

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第313回）検討報告

建売住宅の販売にあたり、売主業者が、買主（消費者）に対し、緑化率不足という条例違反があることを故意に告げなかったとして、買主による消費者契約法に基づく解除を認めた事例

< 原状回復等請求控訴事件 >

名古屋高裁 平成30年 5月30日判決
平29（ネ）335号（一部認容・確定）
判例時報2409-54
名古屋地裁 平成29年 3月22日判決
平27（ワ）4390号

調査研究部
（調査役：宝満 哲也）

はじめに

第313回の委員会では、建売業者から建売住宅を購入した買主が、市の風致地区内建築等規制条例の定める緑化率を充足しておらず、条例違反があることを隠して建売住宅を売却したなどとして、売主に対し、売買契約の錯誤無効、詐欺取消し、消費者契約法4条2項に基づく取消し、瑕疵担保責任に基づく解除を主張して、売買代金等の返還を求めると共に、違約金及び不法行為に基づく損害賠償金等の支払いを求めた事案（名古屋高裁平成30年5月30日判決）を取り上げた。

< 事案の概要 >

買主は、建売住宅の販売等を目的とする売主業者から、土地建物（本件不動産）を購入したところ、本件不動産は、市の風致地区内建築等規制条例の定める緑化率を充足しておらず、条例に違反する状態にあった。

買主は、売主業者が緑化率不足という条例違反があることを隠し、買主に本件不動産を売却したなどとして、売主に対し、売買契約の錯誤無効、詐欺取消し、消費者契約法4条2項に基づく取消し、瑕疵担保責任に基づく解除を主張して、売買代金等の返還を求め

ると共に、違約金及び不法行為に基づく損害賠償等の支払を求めた。

第一審では、売主の緑化率不足という条例違反は、これに関する錯誤は意思表示の主要部分をなすものではなく、その瑕疵は、買主の売買契約の目的を達することができないものとはいえないとして、買主の錯誤無効及び瑕疵担保責任による解除の主張を認めなかった。また、売主業者の従業員は、緑化率不足を失念して、買主に対し、本件不動産を売却したものと認められ、売主が買主を欺罔したとか、故意に条例違反を告げなかったとは認められない等として、買主の請求をすべて棄却した。

そこで、買主が控訴したところ、控訴審において主位的主張とされた瑕疵担保責任による解除については、原判決と同様、買主の契約の目的を達することができなくなるようなものではないとして、認められなかったが、消費者契約法4条2項に基づく取消しについては、売主は、緑化率の不足という条例違反の事実を認識していながら、これを消費者に告げなかったと認定して、同項による取消しを認め、売主に対し、買主から、本件不動産の引渡しを受けること等と引換えに、売買代金等を返還することなどを命じた。また、買

主の損害賠償請求については、買主の主張する損害は、売主が緑化率不足を告げないで本件不動産を売却したこととの間に相当因果関係があるとはいえないなどとして、これを棄却した。

委員会では、控訴審における消費者契約法4条2項適用の判断や要件、条例や協定等による法的制限の説明義務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」(122ページ)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)では、トラブルや消費者契約法に対応する社内ルール、条例違反や説明不足によるトラブル例、各社の条例の調査範囲等について報告されたので、以下に一部紹介する。

<ワーキング意見>

トラブルや消費者契約法に対応する社内ルールについて

- ・各社とも、営業担当者の業務日誌や案件毎の業務記録を義務付けているが、担当者や部署等により格差があるといった回答、重要事項説明義務等を遵守していれば、消費者契約法はカバーできていると考えているので消費者契約法に特化した社内ルールは特段設けていないとの回答であった。
- ・契約前に、売主に対するヒアリングを実施し、その際、案件毎にQ&Aシートやチェックリストを活用しているという参加者が多かった。
条例違反や説明不足によるトラブル例についての紹介
- ・ホテルの売買契約において、風営法による制限で建替に影響がある旨を記載しなかった。
- ・本事案と同様、風致地区条例の説明不足。

条例の調査範囲について

- ・物件の所在地や種別により条例の調査範囲が異なるため、現場の判断に任せている。
- ・公拡法や国土法のように、契約前に事前の届出を要するものは、対象物件が該当するか否かについて慎重に確認している。
- ・土壌汚染対策法、文化財保護法の調査については、どの案件でも行っている。
- ・調査の際には、物件調査リストを作成し、自治体窓口の担当者名とともに、回答内容について書面を残している。

1. 委員会資料

(ウエストロージャパンより抜粋)

<当事者>

原告) X : 買主、個人(消費者)
被告) Y : 売主、宅建業者
A : Yの従業員

<物件概要>

[土地]

所在: 名古屋市瑞穂区岳見町(以下省略)
地番: ××番×
地目: 宅地
地積: 229.28㎡

[建物]

所在: 名古屋市瑞穂区岳見町(以下省略)
家屋番号: ××番×
種類: 居宅
構造: 木造スレートぶき2階建
床面積: 1階 67.67㎡ 2階 67.23㎡

[登記目録]

名古屋法務局 平成27年3月13日受付
第〇〇〇号所有権移転
原因 平成27年3月13日売買

所 有 者 X
 名古屋法務局 平成27年 3 月13日受付
 第〇〇〇号抵当権設定
 原 因 平成27年 3 月10日保証委託契
 約に基づく求償債権
 平成27年 3 月13日設定
 債 権 額 金9000万円
 損 害 金 年14.6% (年365日日割計算)
 債 務 者 X
 抵 当 権 者 株式会社×××カード
 (共同担保 目録(〇)第××号)

[損害目録]

1 登記手続費用	
建物表題部登記手続費用	76,000円
所有権移転登記手続費用	713,458円
2 引越費用	160,000円
3 火災保険費用	687,790円
4 ルームエアコン設置費用	407,700円
5 カーテン工事代	1,712,880円
6 LED投光器及び防犯カメラ移設工事代	324,000円
7 植木移動代等	220,000円
8 固定資産税	194,600円
9 保証料	1,331,730円
10 プレーカー交換工事代	35,000円
11 弁護士費用	12,290,000円
合計	18,153,158円

< 判決の内容 >

[主文]

(第一審)

- 1 Xの請求を棄却する。
- 2 訴訟費用はXの負担とする。

(控訴審)

- 1 原判決を次のとおり変更する。
- 2 Yは、Xから次の ないし の給付を受けるのと引換えに、Xに対し、9778万9100

円及びこれに対する平成27年 7 月24日から支払済みまで年 5 分の割合による金員から同日以降上記給付につき履行の提供がされるまでの期間につき一ヶ月20万円の割合による金員を控除した金額を支払え。

別紙物件目録記載 1 の土地につき、別紙登記目録記載 2 の抵当権設定登記の抹消登記手続を受けて、別紙登記目録記載 1 の所有権移転登記の抹消登記手続をすること

別紙物件目録記載 2 の建物につき、別紙登記目録記載 2 の抵当権設定登記の抹消登記手続を受けて、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続をすること

別紙物件目録記載 1 の土地及び同記載 2 の建物を引き渡すこと

- 3 Xのその余の請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、第一、二審を通じてこれを二分し、その一をXの負担とし、その余をYの負担とする。

[請求]

(第一審)

- 1 Yは、Xに対し、1億3528万7658円及びこれに対する平成27年10月17日から支払済みまで年 5 %の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用はYの負担とする。
- 3 この判決は仮に執行することができる。

(控訴審)

- 1 原判決を取り消す。
- 2 主位的請求
Yは、Xに対し、9778万9100円及びこれに対する平成27年 2 月28日から支払済みまで年 6 分の割合による金員を支払え。

第一次予備的請求

Yは、Xに対し、9778万9100円及びこれに対する平成27年 2 月28日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払え。

第二次予備的請求

Yは、Xに対し、9778万9100円及びこれに対する平成27年7月24日（予備的に同年10月17日）から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

3 Yは、Xに対し、1954万円及びこれに対する平成27年7月24日（予備的に同年10月17日）から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

4 主位的請求

Yは、Xに対し、1795万8558円及びこれに対する平成27年1月25日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

予備的請求

Yは、Xに対し、1795万8558円及びこれに対する平成27年7月24日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

[判決の要旨]

1 本件売買代金等の返還請求について

主位的請求である瑕疵担保責任に基づく解除による原状回復請求について

前提事実によれば、本件不動産には、名古屋市風致地区条例により緑化率を30%以上とすることが要求されているにもかかわらず、緑地面積が27.2㎡不足しているため、同条例の定める緑化率を充足していないという瑕疵があると認められるところ、この瑕疵は、建売住宅を購入しようとする一般消費者が通常の注意を払っても気付くものではなかったというべきであるから、本件不動産には隠れた瑕疵があったといえることができる。

買主が瑕疵担保責任を理由に売買契約の解除をすることができるのは、当該瑕疵があるために契約をした目的を達することができないうちに限られる（民法570条本文、566条1項本文）。

そして、上記条例違反の瑕疵は、緑地面積

を27.2平方メートル増加させることによって解消することができるところ、証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件建物の周囲に4本の高木を植栽する方法、本件建物の玄関から北東側道路に向かう通路状部分及び駐車場部分に5本の高木を植栽する方法、駐車場部分の地面に植生用ブロックを設置して芝を貼る方法（以下、「B施工」という。）等によって、緑化面積を27.2平方メートル以上増加することができること、これらに要する費用は30万円程度であること、B施工は、商業施設や公共施設の駐車場に多く用いられるが、個人の住宅の駐車場部分にB施工をすることもあり、特異な施工方法ではないことが認められる。

Xは、B施工をすると、女性のハイヒールの底や高齢者の杖が引っ掛かったりして危険であり、入り口にB施工がしてあると、見た目が安っぽくなり、イメージも悪くなるなどと供述する。

しかしながら、B施工は商業施設等の駐車場で多く使われていることからしても、B施工をした駐車場が女性や高齢者にとって危険なものであるとは到底認め難い。また、見た目ないしイメージの問題についても、個人の住宅の駐車場におけるB施工は特異なものではなく、他の物件における施工例の写真等に照らしても、B施工が本件不動産を購入した目的を達することができなくなるほど美観に影響を及ぼすとはいえず、仮にB施工により本件不動産の価額に一定の影響が及ぶとしても、損害賠償ないし代金減額請求によって解決すべきものである。したがって、X本人の上記供述は、採用することができない。

以上によれば、前記の瑕疵は、特殊な工法を用いたり多額の費用を要したりすることなく、これを解消することが十分可能であって、瑕疵のために契約の目的を達することができなくなるようなものではないから、瑕疵担保

責任を理由とする解除は認められない。

第一次予備的請求である錯誤無効、詐欺取消し又は消費者契約法4条2項に基づく取消しを理由とする不当利得返還請求について争点4（本件売買契約は消費者契約法により取消し得るか）について検討する。

前提事実及び認定事実によれば、Yは、本件デッキテラスからの眺望及び本件デッキテラスと本件LDKとの一体感をセールスポイントの一つとして、Xを含む消費者に対し購入の勧誘を行ったものであるから、Yは、Xに対し本件不動産の購入を勧誘するに際し、ある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について、当該消費者（X）の利益になる旨を告げたということができ、かつ、本件デッキテラスが設置され、その部分の芝が撤去された結果、名古屋市風致地区条例の定める緑化率を充足せず、条例違反の状態となっているという当該消費者（X）の不利益となる事実を告げなかったといえることができる。

そこで、Yが上記条例違反の事実を告げなかったと認められる事実を故意に告げなかったと認められるかについて検討する。

Yは、建売住宅の販売等を目的とする会社であるところ、Y自身が平成26年7月7日に〇〇市風致地区条例2条1項に基づく許可を申請し、同月10日にその許可を受け、その後、本件デッキテラスが設置された部分を含めて芝を貼るなどし、同年12月18日、同条例施行細則6条1項に基づき行為完了届を提出したが、その後まもなく本件デッキテラスを設置するため、当該部分の芝を撤去し、そのために上記条例の要求する緑化率を充足しなくなったにもかかわらず、他の部分で緑化面積を確保することのないまま、平成27年1月10日に本件不動産の販売を開始したというのである。

このような事実経過に照らせば、特段の事

情のない限り、Yは、上記条例違反の事実を認識しており、かつ、購入希望の消費者が条例違反の事実を認識していないことを知りながら、条例違反の事実を告げなかったものと推認するのが相当であり、このことはYの販売担当者であるAにおいても同様である。

Yは、故意に条例違反の事実を告知しなかったことを否認し、Aは、証人尋問及び陳述書において、上記条例に基づく許可申請の際には、本件デッキテラスが設置された土地について、とりあえず芝生を植樹することとしたが、販売開始前である平成26年11月末から同年12月初旬にかけて、近隣居住者や通りかかった人からの問合せがあったため2組の見学者を案内したところ、1組の見学者から、本件LDKの床から外の敷地面までの段差があり、子供にとって危険であり、芝の手入れも大変であるという指摘を受け、他の見学者からも同様の指摘を受けたため、同月下旬頃から、急いで本件デッキテラスを作り上げたが、その面積分について他の箇所を緑化すべきところを完全に失念してしまったなどと証言又は陳述する。

しかしながら、そもそも本件デッキテラスを設置しない場合に、本件LDKの4枚の掃き出し窓から地面まで約90cmの落差を生じ、しかも地面が斜面になっているという設計自体が不合理であり、Yが、建築確認申請及び〇〇市風致地区条例に基づく許可申請をする時点で、本件デッキテラスが設置されている部分に単に芝を貼っただけの状態では本件不動産の販売を開始することを計画していたとは考えにくい。

さらに、本件デッキテラスが設置された部分のみならず、本件建物北西側の勝手口と地面との間にも相当程度の段差があり、この部分に貼られた芝も行為完了届の提出後に剥がされてコンクリートのステップや水受けが設

置されているところ、これらの事実は、Yが当初から一旦貼った芝を行為完了届の提出後に剥がして本件デッキテラスやコンクリートのステップ等を設置することを予定していたのではないかと強く疑わせる。

また、販売開始前に2組の見学者から指摘を受けたとの事実については、これを裏付ける業務日誌等の資料はない上、その場で話が終わり、連絡先も告げられなかったという程度の2組の見学者から指摘されるような事項について、建売住宅の販売等を目的とするYがそれまで対策を施していなかったというのも不自然である。

この対策に関して、Aは、陳述書においては、本件LDKの床から地面までの段差がそれほど危険であるとは思っておらず、どうしても気になる顧客がいれば転落防止の柵を設置すればいいと陳述していたが、証人尋問では、元々転落防止の柵は付ける予定であったと証言しており、その間には変遷が見られる。加えて、Aは、建築確認及び〇〇市風致地区条例に基づく許可申請時にもデッキテラスを設置するという案があったが、100万円くらいはかかるであろうというコストの問題が大きかったため、その時点では採用しなかったと証言するが、Yは、本件デッキテラスは元々Yにあった部材を利用し、設置は大がかりな工事ではなく、2～3日程度で完成できるとも主張しており、そうであれば当初からコストを理由に本件デッキテラス設置を逡巡する必要はなかったと考えられる。しかも、本件販売資料においては、1枚目に本件デッキテラスから夜景を見渡した構図の写真が記されるなど、本件デッキテラスからの眺望を前面に出して購入を勧誘する内容となっており、急遽本件デッキテラスを設置することにしたとのAの証言等と整合しない。

上記で検討したとおり、本件デッキテラス

を作る際に他の箇所を緑化するのを失念していた旨のAの証言及び陳述は、不自然な点が多々あり、その信用性には重大な疑問があった採用することができない。そうすると、Yは、緑化率の不足という条例違反の事実を認識していながら、これを消費者であるXに故意に告げなかったものと認めるのが相当である。

Xは、本件不動産が緑化率の不足により〇〇市風致地区条例に違反する状態にあるという事実が存在しないとの誤認をしたものであるところ、そのような誤認がなければ、本件売買契約と同一の条件でその申込みをしたとは考えにくい。

そうすると、Yは、消費者契約法4条2項本文を根拠に、本件売買契約を取り消すことができるところ、前提事実によれば、Xは、平成27年7月23日到達の本件通知書をもって、Yに対し、取消し意思表示をしたものと認められる。また、本件請負契約は、本件売資契約の20日後に締結されたものであり、その内容はキッチンカウンター天端等の仕上げ材を変更するというものであるから、本件売買契約と一体のものというべきであり、本件売買契約が取り消されるのと同時に効力を喪失したものであることができる。

Yは、Xが本件売買契約を無効とする目的は、隣家とのトラブルにより本件不動産に居住することができなくなったことが原因であるから、Xの請求は権利の濫用である旨主張し、Aの証言及び陳述書中には、これに沿う部分がある。

しかしながら、Aの上記証言等は、基本的に伝聞ないし推測に基づくものである上、Aの証言によっても、入居早々に生じたというXと隣家とのトラブルはすぐ収まり、その後生じたというトラブルについては本件通知書送付との先後関係はわからないというのであるから、X本人の供述に照らし採用するこ

とができず、ほかにXが本件売買契約の効力が消滅したことを理由として本件売買代金等の返還を請求することが権利の濫用に当たるといい得るような事実を認めるに足りる証拠はない。

したがって、Yは、Xに対し、不当利得として、本件売買代金等9778万9100円を返還しなければならない。

同時履行の抗弁について

同時履行の抗弁について本件売買契約が取り消されたことにより、YがXに対し、本件売買代金等9778万9100円を返還しなければならない一方で、XはYに対し、本件不動産につき抵当権者から本件抵当権設定登記の抹消登記手続きを受けた上で、本件土地については本件所有権移転登記の抹消登記手続きを、本件建物については真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続きをするとともに、本件不動産の引渡しをしなければならない。

当事者双方の上記各原状回復義務は同時履行の関係にあるから、Xは、自身の上記給付義務の履行との引換給付により本件売買代金等9778万9100円の返還を求めることができるにとどまる。

附帯請求について

Xは、本件売買代金等を支払った日の翌日であると主張する平成27年2月28日を起算日として民法704条前段に基づく年5分の割合による利息を請求するが、Yが本件売買代金等を保有する法律上の原因がないことを知ったのは、Xが取消権を行使したことを知ったとき、すなわち本件通知書の送付を受けたときであるから、附帯請求については、同年7月24日を起算日とする限度で認容するのが相当である。

損益相殺又は相殺について

Xは、本件売買契約が取り消されたことに伴い、Yに対し本件不動産を返還するまでの

使用利益を返還しなければならないところ、Yは、この使用利益と本件売買代金等の返還金に対する法定利息とは等価である旨主張する。

しかしながら、上記の使用利益及び法定利息の額は、それぞれ別個に立証又は算定されるべきものであり、民法575条の規定も、売買契約が取り消された場合の代金に対する利息と売買の目的物の果実が等価であることを定めたものではないから、Yの上記主張は失当である。

Yは、本件不動産の使用利益は月額40万円とするのが相当であると主張し、株式会社C〇〇店店長から送信されたメール及び近隣物件の家賃査定書を提出する。

しかしながら、同査定書は本件不動産に関するものではない上、同メール自体にも、入居者層が非常に少ない層であるため月額40万円でもなかなか決まりにくい可能性がある旨記載されているから、上記証拠をもってYの上記主張事実が認められるとはいえない。

また、Yは、減価分について補填がされなければ原状回復義務が履行されたとはいえないから、使用収益の計算方法としては月額40万円とするのが相当である旨主張するが、使用利益の額がいくらであるかは事実認定の問題であり、証拠によって立証すべきものであるから、同主張は採用し難い。

もっとも、Yは、原審で陳述した平成28年1月12日付け準備書面において、本件不動産の賃料相当額は月額20万円を下らない旨主張していたところ、Xは平成29年8月11日付け控訴審・第3準備書面において、不動産仲介業者から取り寄せた資料も踏まえて、本件不動産周辺の戸建て物件の賃料相場は月額20万円ほどと考えても不合理でないと主張し、審理の迅速化を図るためとはいうものの、本件不動産の賃料相当額が月額20万円程度である

こと自体は認めると述べていたことからすれば、本件不動産の賃料担当額は月額20万円を下回らないと認めるのが相当である。

Xは、法的には返還すべき本件不動産の使用利益は存在せず、Yが損益相殺ないし相殺の主張をすることは信義則やクリーンハンズの原則に照らし許されないなどと主張する。

しかしながら、本件不動産は、〇〇市風致地区条例違反の瑕疵があるものの、前記のとおり、この瑕疵については解消することが可能である上、本件不動産の安全性に問題があることや住居として使用することに支障があることは全くうかがわれないから、Xが法的にも使用収益を得ていたことは明らかであり、Yがその返還を求めることが許されないということはできない。

Xが得た本件不動産の使用利益が、本件売買代金等に対する法定利息と当然に損益相殺されると解すべき根拠はないが、Yの相殺の意思表示により、前記の法定利息の請求権は、これに対応する期間の使用利益相当額（月額20万円）の限度で消滅することになる。

2 本件約定に基づく違約金請求について

当裁判所も、争点1について、Yが契約に違背したとは認められず、Xの本件約定に基づく違約金請求は理由がないから棄却すべきであると判断する。その理由は、原判決「事実及び理由」第3の1に記載のとおりであるから、これを引用する。

3 損害賠償請求について

Xは、不法行為又は瑕疵担保責任に基づき、損害目録記載の各損害について賠償請求をする。

しかしながら、同目録記載1ないし9の費用は、本件売買契約が取り消される結果として無意味となることにより初めて損害と観念できるものであるところ、前記のとおり、本

件不動産には緑化率の不足のため〇〇市風致地区条例に違反するという瑕疵があるものの、その解消は可能であり、瑕疵により売買契約の目的を達することができなくなるようなものではない。

このような場合には、Yが上記瑕疵をXに告げなかったことが不法行為に当たるとしても、契約取消しによって無意味となった費用が、当該不法行為との間で相当因果関係があるとはいえない。消費者契約法4条2項の規定は、消費者の立証負担を軽くし、消費者が事業者の不適切な勧誘行為に影響されて締結した契約から離脱することを容易にしたものであり、取消しをすることができるのは、不利益事実の不告知が、そのために契約の目的を達することができないような場合に限られるものではなく、取消権を行使するか否かは消費者の自由であるものの、取消権を行使した結果として無意味となった費用を直ちに事業者に請求できることにはならない。

また、同目録記載10の費用は、プレーカーの施工不良を理由とするものであるが、これは緑化率の不足による条例違反とは無関係のことであるから、Xの主張する責任原因によりYが損害賠償責任を負うものではない。

同目録記載11の費用は、同目録記載1ないし10の費用及び本件売買代金等の返還を求めために要する弁護士費用であるところ、上記説示したとおり、同目録記載1ないし10の費用の損害賠償請求権は認められず、上記条例違反の瑕疵によって本件売買契約の目的を達することができないわけではない本件において、消費者契約法4条2項の取消権を行使して本件売買代金等を請求するために要する弁護士費用は、X主張の責任原因と相当因果関係があるとはいえない。

以上によれば、XのYに対する損害賠償請求は認められない。

3 結論

よって、本件控訴（当審での請求の追加及び拡張を含む。）に基づき、上記判断と一部異なる原判決を、主文第2項及び第3項のとおりに変更することとして、主文のとおり判決する。なお、仮執行宣言については、不必要と認め、これを付さないこととする。

2. 委員会における指摘事項

○控訴審の消費者契約法4条2項適用の判断について

- ・本控訴審判決では、買主は、緑化率不足という条例違反の事実を認識していながら、故意に買主に告げなかったとし、消費者契約法4条2項（本ページ参考法令参照）に基づき、売買契約の取消しを認めたが、本事案は、告げなかったことで契約の目的が達成されないわけではなく、かつ、緑化率の充足は他の手法で対応できる程度の話であるから、このような事案まで、消費者契約法4条2項を適用することには違和感がある。
- ・裁判所は、売り方があまりにも不適切で、放置することは適当でないと判断したのかも知れないが、損害賠償も認められないような事案まで、消費者契約法4条2項を適用することには疑問がある。

○消費者契約法4条2項の要件等について

- ・消費者契約法4条2項の要件については、本件売買契約の後、平成30年に「故意」から「故意又は重過失」に改正されている。重過失の要件については、故意の立証が困難であるため要件として置いている場合と、故意でなくても酷い場合に当てはめるため要件として置いている場合があるが、消費者庁の解説書にも書いてあるとおり、消費者契約法4条2項は、前者である。
- ・消費者契約法については、あまり意識して

いない事業者の方もいるかも知れないが、宅建業法第35条列記の重要説明事項について誤った説明をした場合、事案によっては、消費者契約法4条2項による取消しが認められることは、十分あり得る。消費者契約法の「重要事項」については、本控訴審の裁判官のように抽象的に広く解釈する裁判官もあり、注意を要する。

○条例や協定等による法的制限の説明義務について

- ・自治会の任意のルール程度なら、説明義務は求められないと思われるが、たとえ法律の根拠がなくても、地方公共団体の条例や要綱等に基づくルールであれば、説明義務はあると考えられる。

○その他

- ・消費者契約法は、近年、頻繁に改正されており、条文が非常に細かくなってきている。このため、逆に、救済しようと思っても、細かい条文であるため救済できない事態も考えられる。条文で救済できないトラブル事例が増加しているようなことがあれば、適宜、消費者庁等に報告し、法改正を検討してもらうことも必要であろう。

3. 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

<参考法令>

消費者契約法4条2項

消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。）を故意又は重大な過失によって告げなかったことにより、当該事実が存在しない

との誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。(略)」

< 参考裁判例 >

1 . H31.1.11 東京地裁

投資マンションの売主が買主の契約違反によって売買契約が解除されたとして売買代金の20%相当の違約金を請求したが、買主は、売主が重要事項を故意に告知せず、誤信により契約を締結したとして消費者契約法による取消しを主張した事案。買主は消費者にあたらないとされたが、違約金を約定通り負担させることは公平性を損なうとして、10%に減額し、認容された事例

2 . H29.12.4 東京高裁 (第310回取上事例)

土地建物の買主が、売主業者に対して、売買契約の勧誘に際して重要事項について不実告知があったとして、消費者契約法第4条1項1号に基づき取り消したと主張し、手付金の返還等を求めたが棄却され、売主業者主張の契約解除・違約金請求が認められた事例

3 . H28.12.20 名古屋地裁

買主が、売主の不実告知又は不利益事実の不告知により、耐震補強をしていると誤認し売買契約を締結したとして、売主に消費者契約法に基づく売買契約の取消しと、売主、媒介業者に損害賠償を求めた事案において、媒介業者への請求は棄却されたが、売主に対する売買契約の取消しと損害賠償請求が認容された事例

4 . H25.11.2 東京地裁

土地付建売住宅を購入した買主が、購入土地の東側隣接地より越境されたコンクリート構築物が購入後自由に処分できると不実の説

明をされたこと及び購入土地の地盤が軟弱であった事実を故意に告げられなかったとして、売主に対し、消費者契約法4条に基づく契約取消、錯誤無効又は詐欺取消、瑕疵担保責任に基づく契約解除を理由に原状回復費用の請求及び説明義務違反に基づく損害賠償(弁護士費用含む)の支払を求めた事案において、買主の請求のうちコンクリート構築物の説明義務違反に基づく損害賠償請求の一部が認容された事例

おわりに

本件は、一審と控訴審で結論が分かれた事例である。売主業者が緑化率不足という市の条例違反の事実を認識しながら、買主に本件不動産を売却したかどうかという事実認定の相違が結論が異なることとなった最大の理由である。

本判決は、売主業者が市の条例に基づく許可を申請し、芝を貼るなどして条例の定める緑化率を充足させ、行為完了届を提出したが、その後まもなくデッキテラスを設置するため、芝を撤去し、条例に定める緑化率を満たさなくなったにもかかわらず、他の部分で緑化面積を確保することもないまま、本件不動産を販売したという事実経過を照らせば、特段の事情のない限り、売主業者は、条例違反の事実を認識しており、かつ、購入希望の消費者に条例違反の事実を告げなかった旨の売主業者の従業員の説明については、不自然な点が多々あり、その重要性には重大な疑問があるとして、これを排斥したものである。

以上のとおり、本件は、事実認定が大きな争点となった事件ではあるが、建売住宅の売買について消費者契約法による解除が認められたという珍しい事案であり、同項の要件該当性、売主の売買代金等返還義務との同時履行関係、売買代金に対する利息と本件不動産

の使用収益との関係、売主業者が条例を告知しなかったことと損害との相当因果関係等の他の多様な争点についても判示しており、実務の参考になると思われる。

<時系列>

年月日	内容
平成 26 年 7 月 7 日	・ Y は、本件土地が第一種風致地区内にあったため、本件土地の所有権取得に先立ち、本件建物の新築につき、〇〇市長に対し〇〇市風致地区条例に基づく許可を申請した。
平成 26 年 7 月 10 日	・ Y は、同申請に基づく許可を受けた。同申請書に添付された緑化計画図には、木の植栽、芝貼り等により緑化率を達成する旨が図で示されており、後に本件デッキテラスが配置された部分にも芝を貼ることとされていた。
平成 26 年 7 月 22 日	・ Y は、建築基準法に基づく確認済証の交付を受けた。
平成 26 年 12 月 18 日	・ Y は、本件建物につき、検査済証の交付を受けた。 ・ Y は、〇〇市長に対し、〇〇市風致地区条例に基づき前記許可に係る行為を完了したとして、行為完了届を提出した。 ・ 同届には、行為完了後の植栽、建築物等の写真が添付されていたが、後に本件デッキテラスが設置された部分を含め、許可申請時に芝を貼るとされていた部分に実際に芝が貼られていたほか、通路状の土地のうち許可申請時には緑化予定とされていなかった部分にも芝が貼られていた。
平成 26 年 12 月下旬	・ Y は、本件建物の南西側の芝を撤去して本件デッキテラスを設置した。
平成 27 年 1 月 10 日	・ Y は、本件不動産の販売を開始した。
平成 27 年 1 月 18 日	・ X が妻とともに他物件の見学の帰りに、本件不動産が売り出されているのを知り、本件不動産を見学した。 ・ Y の従業員である A（現在営業統括部長）は、X 夫婦に対し、本件デッキテラスからの眺望をセールスポイントの一つとして説明し、本件販売資料を交付した。
平成 27 年 1 月 25 日	・ X は、Y との間で本件売買契約を締結した。
平成 27 年 2 月 14 日	・ X は、Y に対し、キッチンカウンター天端等の仕上げ材を変更する工事(本件請負契約)を、合計 89,100 円で発注した。
平成 27 年 3 月 13 日	・ X は、Y に本件売買代金等を支払い、同月 3 月 15 日に家族と共に本件不動産に入居した。 ・ 本件土地については、Y から X に所有権移転登記がなされ、本件建物については、X 名義で所有権保存登記がなされた。 ・ 本件不動産については、登記目録記載の抵当権設定登記がなされた。
平成 27 年 5 月	・ X は、一級建築士から、本件不動産が緑化率の不足のため〇〇市風致地区条例に違反している旨を指摘され、そのことについて A に連絡した。
平成 27 年 7 月 23 日	・ X は、弁護士に相談し、Y に対し、通知書をもって、本件売買契約は、錯誤により無効であること、消費者契約法 4 条 2 項により取り消すこと及び瑕疵担保責任に基づき解除することを記載して、本件売買代金等 9778 万 9100 円を返還するとともに、X が被った損害を賠償するよう請求した。
平成 27 年 10 月 7 日	・ X が Y に対し提訴した。
平成 29 年 3 月 22 日	・ 名古屋地裁において、判決言渡がなされた。
平成 29 年 3 月 28 日	・ X は、判決を不服として控訴した。
平成 30 年 5 月 30 日	・ 名古屋高裁において、判決言渡がなされ、同日付で Y が上告した。
平成 30 年 11 月 30 日	・ Y の上告が棄却された。