

最近の判例から

水道のない宅地の売買における

媒介業者の説明義務

(大阪高判 平九・三・二五 消費者法ニュース三一八二) 村上 秀樹

水道のない土地を買った買主が、媒介業者と売主に対し、「損害賠償を請求した事案において、第一審は、媒介業者と売主の責任を認めたが、控訴審において、売主については「水道はなし」と開示しているから、告知義務違反はない」とされた事例(大阪高裁平成九年三月二五日判決 確定 消費者法ニュース三一八二頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成元年一〇月二〇日、業者Y₂の媒介で、売主Y₁(一一歳、法定代理人A)から三重県名張市の未線引区域の土地一六五㎡を、住宅建築目的で、代金一、三三二万円で購入受けた。

本件土地は、業者Bが昭和四六年以降宅地造成して分譲した団地(一四〇区画)の一区画で、Aが昭和五二年九月取得し、昭和五四

年一二月Y₁に贈与したものであった。なお、Aは宅地建物取引主任者の資格を持ち、宅建業者であった。

本件団地は、Bの造成当時、市の給水区域外で、Bは井戸を掘削したが、水質が不全で飲用に適さず、新聞にもその旨報道された。その後、Bと市の間で協定が締結され、市においてBの受水槽に上水を供給することとされたが、Bが倒産したため、居住者が私設水道組合を結成し、貯水槽の工事費を負担して給水を行うこととなった。しかし、同組合の貯水槽の容量に限度があり、新規の居住者に給水する余力はなく、本件土地は給水を受ける権利がなかった。

Y₂は現地案内の際、Xが将来住宅を建築したいといったのに対し、本件土地は住宅建築ができること、水道の配管は太い管にする必要があり、その費用は一四〇万円位かかるこ

と、現在は給水能力はないが、将来は給水できるであろう旨、説明した。また、重要事項説明の際、Y₂は、飲用水につき、「私営」、「敷地内配管無、接面道路配管無」、「整備予定未定」、「負担金有」、「給水は現在水道管の口径上給水は不可です」と記載した文書を読み上げたが、私設水道組合の給水を受ける権利がないことはあえて説明しなかった。

Aは、本件土地の売却について、Y₂に「水道は、なし」と明記して説明し、Y₂のXに対する重要事項説明の際、応接間の外で待機して、Y₂の説明後、Y₂がXに水が出ないことの説明をしたか確認し、Y₂から説明済みであることを告げられて、Xと契約を締結した。

Xは、平成二年四月、建築業者から本件団地は水が出ないので有名であると聞かされ、Y₂に買戻しを求めたが、Y₂が断ったので、同年五月、一、九八〇万円での転売について、Y₂と専任媒介契約を締結した。Y₂は住宅情報誌に広告を掲載したが、結局売れなかった。

本件団地は、平成三年四月から市の給水区域に入ったが、市営水道の給水を受けるためには、三億三、九八〇万円の費用を負担する必要がある、経済的に不可能であった。

そこでXは、同年九月、Y₁及びY₂に対し、一、六七八万円の損害賠償を求めた。

二 第一審判決の要旨

これに対して、第一審（大阪地判平七・一〇・一八）は、次のような判断を下した。

(1) Y₂については、「仲介業者としては、水道が引けない土地であると説明するに止まらず、どのようにすれば飲料水が確保できるか、その費用等も含めて説明する義務がある」ところ、私設水道からの引水は不可能であるにもかかわらず、費用がかかるが引水可能と説明したのは、過失により誤った説明をしたといわざるを得ない。

(2) Y₁については、Aは親権者として、宅地建物取引主任者の資格を有していることもあって、自ら本件土地の取引を取りしきり、Y₁は仲介業者を入れないでした売主であると評価できるから、仲介業者と同等の注意義務・説明義務を負い、飲料水を引く場合の方法・費用等について何ら説明しなかった点に過失がある。

(3) 売買契約成立時点での価格は八〇〇万円であり、売買代金との差五二二万円が損害額であるが、Xにも二割の過失があるから、弁護士費用四〇万円を加えた四五七万円をY₁、Y₂連帯してXに支払えと命じた。

三 控訴審判決の要旨

Y₁らが控訴した。控訴審は、次のような判断を下した。

(1) Y₂については、宅建業者として飲用水等のための施設の整備状況（これらの施設が整備されていない場合は、整備の見通し及び整備についての特別の負担に関する事項）について説明義務を負うところ、私設水道組合から給水を受ける権利がないことを聴取していながら、あえてその説明をしなかったことにより、Xをして一四〇万円かければ給水を受けられることができるとい誤信に導いたものであり、Y₂には債務不履行責任がある。

(2) Y₁については、現況が宅地でありながら水道のない土地を売却する売主としては、端的に水道がないことを開示すれば売買目的物件の性状に関する告知としては足り、将来における給水の可能性についてまで調査・告知する義務はなく、Y₁に不法行為責任を認めることはできない。

(3) Y₁の法定代理人であるAは宅建業者ではあるが、Xと媒介契約を締結したY₂と別個独立に宅建業法三五条の義務が課せられるとは解することはできず、AにおいてXに

対して欺罔行為を行ったと認めるに足りる証拠はない。

(4) XがY₁の説明により錯誤があるとしても、動機の錯誤に過ぎないからXのY₁に対する請求は失当である。

(5) 本件土地の売買契約時点の価額は、水利権のない土地であるから、二分の一の四〇〇万円であり、Y₂は、Xの損害額（二割を過失相殺した額）一、二二二万九、二四〇円から四〇〇万円を差し引いた額に弁護士費用相当額八〇万円を加算した九〇一万九、二四〇円をXに支払えと命じた。

四 まとめ

水道施設の重要事項説明に関する判決としては、本件判決が初めてと思われる。水道は日常生活上必要不可欠の施設のひとつであり、宅建業法三五条一項四号の「書き」整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項」について、第一審が「どのようにすれば飲料水を確保できるか、その費用も含めて説明する義務がある」としたことは、取引に関与する業者として十分留意していく必要がある。

（調査研究部調査課長）