

最近の判例から (1) - 不実告知 -

売買契約締結に際し不実の告知などがあったとして、契約解除と手付金返還を求めた買主の請求が棄却された事例

(東京地判 平28・1・22 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

新築マンションを購入した買主が、売主が売買契約の締結について勧誘するに際し、不実の告知などがあったとして、契約の解除と支払済みの手付金の返還を求めた事案において、売主に不実告知等があったとはいえないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年1月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告、個人）は、売主Y（被告、不動産会社）との間で、平成26年4月、新築マンション一室（本件不動産）について、売買代金7090万円とする不動産売買契約を締結し、手付金350万円を支払った。また、Yは、Xの提携金融機関に対して、本件不動産の購入資金として住宅ローンを申し込んだ。

Xは、同年10月、Yが本件契約の締結について勧誘するに際し、消費者契約法の不実告知、断定的判断の提供及び不利益事実の不告知があり、かつ債務不履行（説明義務違反）があるとして、契約解除と手付金返還を求め本件訴訟を提起した。

Xの主張は以下のとおり。

①Xが、契約締結に際し、本件不動産を賃貸に出した場合について質問をしたにもかかわらず、Yの従業員であるBが、住宅借入金等特別控除（ローン控除）の適用が受けられなくなること及びローン金利が変動する可能性があることを説明しなかったことは、不実告知及び不利益事実の不告知である。

②Bの「将来的にも資産価値が上がっていく」などとの説明は、断定的判断の提供である。

③Bは、Xが賃貸に出したいという考えを十分認識していたにもかかわらず、Bが賃貸に出した場合の金利が変動する可能性やローン控除の適否について説明しなかったことは、説明義務違反である。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

(1) Xが、「子供ができて手狭になった場合、引っ越して賃貸に出したら、どうなるか」と質問したところ、Bは、「借り手はすぐにつき、賃料でローン返済できる」などと回答したが、Xは、Bが、金利変動の可能性やローン控除の適否について言及しなかったことは、不実告知及び不利益事実の不告知であると主張する。

しかし、Bは、具体的に賃貸に出す可能性があるといった話は特に聞いておらず、上記のような回答もしていないと証言する。また、本件契約締結に先立って、Xが記載したアンケートにおいても、購入目的に自己居住用と申告しており、BにおいてもXが自己居住用として購入するという前提で、勧誘ないし説明を行ったことが認められる。以上からすると、Xが、Bとの会話の中で、将来、本件不動産を賃貸することについて触れた可能性は否定できないが、Xが、将来、賃貸に出すことを検討していることを、Bが明確に把握で

きるような発言をXがしたとまでは認め難い。そのような状況を前提にすると、金利が変動する可能性があることを説明しなかったことは、法4条1項1号の不実の告知に該当するということとはできない。

Xは、自己居住用として不動産を購入する場合であっても、将来的に賃貸に出すことはよくあることであり、その場合に、金利が変動するか否かは極めて重要な要素であり、買主から質問があるか否かにかかわらず、法4条2項所定の重要事項に該当するところ、Bは不利益事実を故意に告げなかった旨主張する。しかし、前記判示に加え、買主からの質問の有無にかかわらず、賃貸に出した場合に、金利が変更される可能性があることについては、前記重要事項に該当するということとはできず、不利益事実の不告知に該当するということとはできない。

また、契約締結前にBからXに渡された「住宅ローン控除の適用要件」と題された書面には、適用要件が記されており、賃貸に出した場合には適用が受けられないことは明確である。このような状況において、Bが、口頭で、賃貸に出した場合にローン控除の適用が受けられない旨を説明しなかったからといって、不実の告知及び不利益事実の不告知に該当するということとはできない。

(2) Xは、Bから、「右肩上がりという言葉は使ったかは覚えていないが、上がっていくような表現を受けた記憶がある」、「正確な言葉は覚えていないが、再開発エリアであることから人気が上がって、将来的な資産も上がっていくような説明を受けた記憶がある」など、断定的判断の提供をされ、本件不動産を所有していれば資産として損をすることはないと誤認した旨主張する。

これに対し、Bは、「近隣の中古マンション事例を示して説明した」、「本件マンション

の所在する地域の地価上昇率や、大規模再開発エリアでは一般的に公示地価が上がる傾向があることを説明した」、「個人的な見解として、資産性が高いと思うと説明した」と証言する。

Xの前記主張を前提としても、Xが、「損をすることはない」などと誤認したとは容易に認め難く、法4条1項2号所定の取消事由があるとは認められない。

(3) Xは、BはXが将来的に賃貸に出したいという考えを持っていることを十分に認識していたにもかかわらず、賃貸に出した場合の金利変動の可能性やローン控除の適否について説明していないことは、説明義務違反に当たる旨主張する。しかし、前記(1)判示のとおり、説明すべき義務を負っていたということとはできず、Yに説明義務違反があったということとはできない。

(4) 以上によれば、本件請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

不動産取引実務においては、「不実告知があった」、「断定的判断の提供があった」などのトラブルは珍しくない。本事案はローン控除やローン金利の変動、将来の資産価値に関する説明について争われたものであり、それらに関する説明の法的な取扱いについて参考になる事案である。なお、原告は判決を不服として控訴したが、棄却されている。

ただ、消費者が不動産取引をめぐって後々のトラブルを未然に防止する観点から、求める情報の水準は高まってきており、宅建業者の勧誘時等における発言は、不動産取引の素人である者にも誤解を生じさせないものであることが求められよう。

(調査研究部調査役)