

最近の判例から

農業振興地域の調査説明義務

(名古屋地判 平八・一一・二一 判例集未登載) 二木 卓馬

産業廃棄物処分場建設目的で買収した土地について、処分場が建設できないのは媒介業者が農業振興地域指定の調査説明を怠ったためであるとして損害賠償を求めた事案において、処分場の建設が遅れているのは周辺住民の同意がとれないからであるとして、その請求を棄却した事例(名古屋地裁 平成八年一月二一日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主X(産廃業者)は、平成四年三月五日、媒介業者Y<sub>1</sub>社(代表者Y<sub>3</sub>)の媒介により、産業廃棄物処分場建設目的で、土地(一)(地目原野等四、六四〇㎡)を一、四〇三万五、九〇〇円、土地(二)(地目田等七、四六五㎡)を二、二五八万一、五〇〇円で、売主Aから買い受ける旨売買契約を締結し、代金を完済して、土地(一)については所有権移転登記を、土地

(二)については所有権移転仮登記をした。

本件土地の売却は、B(Y<sub>1</sub>の従業員)がAから委託を受け、Cに媒介を依頼し、CがXを紹介したが、Cは途中で手を引き、その後Bが媒介業務を行い、重説の段階になってY<sub>1</sub>の業務としたもので、取引主任者をY<sub>2</sub>(Y<sub>1</sub>の取引主任者)として重要事項説明書を作成し、BからXに交付した。

本件土地は、いずれも都市計画区域外、農業振興地域内の一連の土地であったが、重要事項説明書には、土地(二)についてはその旨記載されていたものの、土地(一)については農業振興地域内の記載がなかった。

Xは、土地購入後廃水処理装置を設置する等の設備投資をした上、平成四年一〇月二七日、県環境衛生部長に対し、土地(一)について産廃処理施設設置計画の事前協議書を提出した。

県衛生部長は、平成七年一月三十一日、Xに対し、審査結果を通知して、①近隣地所有者、地域住民(区・自治会等)の理解を証する書類の提出と、②他法令による規制の事前解除を指示し、その回答を求めた。

Xは、同通知に先立つ平成五年一月二十七日、区長会役員等に対する説明会を開催したが、区長会の意見は、設置反対であった。

XとY<sub>1</sub>との間で和解の話し合いが持たれ、平成七年六月二日、Y<sub>1</sub>は、Xに対し、二五〇万円(手数料の倍額)を支払った。

しかし、Xは、和解金は損害賠償額の一部であるとして、①Y<sub>1</sub>に対し、媒介業者として公法上の制限の調査を怠った債務不履行責任及び使用者責任、②Y<sub>2</sub>に対し、取引主任者としての不法行為責任及びBに対する代理監督責任、③Y<sub>3</sub>に対し、B及びY<sub>2</sub>に対する代理監督責任により、各自一億円の損害賠償(土地代金、先行投資費用、許可手続費用、逸失利益)を求めた。

Y<sub>1</sub>は、①本件土地に処分場が建設できないのは付近住民の同意が得られないためであり、②Xの損害賠償請求権は和解金二五〇万円の支払いにより消滅していると主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Y<sub>1</sub>らの責任については、

① Y<sub>1</sub>は、媒介業者として公法上の制限の調査を行う義務があるところ、土地(一)について農業振興地域の指定を重要事項説明書に記載せず、公法上の制限の調査を怠った債務不履行があり、

② Y<sub>2</sub>は、取引主任者として重要事項説明書の作成にあたり、公法上の制限を調査し、委託者に不測の損害を与えない注意義務があるのにこれを怠った不法行為責任がある(従って、Y<sub>1</sub>には使用者責任がある)が、Y<sub>2</sub>が代理監督者であるとは認められず、

③ Y<sub>3</sub>については、B、Y<sub>2</sub>の選任監督を怠ったとは認められないとし、

(2) 損害については、

① Y<sub>1</sub>らは、Xが本件土地(一)を購入したことによる損害を賠償する義務があるが、土地(一)、(二)に価格差はなく、農業振興地域の時価相当額より高額であったとは認められないとし、

② 土地(二)の購入についても、Y<sub>1</sub>の債

務不履行と因果関係はなく、また、損害を被ったと認めることはできないとし、

③ 先行投資費用については、損害といえるとしても、処分場の設置許可手続が進展しないのは住民の理解を得られないことにもよるのであり、Xの判断によって生じたもので、Y<sub>1</sub>の債務不履行と因果関係はないとし、

④ 許可手続費用についても、許可手続が進展しないのは、住民の理解を得ることができないからであるから、Y<sub>1</sub>の債務不履行と因果関係はないとし、

⑤ 逸失利益については、処分場を設置できなければ得ることができないものであり、Y<sub>1</sub>の債務不履行と因果関係はないとして、

(3) Xの請求は理由がないとして、棄却した。

### 三 まとめ

媒介業者の調査・説明義務については、媒介業者は取引の対象物件が契約目的に適合する物件であるか否か調査・説明義務を負い(東京地判 昭五九・一二・二六 判時一一五二一四八等)、公法上の制限について調査する義務を負う(千葉地裁佐倉支判 平九・四・一六 判例集未登載 本誌三八号三二頁)と

するのが、判例である。業法施行令三条列記条項に限らない。本件農業振興地域も、同条列記条項外の制限である。

本件は、損害と因果関係がないとされたが、媒介業者の調査説明義務については、厳しい判断が示されている。よく注意する必要がある。

(調査研究部研究員)