得することが条件とされた。
平成 23 年 7～8 月	・ D は、弁護士等を通じて A 上に上記承諾を求めたものの、A はこれに応じず、慰謝料 300 万円の支払いを要求され、その後上記売買契約が解除された。
平成 23 年	・ D が A 上に対し、本件位置指定道路部分について、以下を求めて提訴した。 ① 徒歩又は自動車による囲繞地通行権の確認、② 各種ライフラインの配管配線権があることの確認、③ 通行や各種配管配線の妨害禁止。
平成 24 年 6 月 13 日	・ D 上の請求を全面的に認める第一審判決が言い渡され、その後 A が控訴した。
平成 25 年 5 月 22 日	・ 上記①及び②は、ほぼ原審と同内容、③の妨害禁止請求は棄却する控訴審判決（以下「別件判決」という）が、言い渡され、その後確定した。
平成 26 年 2 月 20 日	・ Y 1 は、D から本件土地を購入し、D から別件判決文の写しを入手した。
平成 26 年 3 月上旬	・ Y 1 は、Y 2 に本件土地売却の媒介を依頼し、Y 2 はその広告を掲載した。
平成 26 年 3 月 15 日 (日中)	・ 上記広告を見て Y 2 に連絡した X 上は、Y 2 担当者の I から現地案内を受けた。 ・ その際、I は、上記訴訟があったが、D が A 上に通行権の確認を求めたものであり、D 上の勝訴によって問題はクリアになっている旨説明した。
平成 26 年 3 月 15 日 (夜)	・ I は、Y 1 に確認のうえ X 上に、A 上は一般的な感性の持主で、A 上の代理人弁護士からも何かあったら、フォローしてくれると聞いている旨連絡した。 ・ あわせて、本件土地の購入をするか否かの回答を 18 日までにするよう求めた。
平成 26 年 3 月 21 日	・ Y 2 の媒介により、Y 1 と X 上との間で本件土地の売買契約が締結された。 ・ 本件売買契約の契約書には、特約条項として「本物件の前所有者と前面道路（位置指定道路）所有者との間で、通行権及び掘削権についての確認請求訴訟がおきており、判決により無償の通行権と掘削権を確認（取得）しております。買主は前面道路（位置指定道路）の持分がない旨を含めて了承し、買い受けるものとします。」と記載され、重要事項説明においても同様の説明がなされた。 ・ 売買契約締結にあたり、X 上は別件判決書の写しの交付は求めなかった。
平成 26 年 5 月 29 日	・ 本件売買契約の決済がされ、X 上は残代金を支払い、本件土地の引渡を受けた。
平成 26 年 10 月 17 日	・ X 上は、建築予定建物の建築確認済証の交付を受けた。
平成 26 年 10 月 22 日	・ X 上は、M 社からの着工前に前面道路の掘削承諾の確認をしたいとの依頼を受けて、Y 2 に対して送付を要請していた別件判決文の写しを入手した。
平成 26 年 10 月 28 日	・ M 社が本件土地に資材搬入を開始したところ、A 上は、本件位置指定道路部分に M 社のトラックのタイヤがはみ出している、エンジン音がうるさい等として、M 社担当者や X 上、さらには所轄警察署に再三に渡りクレームを述べた。
平成 26 年 12 月頃	・ X 上は、本件土地前に車両を置けないと工事費が大幅増額となる旨 M 社から説明されたため、請負工事契約を解除し、本件土地を売却することとした。
平成 27 年 4 月 26 日	・ X 上は、本件土地を N 社に売却する契約を締結し、同年 6 月 9 日に引渡をした。
平成 27 年 12 月 28 日	・ X 上は、本訴を提起した。
平成 29 年 5 月 11 日	・ X 上の請求を一部認容する本件判決が言い渡され、その後確定した。