

最近の判例から

(1) - 法令上の制限の説明責任 -

売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項であっても、専門知識を要するものであれば、仲介業者の説明義務には当たらないとされた事例

(東京地判 平21・10・9 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

土地建物を購入した買主が、購入した土地建物が法令に適合していないことを仲介業者が説明する義務を怠ったとして、上記仲介契約には債務不履行があると主張し、仲介業者に対して仲介手数料相当額及び調査に要した支出額の支払いを求めた事案において、不動産の一部には法令違反があり、これは買主が売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項であるが、その判断は建築に関する専門的知識を要するものであって、宅地建物取引業者において認識し得るものではないとして、仲介業者の説明義務が否定された事例（東京地裁 平21年10月9日判決 買主請求棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成16年10月ころ、仲介業者Yは、買主Xと横浜市内で一戸建て住宅を探す旨の契約（以下「本件仲介契約」という。）を締結した。

Xは、平成16年10月24日、本件仲介契約に基づき、売主との間で、本件不動産を代金5300万円、引渡期日を平成17年3月31日として買う旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、同年4月8日、売主から本件不動産の引渡を受けた。

Xは、本件売買契約に先立ち、Yから重要事項の説明を受け、また、本件売買契約の際、Yに仲介手数料173万2500円を支払った。

本件土地は、その北西側に隣接する土地

（以下「北側隣地」という。）及び南東側に隣接する土地（以下「南側隣地」という。）との間に高低差があり、北側隣地及び南側隣地は、いずれも第三者が所有している。

北側隣地は、本件土地より4.5m程度高く、本件土地の北西側には北側隣地所有者が所有する擁壁（以下「北側擁壁」という。）があり、その斜面（以下「北側斜面」という。）の勾配は30度を超えている。北側擁壁は、高さ2.8m程度の擁壁とその上の高さ1.7m程度の擁壁によって構成されている（増積擁壁）。

南側隣地は、本件土地より3m程度低く、本件土地の南東側には本件不動産の所有者が所有する擁壁（以下「南側擁壁」という。）があり、その斜面（以下「南側斜面」という。）の勾配は30度を超えている。この擁壁はガンタ積擁壁（古いコンクリートの塊などを再利用して積んだ擁壁）と思われる。

XはYが下記事項の説明義務に違反したと主張した。

- ① 本件建物北側部分が横浜市条例3条1項本文に違反していること
 - ② 南側擁壁が建築基準法施行令142条1項の要件を満たさない状態であること。
- 他。

Xは、Yの説明義務違反によって、Yに対する仲介手数料173万2500円地盤の調査費用5万5125円計178万7625円の損害を受けたと主張

して、損害賠償の請求を行った。

2 判決の要旨

裁判所は、本件建物北側部分は、横浜市条例3条1項本文に違反していたとの認定の上で次のとおり判示した。

(1) 本件建物北側部分についての説明義務違反の有無

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、土地建物の購入者等の利益の保護のために、取引の関係者に対し信義誠実を旨として業務を行う責務を負っているものであり、同法35条は、重要事項の説明義務を規定している。宅地建物取引業者は、信義則上、同条に規定された事項は勿論、買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重要な事項で知り得た事実については、これを買主に説明し、告知する義務を負い、この義務に違反して当該事実を告知せず、又は不実のことを告げたような場合には、これによって損害を受けた買主に対して、損害賠償の責めに任ずるものと解するのが相当である。条例3条1項は、建築基準法に基づく建築物の制限について、崖地における居住者の生命・身体・財産を保護する主旨で規定されたものであり、同項の規制に適合していない場合には、居住者の生命・身体・財産の安全が損なわれるおそれがあると同時に、再建築等の際に建築基準法等の規制により自らの費用で補修を行う必要が生じる可能性があるから、本件不動産が同項に違反するものであるか否かは、Xが本件売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項であるといえる

北側斜面が条例3条1項の崖に当たり、北側擁壁が増積擁壁であり、同擁壁が法令に適合しない危険なものであるということを認識しうるだけの知識は、建築の専門家又は建築工事関係者であれば通常有する知識であった

としても、宅地建物取引業者においてそうであると直ちにいえるものではない。したがって、Yは、Xに対し、本件建物北側部分の条例違反について、説明する義務を負わない。

(2) 南側擁壁についての説明義務違反の有無
配置図の南側擁壁の箇所については、危険性の低い「間知石」との記載があるところ、現況の南側擁壁は、水抜き穴のないガンタ積擁壁であり、危険な状態である。

しかしながら、水抜き穴のないガンタ積擁壁が危険であることは建築の専門家又は建築工事関係者であれば通常有する知識であったとしても、宅地建物取引業者においてそうであるとはいえないから、Yにおいて南側擁壁の現況を認識しても、同擁壁の危険性について判断できなかったといえる。

建築基準法19条4項等は宅地建物取引業法所定の重要事項として掲げられておらず、仮に調査してもYにおいて危険性を判断できない事項である以上、調査義務違反があったとはいえない。

以上のとおり、Xの主張はいずれも理由がないから、棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、買主が売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項であっても、その判断が専門的知識を要するものであって、宅地建物取引業者において認識し得るものではないとして、仲介業者の責任を否定した点で参考になるものである。

しかしながら、トラブル防止のためには、買主から依頼があり、それが宅建業者の調査義務の範囲を超える専門的なものであれば、依頼者の責任において当該事項に関する専門家に調査を依頼すること等助言する必要があることは言うまでもない。

(調査研究部調査役)