

Xは、子供の健康問題から、空気が良く緑良好な環境の住宅を購入する希望を媒介業者Y1に伝えていた。

Xは、Y1の媒介により、売主Y2から、本件建売住宅を平成10年12月に代金2750万円で購入し、平成11年2月に入居した。

しかしながら、入居直後に、土地区画整理事業の一環としての公園の築造により、本件建物の敷地から4m離れた地点に高さ5mの擁壁設置工事が開始され、Xが購入した当時の空間、展望が失われ、周辺環境が悪化した。

Xは、Y1に対し債務不履行に基づく700万円余の損害賠償、Y2に対し瑕疵担保責任及び債務不履行に基づく700万円余の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、XのYに対する請求を300万円余の限度で認容し、Y2に対する訴えを斥けた。

Y1はXによる本件建売住宅の購入動機・目的を知らず、土地区画整理事業及び公園建設の事実を把握したにとどまり、その内容の一環である本件擁壁の設置についての調査に至らず、Xへの説明を欠いたことは、媒介契約上の調査・説明義務に違反したといふべきである。

他方、周辺環境を本件売買の目的物に含め、その瑕疵を論ずるためには、少なくとも本件売買の過程の中で周辺環境も売買の目的としたものと同視できるような事情が生じていたことが必要である。

本件においてはそのような事情の存在が認められないから、Y2の瑕疵担保責任は成立しない。

また、Y2はXによる本件建売住宅の購入動機・目的を知らなかったのであるから、Y2に本件擁壁の設置に係る事情を説明しなかった債務不履行があるといふことはできない。

9 住環境悪化を招来する道路計画を告知しなかった売主業者に対する売買の錯誤無効、不法行為等の主張が認められなかった事例

東京地判 平成11年12月20日

<事案の概要>

Xは、Yらから本件分譲土地・建物を平成6年10月に購入したが、その後平成7年に近傍におけるA市の幹線道路事業計画が明らかとなった。道路計画については平成8年にボックス構造化が決定され、本件分譲土地・建物への影響は緩和されたが、XはYらに対し、本件売買契約の錯誤による無効、詐欺による取消し、不法行為による7997万円余の損害賠償を求めて提訴した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

- ① 道路計画に関する錯誤の有無は、契約締結時でなく口頭弁論終結時を基準として判断すべきものであり、契約締結後のボックス構造化により錯誤は存在しなくなった。
- ② 道路計画が存在すれば本件売買契約を締結しなかったといふXの動機が相手方Yらに表示されていなかった。

ことから、本件売買契約は錯誤無効とならない。

また、本件契約の時点で、Yらが本件道路事業計画についてA市から説明を受ける等によりそれを知っていたとは認められないことから、本件売買契約の詐欺取消、不法行為による損害賠償も認められない。

10 建築制限、水道管工事の必要性、前所有者と隣人との間の近隣紛争に関する媒介業者の説明義務違反の有無が争われ、いずれも説明義務違反がないとされ、特に隣人については原則として媒介業者の調査・説明義務に含まれないとされた事例

神戸地判 平成12年3月16日 RETIO46

<前掲 P25>

11 不動産の購入者に重大な不利益をもたらし、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される客観的事実について、売主側の媒介業者は、それが売主に不利益を及ぼすおそれがあるとしても、買主に直接説明する義務があるとされた事例

大阪地判 平成15年10月15日

大阪高判 平成16年12月2日 判時1898-64、判タ1189-275、金商1223-15、

RETIO61

<事案の概要>

Yは、平成11年10月に購入した本件土地建物を宅建業者Z（売主側）、宅建業者A（買主側）の媒介により、平成14年3月16日に代金2280万円でXに売却する契約を締結した。

X—Yの契約時の物件状況等報告書には「西側隣人より、騒音等の苦情がありました。」と記載されていたが、Xの質問に対してYは「今は特に問題ない」旨回答した。

Xは本件土地建物に平成14年5月引渡しを受けたが、その直後から子どもがうるさい等の苦情を西側隣人から受け、同人が行った放水により建物が水浸しになる被害を受けた。このため、Xは本件建物に引っ越すことなく、居住を断念した。

Xは、売主Y及び媒介業者Zに対し、説明義務違反を理由とする2833万円余の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審はXの訴えを斥けたが、控訴審は次のように述べて、Xの請求を456万円の限度で認容した。

（売主Yの説明義務違反）

Yは、本件土地建物の購入後の西側隣人による苦情等の事実を説明せず、「今は特に問題ない。」と説明して誤信を生じさせたのであるから、信義則上、売主に求められる説明義務に違反したというべきである。

（媒介業者Zの説明義務違反）

宅建業者が説明義務を負うのは、宅地建物取引業法第35条第1項所定の事項に限定されるものではなく、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である。