

証言は、信憑性に欠けるものであり、他に八王子市の職員に過失があることを認める証拠がない。

(2) Aは、X₁に対し、変更前の都市計画図を示しつつ、本件土地には東京八王子線の支線が多少かかると説明したことが認められ、変更後東京一六号線の支線がほぼ全域にわたってかかることを照らすと、明らかに誤った説明をしたもので、Aには職務を行うについて過失があつたことが認められる。Yは、都市計画道路の工事及び整備の事業主体であり、都市計画の内容を知り得る立場にあるので、事実上照会に応じている現状に鑑みると、たとえその説明が法令上の根拠を欠く行政サービスであっても、誤りがあれば国家賠償法上違法であると言わざるを得ない。

(3) 損害については、元々都市計画道路がからしないことを前提として転売利益を上げることができないから、転売利益の減少をもって損害とすることができず、都市計画道路が全域にかかることを前提とする価格上、二八〇万円と、Xの購入価格との差額二、九二〇万円を損害額と認められる。

(4) もっともXにも、Bの説明を轻信して自ら八王子市への照会や調査怠つたなどの過

失があるとして、七割の過失相殺をして、八七六万円の限度で請求を認容する。

よって、Yは、Xに対し、八七六万円と支払いまでの利息を支払え。

三 まくめ

本件土地に係る都市計画道路については、都市計画決定は東京都知事が、都市計画図等の関係図書を一般に公告縦覧するのは八王子市が、都市計画に沿って工事及び整備を行う事業は国道工事事務所Yが所管することとなっている。従って、Yは、都市計画の内容自体については権限がなく、法令上その説明

義務があるとはいえない事例である。

しかし、本判決は、たとえ事実上の照会に応じて説明が法令上の根拠を欠く行政サービスであっても、その説明に誤りがあれば、国家賠償法上違法であるといわざるを得ないとしている。

従前、行政指導の違法をめぐる国家賠償請求事案は多数提起されているが、行政サービスをめぐつての国家賠償責任を肯定した事案は公刊物には見当たらないようである。本件は控訴されており、その結論が注目される。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(3)

中古マンションの老朽化についての説明義務

(福岡高判 平二二・二二八 判例集未登載) 村川 隆生

業者の媒介により中古マンションを購入した買主が、媒介業者に対して、給排水施設の老朽化についての説明を怠つたと主張して、

修理代金等の損害賠償を求めて争つた事案において、契約までの交渉過程等の事実関係の下では、媒介業者に「施設の老朽化の程度」に

ついて説明する義務があったとはいえず、買主の請求には理由がないとした事例。(福岡高裁 平成一二年一月二八日判決(一審 福岡地裁 平成一二年八月一九日判決))

一 事案の概要

買主Xは、媒介業者Yの媒介により、平成一〇年一月、昭和五二年築の中古マンションの六階の一室を購入(代金一、〇五〇万円)し、同年六月入居した。

入居後、すぐにトイレの水漏れが発生、同年八月には台所の給水管に水漏れが発生し修理を行った。また、同年一〇月には総会で可決された汚水管修理工事が行われ、管理組合より工事費用の分担金の請求を受けた。

買主Xは、業者Y及びYの従業員である宅建主任者Y₁とY₁の上司に対して「給排水施設の老朽化の説明を怠った」と主張し、不法行為に基づく損害賠償請求を求めて提訴したが、一審で敗訴し、控訴したものである。

買主Xは、業法三五条一項四号にいう「飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況」の説明義務は、単なる施設の有無には限られない。売買契約当時、本件マンションの給排水施設は、老朽化のため修理を要する状況であったから、Yは取引主

任者であるY₁に修理を要する状況を説明させる義務があったにもかかわらず、説明を何ら行わなかったから、重要事項の説明義務違反があると主張した。

これに対して、Yらは、業法三五条一項四号による説明義務は、給排水施設が整備されているか、整備されている施設はどのようなものかという点にとどまり、老朽化による補修の必要性についてまで説明義務を負わせるものではないと主張した。また、本件マンションは、売買契約締結当時、築二〇年を経過し、様々な部分に老朽化による不具合が生じており、補修工事が必要となる可能性のある部分をすべて説明するのは不可能であり、買主Xも、本件マンションが、築二〇年を経過して老朽化していることを当然知っていたはずであると主張した。

なお、業者Yは、本件売買契約締結に当り、契約書に添付した付帯設備及び状況報告書に給排水管の故障等として、「台所の水道管蛇口より水を流した際に若干の水漏れがありま」と記載したが、給排水管の老朽化しない補修の必要性について特段の記載はしなかった。

二 判決の要旨

これに対して原審において、裁判所は次のような判断を下した。

- (1) 宅建業者に給排水施設の老朽化の程度について、「業法三五条の重要事項説明」として説明させる義務が生じるか否かは、①宅建業者と買主になろうとする者との交渉過程、②施設の老朽の程度、③宅建業者の老朽化に対する認識等を考慮して個別具体的に判断すべきものと解するのが相当である。
- (2) 契約当時、本件マンションの給排水施設についてその老朽化が一定程度進んでいたことは否めないところであるが、老朽化の程度は、築二〇年を経過した居住用マンションとして著しいものであったということとはできない。
- (3) Yが本件売買契約の媒介をするに当たって、売主から本件マンション全体の給排水施設の老朽化について具体的な説明を受けていたことを認めるに足りる証拠はない。このような事実関係の下では、Yに施設の老朽化の程度について説明させる義務があったといえることはできないとして、Xの請求には理由がないとした。

控訴審では、原審の判断を支持し、「法三五条一項四号」の「飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状

況」とは、これらの施設が整備されているか、整備されている施設はどのようなものかということとどまり、これらの施設の物的状況や隠れた瑕疵の有無、内容は含まれないと解すべきであるから、被控訴人が給排水施設の老朽化の程度を説明しなかつたのが同条違反であるとの控訴人の主張は理由がない。」として、Xの請求を棄却した。

三 まとめ

本件では、原審・控訴審とも、結論として、媒介業者に給排水施設の老朽化の程度について説明する義務はないと判示している。

しかし、原審が、本件の場合には業法三五条一項の重要事項説明として説明する義務がないとしているのに対し、控訴審が、説明義務の有無は、業法三五条一項に列挙した以外の重要事項説明についても当事者の交渉過程、施設の老朽の程度、宅建業者の認識の程度等を考慮して、個別具体的に判断すべきものとしつつ、本件の場合には説明義務がない、と判示しているのが注目される。

このように、売主業者又は媒介業者としての宅建業者の取引物件の調査すべき範囲とその責任は、ますます広がりつつあることは、最

近の裁判例等からも明らかである。宅建業者が重要事項説明を充分に果たすためには、業法三五条に列挙された事項に限らず、買主の購入意思決定に影響を与える事項や取引物件に何らかの影響を及ぼす事項については、重要事項説明書に記載し説明するべきである。

本年四月に施行された消費者契約法における重要事項は宅建業法三五条に規定するものよりも包括的かつ概括的であるとされることも考慮に入れ、取引に当たっては注意深く対処すべきであろう。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(4)

不完全な工事見積書を交付した媒介業者の責任

(東京高判 平一二・一〇・二六 判時一七三九一五三) 伊藤 隆之

土地(がけ地を含む。)の購入に際して、媒介業者が法令等に適合しない擁壁設計案を示したため、目的どおりの建物が建築できなかったとして、買主が媒介業者に損害賠償を求めて争った事案において、媒介業者には土地利用の制限や工事の必要性について具体的な説明をせず、誤解を与えるような概算見積書を交付したなど、媒介契約(仲介契約)に基づく善管注意義務に違反する行為があったとして、媒介業者の損害賠償責任を認めたと、

買主にも過失があったとして六割の過失相殺をした事例(東京高裁判平成一二年一〇月二六日判決 控訴 判例時報一七三九号五三頁)。

一 事案の概要

平成元年二月頃、買主Xは、媒介業者Yから本件土地(三〇四・一三m、宅地)を紹介され、Yとの間で媒介契約を締結した。本件土地は、東側隣地の境界付近で高低差約七、八mのがけになっており、建築基準法、県建築