

●最近の判例から

媒介業者に、行政指導による建築制限の 調査説明義務違反に基づく不法行為 責任が認められた事例

大西 輝和

宅地建物取引業者は、業法上、重要事項説

明を行なうときは、法令制限の概要について

説明しなければならない(法三五条一項二号)

こととなっており、その具体的な内容につい

ては、令三条に掲記されている。しかし、民

事上の説明義務の範囲は、これに限られるも

のでないことは、既に下級審の判決があるこ

ころである(例えば、東京地判昭五四・一〇・

三〇判時九四六―七八頁は、媒介業者は取引

物件について都市計画区域指定の可能性を事

前に調査し、その結果を買主に告知すべき義

務があるにかかわらず、これを怠った、とす

る。名古屋地判昭五九・二・一〇判時一一三

五―七五頁は、高圧線鉄塔予定地についても

調査説明義務がある、とする。)

また、法令に限らず、行政指導についても、

調査説明義務があるとされている(東京地判

昭五九・一二・二六判時一一五二―一四八頁
は、指導要綱に規定された行政指導の問題に
つき調査説明義務を負う、とする。)

この程、この点に関し土地売買の仲介を行
なった業者が、その土地の一部に河川拡張計
画に基づく行政指導による建築制限があった
にも関わらず必要な調査説明義務を行なわ
なかったとして不法行為に基づく損害賠償責任
を認めた判決がでたので紹介する(東京地裁
平成三年二月二十八日、判令時報一四〇五号)。

一 事案の概要

買い主X(業者)は、アパート・マンション
用の土地として、売り主の仲介業者(Y1)
及びXの仲介業者(Y2)の媒介により、一
級河川に隣接する本件土地の売買契約を締結

し手付金として、二、一五〇万円を支払った。
契約締結までの事実経過は次の通りであった。
(一) 契約締結前にXの取引主任者は、現地を
見分したが、その際、本件土地に接して存す
る三角状の土地について、Y2の取引主任者
に聞いたが国有地ではないかとの答があり、
あるいは将来、遊歩道等が予定されているの
ではないか等と考え、建築制限の有無などに
ついて関係官庁で確認するよう求めた。その
後、同人からは、建築にはまったく支障がな
い旨の回答があった。

(二) また、売り主の仲介業者であるY1の担
当者は、本件土地に係わる河川拡張計画につ
いて調査し、拡張予定線が記載された一〇〇
〇分の一の図面を関係行政機関から交付を受
け、また、拡張部分上には建物の建築はしな
いよう行政指導がある旨も聞いていた。

しかし、Y1は、重要事項説明書に「(1)都
市計画法・建築基準法に基づく制限」欄の「そ
の他の制限内容」の項に「補足資料参照の事」と、
「(1)以外の法令に基づく制限」欄の「制限
の概要」の項に「二級河川改修計画があり(拡
張)」と記載したのみで、前記図面及び拡大図
を補足資料として添付することとしたが、拡
幅の範囲が本件土地の約三分の一に達し、そ
の部分で、建築制限を受ける旨は全く記載し

なかった。

(三) これらの説明資料は、中間業者を通じて、Y2に渡されたがその時には一〇〇〇分の一の図面や拡大図は添付されていなかった。Y2の取引主任者は、Y1の担当者に拡幅の時期や建築制限の有無について確認したが、事業決定もまだされておらず拡幅の時期は未定であり、建築規制も強制ではない等との答を受けた。

(四) 原告Xは、Y2から上記重要事項説明書をファックスで受信したが、その際、何の資料も添付されていなかった。

(五) 契約締結は、Xの他、売り主、Y1の担当者及びY2の取引主任者が出席して行なわれたが、説明する筈のY1の取引主任者は出席せず、説明書に記載された補足資料や拡幅の範囲、建築への影響について全く説明、質問がなされなかった。

契約後、Xは、本件土地のうち約三分の一が建築規制の対象となっており、その部分については建築確認が出ない方針であることを知り、当初予定していた建築計画を変更する等の検討を行なったが、どうしても採算上の問題があることが分かった。

このため、Xは、Y1、Y2に業者としての調査説明義務違反があったとして、解除に伴

う手付金相当の損害賠償を求めたものである。

二 判決の要旨

判決は、Y1、Y2の調査説明義務違反を認めるとともに、Xが被った手付け金相当額の損害との相当因果関係を認めたが、業者である原告Xの過失も認定して過失相殺による損害金一、五三五万円余の支払を命じたものである。

判決の理由は以下の通りであった。

(一) 本件建築規制は、本件土地のうち約三分の一に及ぶものであるから、Xの買い受け目的からすれば、契約締結に大きな関わりを有する事柄である。

(二) Xの買い受け目的を知っていたY1は、「本件建築規制の存在と内容を具体的に知り、関係図面も入手していたのであるから、Xに情報提供することは極めて容易であったと認められる。しかるに、Y1は、Xへ関係図面が全て渡っていてXは本件建築規制を承知しているものと轻信し、少なくとも売買契約締結のため一同が参集した際、取引主任者をしてXに対し、これを説明することを怠った。」(三) また、Y1と同様に買い受け目的を承知していたY2は、「河川拡幅計画が存在するこ

とを知っていたのであるから、その内容及び建築に与える影響を自らあるいは業者を通じて等して調査することはさほど困難ではなかったと認められる。」にもかかわらず「取引主任者をしてXに対し、本件建築規制を説明することを怠った。」

(四) (一)、(三)の結果、Xに伝えられた情報は、買い受け目的からすれば「契約締結の際の重要事項に関する情報の提供としては極めて不十分なものとなった。」

そのうえで判決は、Y1は「業者として仲介の相手方に対し信義則上要求される説明義務に違反し」、Y2は、「業者が仲介の依頼者に対して仲介契約上要求される調査説明義務に違反した」と認定した。

本件の場合、Xも業者であったこと、建築規制が行政指導によるものであることが論点となったが判決は、「Xも業者であるが、このことから直ちに、仲介業者のなすべき情報提供の程度が上記の程度で足りるとか、それ以上を要求することが取引上無理であるとは認めることはできない。」とし、建築規制が法令上のものでなく行政指導による事実上のものであっても「Y1らは、Xの土地取得の目的が三階建て共同住宅の建築にあることを知っていたのであるから、これが行政指導に

よる事実上のものであるというだけで上記各義務をのがれるものではない」としている。

なお、判決は損害賠償額の認定に当たって、原告が業者であり、本件土地に河川拡張計画があることも知っていたから、「自ら関係官庁を調査するとか、少なくとも関係者が一同に会して売買契約を締結する際、拡張計画の範囲、建物建築に与える影響等を」Y1らに聞くことは容易なことである等とし、「本件売買契約は、Y1らの前記義務違反とXの過失とが重なってなされた」と認められる。」として過失相殺を認め、Xの損害額から二割を減額してY1及びY2の責任を認定した。

「宅地・建物取引の判例

（昭和六十一年）を刊行

当機構では、このほど、「宅地・建物取引の判例（昭和六十一年）」を刊行しました。

これは、「宅地建物取引判例の要点」「報酬請求権に関する判例の要点」に続く第三集とも言えるもので、標題のとおり昭和六十年から六十二年の間の宅地・建物取引に関する四十七の判例について、事案の概略と判決の内容を簡潔にまとめたものです。

ただし、前二冊よりは、判決の原文寄りに記載しておりますので、一件当たりの記述が長くなっております。

内容は、次の八章から成っております。

①媒介報酬、②宅建業者の調査義務・注意義務、③隠れた瑕疵、④契約の成否・意思表示等、⑤行政庁の行政指導・監督権限不行使等、⑥原野商法等、⑦日照障害等、⑧その他

日頃お忙しい方にとりましても、簡単に最近の判例に触れることにより、紛争の解決や防止のため、参考にしていただけるものと存じますので、ご購入をお勧めいたします。

