

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2015.8.1（土）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ……ハザードマップと重要事項説明（その2）
- ◆ 行政の動き ……マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成26年度）の概要について ほか
- ◆ マーケットの動き ……国土交通月例経済（平成27年6月号） ほか
- ◆ 最近の判例から ……居住目的の土地売買に関し近隣住民の記憶に残る20年以上前の自殺事件等につき媒介業者の説明義務が認められた事例

- ◆ 相談・紛争事例等より・・・特定紛争処理事業についての照会
- ◆ NEXT STEP・・・第8回Re-Seedセミナーのご案内 ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★ハザードマップと重要事項説明（その2）

前回は、これから仲介しようとする不動産について、土砂災害警戒区域に指定されているかどうかだけでなく、指定される可能性があるかどうかについても調査し、適切に説明する必要があるなどのお話をしました。土砂災害警戒区域に指定されているかどうかは、依頼者の意向にかかわらず仲介業者において調査説明すべき義務のある事項として宅建業法35条に列挙されています。今回は、自治体などが住民への注意喚起として自主的に公表しているが宅建業法35条に列挙されていない地震被害想定地域や浸水被害想定区域などのいわゆる「ハザードマップ」全般について、これを依頼者に調査説明すべきかについて考えてみます。

このことについて、民法や不動産取引に詳しい学識経験者等からなる当機構内の取引事例研究会（委員長：升田純弁護士・中央大学教授）で興味深い判例を取り上げました。この事案は、仲介業者（被告）の媒介で、個人売主（被告）から戸建住宅を購入した個人買主（原告）が、売買契約後「〇〇県がHPで公開している〇〇マップ」を見つけ、南関東地震が発生した際この土地の液状化の可能性が極めて高いことを知ったとして、買主には動機の錯誤がある、事情変更の原則により本件契約を解除できる、仲介業者及び売主は当該事項につき調査し説明する義務違反があったなどとして、被告に対し授受した手付金、媒介手数料の返還、違約金の支払い等を求めた事案です。

原審では、宅建業者には買主の契約締結の判断に影響を及ぼすことが予想される重大な事項については調査説明義務があるが、もともと客観的正確性には限界がある本件マップにおいて、とりわけ本件土地部分については正確性に限界があると判断されることから、仲介業者には、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとは言えないなどとして、原告の請求は棄却されました。控訴審においても、原判決のとおり本件マップが客観的正確性を担保されているものではなく、地震防災対策における参考図にすぎず、本件マップの客観的正確性を前提とする原告の主張は認められないとして、原判決を支持し本件控訴は棄却されました（平成26年10月29日東京高裁）。

簡単に言えば、このハザードマップは客観的正確性が担保されておらず、また、地震防

災対策における参考図に過ぎないことから、仲介業者に調査説明義務があるとは言えないとして仲介業者寄りの判断となったわけですが、取引事例研究会では様々な意見が上がりました。例えば「裁判官はこのハザードマップは正確性に欠けているから信じるに値しないと考えたからこういう結論になったのではないか。「これから買おうとする土地建物が自治体が公表したハザードマップのレッドゾーンにあればびっくりするし、最初から知っていれば契約しなかった可能性が高いのではないか。」「公共団体がホームページで周知に努めているものであり仲介業者はできるだけ説明した方がいいのではないか」、「客観的正確性というのは程度問題であり、買おうとする一般人がどう考えるかが重要でないか」といった意見です。確かにこのマップは250mメッシュで危険度の色分けをしており、境界や地形にあまり配慮したマップとは言えませんし、現地を見ると山すそ部分で液状化が起る可能性は低そうな場所なのですが、見方は人それぞれでしょう。

行政庁から、各種のハザードマップがインターネット等で公開されていますが、それらのマップは物件そのものではなく地域における危険度を示すものであり、その精度も確定されたものではないことから、仲介実務における重要事項説明においては、特に重要なものと認識されるものを除き説明は行われていない例が多いようです。売主への配慮もあるかも知れません。しかし、東日本大震災による液状化被害、広島県の土砂災害等を経て不動産の買主における自然災害に対するリスク意識は高まってきており、当機構への電話相談においても、「不動産の売買契約後、宅建業者が教えてくれなかったハザードマップの存在を知り、物件が災害予想区域にあることが判明した。契約の白紙解除・損害賠償の請求はできるか。」といった問い合わせが見られるようになってきています。また、これらのハザードマップは自治体がわざわざ注意喚起のためにHP上に公表しているものであり、個人売主はまだしも宅建業者はなぜそのことを教えてくれなかったのかとのクレームは増えるものと思われます。

過去、ハザードマップの区域内であることが説明されていないなどとした裁判例は多いわけですが、宅建業法35条に列挙されているもの以外のハザードマップを巡る仲介業者の説明責任については、これを認めるもの、認めないものが見られます。認めない例としては、①引き渡し後、区のハザードマップの浸水予想地域であることが判明したとして、媒介業者の調査説明義務違反、売主に対する瑕疵に基づく損害賠償請求が行われたが棄却された事例（H19.1.25 東京地裁）、②航空機住宅防音工事対象区域内であることが説明されていなくても宅建業法35条に列挙されていないし、ある程度公知であり買主自身で気が付いてしかるべきとした事例（H9.9.25 浦和地裁）などがあります。一方、認めた例としては、①主要計画道路区域内にあることは隠れた瑕疵にあたり、説明義務も35条列挙に限られるものではないとされた事例（H20.10.24 東京地裁）、②河川区域拡張予定地（建築確認をしない行政指導の存在）であることは業者ならわかるはずとして調査義務違反を認めた事例（H2.1.25 東京高裁）などがあります。

宅建業法35条に列挙されていないハザードマップの説明を行わなかったことが民事上ど

う評価されるかは、このようにケースバイケースなわけですが、宅建業法 35 条 1 項は「宅建業者は・・・少なくとも次に掲げる事項について・・・説明させなければならない。」と規定しており、取引の相手方の判断に重大な影響を及ぼす事項についてはたとえここに列挙されていなくてもできる限り調査説明することが求められています。説明の相手方から特に質問された場合は当然のこと、質問されていなくとも、自治体が公表するハザードマップにおける危険区域内外というのは役所調査などで発見可能ですし、依頼者自らが後日インターネットを通じて発見する可能性も高く、「あなたは不動産取引のプロなのになぜわからなかった、教えてくれなかった。」と非難されトラブルになる可能性は高いと言えるでしょう。

報道によれば、国土交通省は、過去の取引履歴や管理状況などの物件情報、周辺の不動産価格やハザードマップなどの環境情報を宅建業者が簡単に収集でき、消費者により充実した情報を提供できるような情報ストックシステム(不動産総合データベース)整備を進めており、横浜市と連携して、横浜市に所在する戸建て住宅、マンション、土地の売買物件について、神奈川県内の宅建業者に実際に活用してもらい、効果や課題を把握する試行運用を 6 月 1 日から開始するとしています(住宅新報 5 月 26 日号)。仲介業者の方々が、仲介しようとする不動産に係るハザードマップの存在、危険区域にあるかどうかなどについて常に気を配る必要性はますます大きくなると考えられます。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(平成 26 年度)の概要について》★☆☆

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年 10 月中旬から概ね 3 ヶ月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果をとりまとめて、その概要を公表しました。

国土交通省は、全国 149 社に対して立入検査を行った結果、60 社に対して是正指導を行いました。

全般的な傾向として、昨年度より、是正指導した業者数の割合が微増となるなど、未だ法令の各条項に対する認識が徹底されていない状況が見られるとともに、平成 21 年 5 月の省令改正(別添(参考)参照)による制度改正への理解不足等が散見されました。

国土交通省としては、引き続き、立入検査等による法令指導體制の強化を図るとともに、悪質な適正化法違反に対しては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき厳

正かつ適正に対処していくとしています。また、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、マンション管理業全般の適正化に向けた会員指導等を図るよう、7月6日に要請いたしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000124.html

★☆☆《平成27年度「不動産証券化手法等によるPRE活用に関するモデル団体支援事業」の選定結果について》★☆☆

地方公共団体においては、都市構造の変化に伴う施設の統廃合、公共施設の老朽化への対応等のために、公的不動産（PRE）の適切かつ効率的な管理、運用が求められています。本事業では、積極的にPREの活用の取組を進めようとしている地方公共団体等に、事業の段階に応じて、専門家や実務者の派遣等の不動産証券化手法等に係る調査検討、支援を実施します。国土交通省は、支援を実施する地方公共団体等の選定結果を以下のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000060.html

★☆☆《平成27年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の募集開始について》★☆☆

国土交通省は、この度、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」について、下記のとおり募集を行うこととした旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000137.html

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施状況について（平成27年6月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成27年3月10日より受付を開始した省エネ住宅ポイントについて、平成27年6月末時点での実施状況について公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000602.html

★☆☆《平成27年度 地域型住宅グリーン化事業 第2期グループ採択及びゼロ・エネルギー住宅の採択結果について》★☆☆

国土交通省は、この度、平成27年度 地域型住宅グリーン事業について、補助事業の適用を受けようとするグループ毎に第2期間（平成27年5月26日～6月8日）にご提出いただいた449グループの適用申請書の評価を行った結果、448グループを採択することとした旨公表しました。

第1期に採択されたグループと合わせて、計718グループを採択しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000603.html

★☆☆《史上初！女の子限定！！けんせつ小町活躍現場見学会「Girls+SITE」が実施されま

す》★☆☆

建設業における女性活躍推進については、昨年8月、官民合同で5年で女性倍増を目標とする「もっと女性が活躍できる建設業行動計画」を策定し、官民挙げて様々な取組を行っているところです。

この取組の一環として、“建設業界は男社会”というイメージを打破し、将来の就職先として建設業界を目指す女の子を増やすため、今夏、(一社)日本建設業連合会が史上初の女子小学生・中学生を対象とした女性が主体的に活躍する工事現場見学会「Girls+SITE」を全国で実施します。

国土交通省では、これを後援し、全面的に支援します！

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000341.html

★☆☆《「水防法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」について（閣議決定）》★☆☆

国土交通省は、7月14日、「水防法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」が閣議決定された旨公表しました。

閣議：平成27年7月14日（火）

公布：平成27年7月17日（金）

施行：平成27年7月19日（日）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo13_hh_000272.html

★☆☆《航空法の一部を改正する法律案について》★☆☆

国土交通省は、標記法律案が、7月14日、閣議決定された旨公表しました。

背景：

昨今、無人航空機が急速に普及しており、今後、様々な分野で活用されることで、新たな産業・サービスの創出や国民生活の利便や向上に資することが期待される一方、落下事案が発生するなど、安全面における懸念が高まりつつある。

そのため、国際的な状況も踏まえ、まずは緊急的な措置として、基本的な飛行のルールを定めることが必要である。

なお、無人航空機は、今後より一層の活用を期待されていることから、今後、技術の進歩や利用の多様化の状況等を踏まえ、関係者との十分な調整の上で、無人航空機の機体の機能や技量の確保、無人航空機を使用する事業の健全な発展等を図るために必要な措置を講じるものとする。

閣議決定日：平成27年7月14日（火）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kouku02_hh_000083.html

★☆☆《「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（劇場、競技場等の客席・観覧席を有する施設に関する追補版）」の策定について》★☆☆

1. 作成の目的と主な内容

すべての人に使いやすい建築物の整備にあたり、高齢者や障害者等の設計配慮に対して具体的な考え方やその手法を示すことにより、利用者を始め、建築主、設計者に適切な設計情報を提供するために「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」（以下「建築設計標準」という。）が策定されています。

国土交通省は、このたび、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を踏まえ、特に劇場、競技場等の客席・観覧席を有する施設において多様な利用者が円滑に利用できる環境整備を図ることを目的として、建築設計標準の内容を追補する「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（劇場、競技場等の客席・観覧席を有する施設に関する追補版）」（以下「追補版」という。）を策定した旨公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000572.html

★☆☆《免震材料の不正事案に係る建築物における免震材料の交換改修工事前の仮使用認定の取扱い等について「免震材料の交換改修工事中の建築物の安全性のガイドライン」について》

★☆☆

国土交通省は、標記について、7月17日、通知した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000574.html

★☆☆《「高潮浸水想定区域図作成の手引き」をとりまとめました。》★☆☆

今年5月に水防法（昭和24年法律第193号）が改正され、都道府県が相当な被害が想定される海岸において、最大規模の高潮が発生した場合の高潮浸水想定区域を指定し、それに基づいて市町村が地域防災計画やハザードマップを作成・活用することが義務づけられました。

国土交通省は、この度、都道府県が高潮浸水想定区域図を作成する際の技術的な支援として、「高潮浸水想定区域図作成の手引き」をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sabo02_hh_000016.html

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況について（平成27年6月末時点）》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成27年4月、5月、6月の認定状況について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000605.html

★☆☆《昇降機等に係る事故調査報告書の公表について》★☆☆

国土交通省は、この度、社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会（部会長：藤田聡 東京電機大学教授）において、下記の事故調査報告書がとりまとめられ、社会資本整備審議会の議決として公表しました。

記

・「東京都内エレベーター事故調査報告書」

事故発生日：平成25年1月25日

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000575.html

★☆☆《サブリース事業に係る適切な業務の実施に関する通知について》★☆☆

国土交通省では、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と、貸主及び借主の利益保護を図るため、平成23年12月から「賃貸住宅管理業者登録制度」を施行し、「賃貸住宅管理業者登録規程（以下「規程」という。）」に基づく登録を受けたサブリース業者に対し、賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供等、一定の行為を禁止した「賃貸住宅管理業務処理準則（以下「準則」という。）」の遵守を求めてきたところです。

しかし、最近、サブリース業者が、賃貸住宅の所有者に対し、借上げ家賃の改訂に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が報道される等、サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められています。

このため、さらに準則の遵守の徹底を図るべく、サブリース事業に係る適切な業務の実施を求めるとともに、規程に基づく登録を受けていないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施及び規程に基づく登録を求める内容の通知を各業界団体あてに発出した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000125.html

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆

国土交通省は、今般、標記に関し、平成27年6月30日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000578.html

★☆☆《不動産鑑定評価における「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定しました。》

★☆☆

国土交通省は、不動産鑑定士が既存戸建住宅の評価を行うに当たって、建物の性能やリフォームの状況等を的確に反映し、信頼性の高い価格情報を市場に提供することを目的として、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000104.html

★☆☆ 《ITを活用した重要事項説明に係る社会実験を実施する登録事業者の決定について》

★☆☆

国土交通省では、宅地建物取引業第35条に基づき、宅地建物取引士が対面で行うこととしている重要事項説明について、「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を開催し、平成27年1月に最終とりまとめを公表いたしました。その中で、重要事項説明におけるIT活用については、まずは社会実験という形で試行した上で、その結果の検証を行うこととなりました。

この度、社会実験への登録申請された事業者のうち、246社※1を登録事業者に決定しましたので、別紙のとおり公表いたしました。

なお、社会実験は平成27年8月31日より開始いたします。（期間につきましては、平成29年1月末までを予定しておりますが、状況により短縮することがあります。）

※1（登録事業者数等の情報）

国土交通省ホームページ上に設置したIT重説社会実験申請システムへの登録申請は462社からあり、そのうち、申請書類に不備のあった事業者が22社、必要な申請書類が提出されず受付できない事業者が194社あった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000127.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《国土交通月例経済（平成27年6月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年6月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000072.html

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年4月分）》

★☆☆

国土交通省は、平成27年4月分の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積

(住宅) を公表しました。詳細につきましては、以下の報道発表資料をご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000061.html

★☆☆《「不動産研住宅価格指数」5月値の公表について》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2015年7月28日に「不動産研住宅価格指数」5月値を公表しました。

不動産研住宅価格指数のうち首都圏総合は84.10ポイント（前月比0.38%）でした。地域別では、東京が91.26ポイント（前月比0.96%）、神奈川80.83ポイント（前月比0.71%）で3ヶ月連続上昇、千葉66.27ポイント（前月比-1.46%）、埼玉69.71ポイント（前月比-2.92%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20150728-J.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年6月》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産市場動向マンスリーレポート平成27年6月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=11975

★☆☆《不動産経済研究所／市場経済研究所「全国住宅・マンション供給調査—2016年版」》★☆☆

株式会社不動産経済研究所と株式会社市場経済研究所は7月27日、「全国住宅・マンション供給調査—2016年版」をまとめて公表しました。

<https://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/213/md20150727.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 市場動向—2015年上半期（1～6月）—》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、マンション・建売住宅市場動向—2015年上半期（1～6月）を公表しました。

首都圏の建売住宅市場動向—2015年上半期（1～6月）—

<https://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/209/t2015-16.pdf>

首都圏マンション市場動向—2015年上半期（1～6月）—

<https://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/210/s2015-16.pdf>

近畿圏のマンション市場動向—2015年上半期（1～6月）—

<https://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/208/k2015-16.pdf>

★☆☆《『日管協短観』2014年10月～2015年3月》★☆☆

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 日管協総合研究所は、第13回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2014年10月～2015年3月を公表しました。

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

●居住目的の土地売買に関し近隣住民の記憶に残る20年以上前の自殺事件等につき媒介業者の説明義務が認められた事例

個人の住宅建築を目的とする土地売買において、20年以上前の自殺事件が、同家族による殺人事件と関連して近隣住民の記憶に残っている状況下においては、媒介業者には当事件を買主に説明する義務があるとして、売買の契約後決済前にその事実を知ったが買主に説明しなかった媒介業者の不法行為責任につき慰謝料等を認めた事例（高松高裁 平成26年6月19日判決 控訴棄却 附帯控訴棄却 確定 判例時報2236号101頁）

1 事案の概要

X（個人・夫婦）は、Y（宅建業者）の媒介により、売主A（個人）との間で、本件土地（約182㎡）を小学生2人の子と暮らす住宅の建築を目的として、平成20年12月1日に以下の条件にて売買契約を締結した。

- ・ 売買金額：2750万円
- ・ 手付金：275万円
- ・ 手付解除期限：平成21年1月19日
- ・ 決済日：平成21年1月30日
- ・ 特約：売主は瑕疵担保責任を負わない

過去本件土地に関しては、昭和61年1月に当時の本件土地及び地上建物の所有者Bの内縁の妻が、本件土地と関係のない場所にてその子Cに殺害され、その遺体がバラバラにされて山中に埋められるという事件があり、また昭和63年3月にBの子Dが本件建物内で自殺する事件があった。平成元年9月に地上建物は取り壊され、以降本件土地は更地のまま複数の所有者の間で転々譲渡された。Aは約6年前にYの関連会社Eより本件土地を購入し、以降貸駐車場として使用していた。

Yは、本件決済日の数日前に本件事件等を知ったが、既に20年以上も経過しており、建物も取り壊されていたことから説明義務はないと考え、Xに説明しなかった。

Xは、本件決済を行った直後に地域の不動産業者から本件事件等を知り、平成21年2月2日、Yの担当者に本件売買を白紙撤回したい旨を申し入れた。しかし、Yの担当者は、A

には白紙撤回に応じる意思がないこと、Yの対応に非はないことを回答した。

XはYに対し、本件事件等は購入判断における極めて重要な事実であり、「①本件契約時に本件事件等を知っていたYに説明義務違反がある、②契約時に本件事件等をYが知らなかったとしても、本件土地が事故物件であるか否かの調査義務違反がある、③遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYは、ただちにXに説明しなかった義務違反がある」と主張して、本件土地の買受価格と自殺等に係る物件であることを前提とする現在価額との差額、慰謝料等の合計1815万円余の損害賠償を求め提訴した。

1審判決は、前記①、②の主張を排斥したが、③の主張を一部認め、慰謝料150万円及び弁護士費用20万円を認容した。

これを不満としたXは控訴し、またYも敗訴部分の取り消しを求めて附帯控訴を行った。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの各主張につき次の通り判示して原審判決を支持し、Xの控訴及びYの附帯控訴を棄却した。

(1) 本件事件等から四半世紀近くが過ぎ、自殺のあった建物もその自殺の約1年後に取り壊され、以降更地になっていたとしても、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、本件事件等が近隣住民の記憶に残っている状況下において、あえて本物件を選択し取得を希望するとは考えにくい以上、遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYには、これをXに説明する義務を負うと言うべきである。

(2) 本件売買契約締結当時、Yが本件事件等の存在を認識していたと認めるに足りる証拠はない。また、対象物件において事故物件性の存在を疑うべき事情は認められなかったことから、売買の仲介に当たる宅建業者Yに事故物件の存否を調査すべき義務があったとも認められない。

(3) 前述(1)により、YにはXに対する本件事件等の説明義務違反が認められるが、Yが本件事件等の存在を知ったのは手付解除期限後であることから、Yの不法行為と相当因果関係があるXの損害は、本来であれば本件売買契約の締結後、代金決済や引渡手続を完了しない状態で、本件売買契約の効力に関する売主との交渉等が可能であったのに、Yの説明義務違反により、代金決済や引渡手続を完了した状態で売主との交渉等を余儀なくされたことによる損害にとどまり、具体的には、このような状態に置かれざるを得なかったことに対する慰謝料と考えるのが相当である。

Xは、原判決による慰謝料150万円が、Xの被った極めて甚大な苦痛に対し著しく低廉にすぎると主張するが、その損害は交渉上の不利益を甘受することを余儀なくされたという不定型なものであり、この損害を金銭的に評価するに当たって、仲介手数料90万円との均衡も勘案し、Xの慰謝料額を150万円とした原判決の認定は是認し得る。

3 まとめ

自殺等による心理的瑕疵は、時の経過などにより相当程度風化、希釈化され、合理的にもはや一般人が忌避感を抱く程度にあたらなくなった場合は、瑕疵に該当しなくなったものと判断された事例（参考：東京地判 平 26・8・7 本誌 124 頁）が見られるところ、本件は、自殺のあった建物は既になく、また事件より 20 年以上も経過した後の取引であるにもかかわらず、宅建業者の本件事件等の説明義務を認めた事案である。

本件判断は「①自殺事件が社会的耳目を集めた殺人事件と関連した事件として今なお近隣住民の記憶に残されていること、②買主の購入目的がマイホームの建築であること」等から、相当年数経過するも本件事件等が買主の判断に重要な影響を与える事項に該当すると判断し、買主の購入目的を知る媒介業者の説明義務を認めたものと思われる。

取引不動産における過去の事故等が、説明義務にあたる心理的瑕疵に該当するかについては、明確な基準がないことから宅建業者を悩ませるところであるが、本件事例は、その判断において上記①、②も重要な要素となること、そしてその瑕疵が契約後に判明した場合であっても、決済前であれば買主の交渉機会保全のため、宅建業者に説明義務があることに注意を要する事例として参考となる。

（担当：中戸）

※本事例は当機構機関誌 RETIO 最新号に掲載された 19 判例からの抜粋です。その他の判例については RETIO 最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○特定紛争処理事業についての照会

先日、ある弁護士の方より、当機構における特定紛争処理事業についての照会がありました。

不動産取引に関して、売主業者と個人買主との売買契約において売主業者の瑕疵担保責任の範囲と金額についてトラブルになっているとのことで、特定紛争処理での取扱いが可能かどうかという問い合わせでした。

特定紛争処理事業につきましては、当機構のホームページにおいて手続きの流れ等について掲載しておりますが、以下、特定紛争処理事業の概要についてご紹介させていただきます。

当機構は昭和 59 年設立以来、当機構における基幹事業として、特定紛争処理事業を行ってきており、これまでに 160 件ほどの紛争案件を採り上げております。

特定紛争処理の概要につきましては、当機構ホームページ上にあります次の URL（特定紛争処理リーフレット＝<http://www.retio.or.jp/info/pdf/tokuteifunsou.pdf>）をご参照頂

きたいと思いますが、手続の開始にあたっては、以下の3点がポイントになります。

- (1) 宅建業者が関与した不動産の売買取引に係るトラブルであること
- (2) トラブルの当事者が第一次処理機関（宅建業法所管行政庁など）に相談に行くこと
- (3) 第一次処理機関において、トラブルの当事者が当機構での話し合いによる解決を図ることに合意すること（→第一次処理機関から当機構へ紛争処理要請書を提出）

調整手続が始まりますと、紛争処理委員3名（弁護士、建築専門家、一般行政経験者）が中立、公正の立場から、双方の主張を聴取しながら、妥当な解決に向けて調整を進めて行き、通常は、3～5回程度の回数を重ねて決着しますが、これまでの実績では8割近い案件で和解が成立しています。しかし、双方の主張がどうしても合わないケースもあり、その場合は調整不調となりますが、その後は、裁判等で解決を図るしかありません。

特定紛争処理の特徴としては、①迅速な解決が図れること、②費用は原則無料であること、③和解できた場合は、契約書の調印と同時に和解金の授受が行われて、履行が確実に為されること、などがあります。

不動産取引でトラブルとなる場合、関与した宅建業者の宅建業法上の義務違反（例：重要事項説明義務違反）が問題になるケースがありますが、宅建業法違反かどうか明確には判断できない（事実認定が困難）こともあるようです。

仮に宅建業法上の処分が難しい場合でも、トラブルの当事者間では、むしろ民事的な損害賠償の問題が主な争点になることの方が多いのではないのでしょうか。特に、高額な住宅用不動産を購入した場合は、購入者が被った損害が補填されることで初めて本当のトラブル解消となります。

裁判にかかる時間、労力、コスト等を考えますと、当機構での話し合いによる解決のメリットは当事者双方にとって大きいと言えるでしょう。

（担当：新井）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆《第8回ReeSeedセミナーのご案内（「シリーズB 不動産市場をとりまく潮流とその変化」）》☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構（ReeSeed）は、以下の概要にてセミナーを開催致します。

■会場：東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2F
一般社団法人環境不動産普及促進機構 会議室

■各回のテーマ・開催日時

	各回のテーマ	開催日	開催時間
B-1	債権法の抜本改正 ～不動産取引及び投資への影響から	9月4日(金)	各回共通 14時30分 開場
B-2	インフラ投資の未来予想図 ～諸外国の事例と我が国における市場の拡大～	9月18日(金)	15時00分 開講 17時00分 終了
B-3	不動産投資市場の行方とビジネスチャンス ～最新の市場動向やアベノミクスによる金融緩和や 地方創生の動きを踏まえて～	9月28日(月)	

※今回、B-3は開催日が月曜日となりますのでご注意ください。

■参加費 3万円(3回分)(消費税を含む)

■定員 24名

申込方法その他詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/22

★☆☆《全住協 不動産仲介セミナー「第二種金融商品取引業登録をしている宅地建物取引業者に必要な金融商品取引法の知識とコンプライアンス体制」》☆☆★

一般社団法人全国住宅産業協会は、以下の概要にて、セミナーを開催致します。

日 時 平成27年9月10日(木) 13:30～16:00

会 場 弘済会館4階「梅・菊」

東京都千代田区麹町5-1 TEL 03-5276-0333

講 師 TMI 総合法律事務所 弁護士 中西 健太郎氏

定 員 200名(定員になり次第締め切ります。)

参加費 3,000円(税込) / 1名(事前にお振込みください。)

申込方法等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/150910ryutsu-seminar-ippan.pdf

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
