

しかし、本件土地の売却は、YがブローカーDのいうがままに行ったもので、鑑定評価額（五、二九三万円）を二七・七％下回っており、Bは、その直後借地人に転売していた。

また、マンション請負契約は、Aが漫然とDにすべてを任せて行った不要のもので、結局、平成三年三月、Cに違約金三〇〇万円を支払って、中止することとなった。

Aの相続人Xは、Yに対し、Aの土地売却行為及びマンション請負契約の締結と違約金支払行為が後見人の善管注意義務に違反するとして、損害賠償を求めた。

## 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は、Aの後見人として、Aの財産を善管注意義務をもって管理処分する義務を負い、他に売却するときは適正妥当な価額で行うべきところ、Yは、信頼するに足りないDのいうがままに、低廉な価額であること  
を認識しながら、鑑定評価額を二七・七％も下回る低廉な価額で本件土地を売却したのであるから、善管注意義務に違反し、不法行為責任を負う。

(2) その損害額は、鑑定評価額の九〇％相当

額と実際の売却価額の差額一、〇四二万円である。

(3) また、Yは、A名義で契約を締結する場合は、その契約が適正円滑に履行され、Aの利益に沿うよう注意すべきところ、Yは、漫然と本件マンション新築工事請負契約の締結及び履行をDに任せ、Aに違約金三〇〇万円の損害を被らせたのであるから、善管注意義務に違反し、Aの損害三〇〇万円について不法行為責任を負う。

(4) よって、Yは、Xに対し、一、三四二万円を支払え。

## 三 その他

本件は、禁治産者の財産処分をめぐる親族間の紛争である。

後見人Yは、後見人としての義務にほとんど注意を払わず、ブローカーDの言を信じて、Dのいうがままに、土地を廉価で処分し、不要なマンション新築工事を発注して、違約金を支払わざるを得なくなったものであり、Yが善管注意義務違反に問われるのもやむを得ない事案であろう。

後見人には、財産管理について重い責任があるのである。

(調査研究部調査役)

### 最近の判例から

(3)

## マンションの方位についての説明義務

(京都地判 平一二・三・二四 判例集未登載) 竹内 俊彦

「全戸南向き」と表示して分譲したマンションが六二度西を向いていた事案について、マンションの向きは買主の意思決定に重要な

意義を持つ事項であるから、売主業者にはマンションの向きについて不正確な表示、説明をしてはならない信義則上の附随義務があ

り、これに違反したとして、慰謝料等の支払いを命じた事例（京都地裁 平成一二年三月二四日判決 確定 判例集未登載）。

### 一 事案の概要

買主Xら（一二世帯）は、平成六年五月一〇月、京都市右京区所在の、売主業者Yの新築（未完成）分譲マンションを、販売代理業者A（Yの子会社）から買い受け、平成七年四月入居した。

Yは、本件マンションの分譲にあたり、パンフレットに「全戸南面、採光の良い明るいリビングダイニング」と記載し、南立面図としてバルコニー側を表示した図面をつけていた。

また、新聞広告及び折込チラシにも「全戸南向き」、「全戸南向の明るい室内」と記載した。なお、チラシの敷地配置図には、方位を記載し、バルコニーが真南から約四〇度西に向いていることを示していた。

しかし、本件マンションは、バルコニー側が真南から六二度一分西方向に向いていた。正確な方位の記載された設計図書は、Yの本店一階販売センターに置かれていた。

Xらの入居後、本件マンションの向きの違いが問題となり、平成八年一二月、管理組合

から、Yに対し、申入書が提出された。

Xらは、平成一〇年二月、Yに対し、全戸南向きと表示されていたのに、六二度西を向いており、日照の減少、光熱費の増加、価格減少等の損害を被ったとして、債務不履行ないし不法行為を理由に、損害の賠償を求めた。Yは、不動産の広告では、「南向き」は幅広く使われており、南西及び南東の向きを含めて「南向き」と表現することが許されており、説明義務違反はないと主張した。

### 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) 居住用の不動産の売買において、買主は売主業者の情報に頼らざるを得ないから、正確な情報の提供が必要であり、業者は、買主の意思決定に重要な意義を持つ事実について、不正確な表示、説明をしてはならない信義則上の附随義務がある。
- (2) マンションの売買に当たっては、マンションの向きによって日照時間が異なり、夏の西日が当たるとどうか、冬の日照が確保できるかどうか、快適な生活を送れるかが左右され、特に未完成マンションの場合、合現地見分により向きを確かめることがで

きないから、売主業者は、マンションの向きについて、上記信義則上の附随義務を負う。

- (3) 本件マンションの販売に当たって、Yの作成したパンフレット等の南向きとの記載は、本件マンションが六二度西に向いているから、不正確な表示、説明であり、折込チラシの真南から四〇度西向きとの記載も、本件マンションは南向きというよりも、南向きに近いのであるから、不正確な表示、説明と言わざるを得ず、また、買主に設計図面まで精査するよう要求することはできないから、Yには、信義則上の附随義務違反がある。
- (4) その損害額は、慰謝料各戸一二〇万円、弁護士費用各戸一五万円、総計一、八〇〇万円である。
- (5) 従って、Yは、Xらに対し、一、八〇〇万円を支払え。

### 三 まとめ

不動産広告の規制については、法令では、宅地建物取引業法（三二条等）、不当景品類及び不当表示防止法（四条）において、誇大広告や不当表示を禁止しており、他に業界団体の自主規制である不動産の表示に関する公正

競争規約がある。なお、(狹)首都圏不動産公正取引協議会事務局事務局編著「不動産広告の実務と規制」(㈱住宅新報社刊)では、不当表示の具体例として、「東南向きなのに『全室南向き』と表示」した事例を掲げている。

本件判決は、業者は、買主の意思決定に重要な意義を持つ事実について、不正確な表示、説明をしてはならない信義則上の附随義務があるとして、民事上も責任があると認めためたものである。妥当な判決であろう。

## 最近の判例から

(4)

### 近隣道路計画の構想段階の説明義務

(東京地判 平一一・一二・二〇 判例集未登載) 竹内 俊彦

土地建物の売買において、売業者らが近隣に道路計画のあることを説明しなかったのは、錯誤無効、詐欺取消、不法行為にあたるとして、売買代金の返還を求めた事案において、売業者らが道路計画を知っていたとは認められず、道路の周辺環境への影響はその後対策が講じられたから、買主に悪影響はないとして、請求を棄却した事例(東京地裁平成一一年一月二〇日判決 確定 判例集未登載)。

#### 一 事案の概要

買主Xは、平成六年一〇月八日、業者Y<sub>1</sub>が千葉市内に造成した団地内の宅地に業者Y<sub>2</sub>が建築した建物を、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>から七、九九七万五、〇〇〇円で買い受け、平成七年三月入居した。本件宅地は、同団地の最も南側の宅地である。

当時千葉市は、臨海部と内陸部とを結ぶ道路計画を進めており、本件道路は、本件宅地から約二〇m南方の区画整理地内を通ること

になった。平成七年七月本件団地住民に説明会がなされたが、同団地自治会は、計画中止の要請書を出し、市と協議した結果、平成八年九月、本件道路を掘削方式とし、本件団地の南側一部をボックス構造とする、路面を低騒音舗装にする等の合意に至り、同自治会は、反対運動を終了させた。

Y<sub>2</sub>は、本件建物建築前に、平成六年四月と七月、千葉市の都市計画図を確認し、また、同年、八月周辺道路整備状況の確認を同市宅地課で行ったが、本件道路計画の話は出されず、Y<sub>1</sub>らは、本件道路計画を知らないまま、Xに売り渡していた。

Xは、平成九年九月、次のとおり、錯誤無効、詐欺取消、不法行為を理由に、売買代金相当額の支払いを求めた。

(1) Xは、Y<sub>1</sub>らに対し、南側空き地に何ができるかと尋ね、閑静な住宅地になるものと信じて本件契約を締結したのに、幹線道路