

●最近の判例から

行政指導についての説明義務

木下 隆治

RETIQ. No.21(一九九二年六月)で、土地売買の媒介を行った業者が、その土地の一部に河川拡張計画に基づく行政指導による建物制限があつたにも関わらず必要な調査説明義務を行わなかつたとして不法行為に基づく損害賠償責任を認めた判決(東京地裁判決平成三年二月二十八日、判例時報一四〇五号六〇頁)を紹介したが、今回、同一事案で、買主業者が売主業者に対し、約定に基づき手付倍返しの支払を求めた判決(東京高裁判決平成二年一月二十五日(上告)、金融商事判例八四五号一九頁)を入手したので、紹介する。

一 事案の概要

売主・買主とも業者。買主業者は、分譲マンションの建築用地を探していたところ、昭和六十一年十二月、媒介業者である訴外Aを通じて一級河川白子川沿いにある売主業者所

有の本件土地が売却に出されているのを知り、媒介業者から物件概要と実測図を取り寄せた。右実測図には本件土地と白子川との間に三角状の土地が書かれていたが、媒介業者からは川沿いに計画されている遊歩道であろうとの説明があり、現地を見分したところでも隣地に新築二階建ての建物が建っていたので、三階建てのマンションを建築することが可能と考え、本件土地を購入することとした。

その後売主業者側の媒介業者である訴外Bから重要事項説明書が買主業者に渡され、そこには本件土地に関する制限として「補足資料参照の事」「河川改修計画あり(拡幅)」と書かれていたが、買主業者は遊歩道のことと考えて気に留めなかつた。そして、売主業者との間で、本件土地を代金二億一、五〇〇万円で買う旨の契約を締結し、手付金として二、一五〇万円を支払った。契約書には、売主の義務

不履行により契約を解除されたときは、売主は手付金の倍額を支払わなければならない旨の記載があつた。

翌年一月になって、買主業者は区役所の担当者から、本件土地に関しては白子川の拡幅計画があつて本件土地の三分の一が右計画部分に含まれ、同部分には建物を建築させない行政指導がなされており、これに反する建築確認申請は事実上確認を得るのが難しいこと、さらに敷地面積の計算上からも同部分は除いてほしいとの意向を示された。

なお、売主業者は、買主業者の目的が分譲マンションの建設であることを知っていたし、土地の三分の一が拡張計画部分にはいることや、その部分に建築を認めない行政指導が行われていることも知っていたが、その部分の面積を敷地計算上除外するという行政指導までは知らなかつた。また、土地の代金は近隣よりも安くしていた。

買主業者は売主業者に説明を求めたが、物別れに終わったので、前記分譲マンションの建築は困難であり、契約の目的を達しがたいとして同月、売買契約を解除した。そして、売主業者に対し、手付倍返しの約定に基づいて四、三〇〇万円の支払を求めた。

第一審では錯誤無効を理由に手付金の返還

だけを認めたので、買主が控訴した。

二 判決の要旨

①本件土地の買受目的からすれば、本件建築規制の存在は、買主業者が売買契約を締結するについて重大なかわりを有する事柄であったといふべきである。他方、右買受目的を承知していた売主業者としては、右情報を買主業者に説明することは極めて容易であったと認められる。

しかるに、売主業者から買主業者に伝えられた情報は、「補足資料参照の事」「河川改修計画あり(拡幅)」との記載のみであつて、契約締結の際の重要な事項に関する情報の提供としては不十分なものであつたといわなければならない。

もつとも、本件では、買主も業者であるが、売主業者は、本件建築規制について提供の容易な情報と資料を保有し、それが買主にとって重要なものであることを認識し得る職業的立場にあつたことを考えると、本件においては、右の保有情報を正確かつ十分に買主に伝達することが円滑な取引のための第一歩であり、業者が買主であるがゆえに、前記の程度の情報提供で足りるとか、それ以上を要求することが取引上無理であるとは認められない。

本件売買契約は、買主業者の既得の誤つた

予備知識と売主業者の提供した情報の不十分さが競合して締結されるに至つたものである。そして、買主業者側に右の不十分な情報しか伝達されなかつたことが売主業者の責に帰し得ない事由によると認められない以上、売主業者は、本件売買契約の締結につき、売主として要求される説明義務を十分尽くさなかつた責任を免れないといふべきである。

本件建築規制が行政指導による事実上のものであるといふだけで、右説明義務を免れ得るものではない。

以上の説明義務は、業法三一条、三五条の規定を引くまでもなく、売買契約における信義則から導かれる広義の契約上の付随義務の一種であり、売主は右契約上の義務を履行しなかつたといふほかに、買主業者は、これを理由として本件売買契約を解除することができるとは認められない。

②売主及び買主がともに宅建業者である場合には、買主にも業者としての専門的知見と調査が期待されるのであり、もし買主である業者が右の期待される専門的知見を欠き又は調査を怠つたために、不十分な情報に誤導されて売買をするに至つたときは、買主もまた、自らの被つた損害につき過失の責を追うべき

である。

本件買主業者は、媒介業者Aの「遊歩道の計画があるが、建築には心配がない」との言を鵜呑みにし、その後売主側から「一級河川改修計画あり(拡幅)」との記載のある重要事項説明書を受領した際にも、右記載を軽率に解釈して、信頼のおける調査を一切行わなかつたばかりでなく、売主業者側に対してその内容を問い合わせることすらしなかつたものである。これは、専門業者たる買主業者が本件土地で計画していた事業規模から見て、買主として尽くすべき注意と慎重さを怠つたものであり、過失の責を免れないといふべきである。

そこで、買主業者の右過失を考慮し、本件手付金倍返しの約定の合理的意解釈と公平の見地から、損害賠償予定額四、三〇〇万円のうち、賠償額は二、一五〇万円をもって足ると認めるのが相当である。民法四二〇条一項後段の規定は、右のような減額までを禁ずるものではない。

③よつて、売主業者は、買主業者に二、一五〇万円を支払え。(第一審判決と結果は同じ)

(調査研究部調査課長)