

紛争事例調査検討委員会報告について

重要事項説明をめぐる紛争と宅地建物取引業者の責任

中澤 恭

はじめに

不動産取引の紛争は、近年減少傾向にあるものの、なお、建設省、都道府県の窓口で、年間一万件近い苦情の申立てがあり、その紛争内容を項目別に見ると、主たるものは、重要事項説明をめぐる紛争が依然として多い。

紛争の未然防止にあたっては、これらの紛争事例を収集し、紛争の原因を検討することが重要である。このような観点から、当機構では、建設省建設経済局からの業務委託に基づき、紛争事例の収集を行い、岡本正治弁護士を委員長とする紛争事例調査検討委員会を設置し、調査検討を行った。

同委員会においては、紛争事例のなかで最も多い、重要事項説明に関する紛争事例を収

集し、紛争の未然防止のため、宅地建物取引業者の責任を明らかにすることを主眼として、今般、報告書を取りまとめた。

本稿では、本報告書の概要について紹介する。

●紛争事例調査検討委員会委員

委員長 岡本 正治

弁護士

委員 飯島 正

建設省建設経済局監視官

委員 白井 清春

(財)不動産流通経営協会事務局長

委員 長田 春夫

東京都住宅局不動産指導部指導課長

委員 小林 義明

(財)全国宅地建物取引業協会連合会次長

委員 南雲 邦雄

(財)日本不動産協会事務局長

委員 万代 義彦

大阪府建築都市部建築振興課長

委員 幸前 成隆

(財)不動産適正取引推進機構専務理事

一 調査・検討の背景

(1) 宅地建物の取引に関し、建設省、都道府

県の宅建業法所管課の窓口における苦情、

紛争相談件数は、かつては年間三万件を超

える状況であったが、近年、バブルが崩壊

し、件数は減少しているが、それでも年間

一万件近くに達している状況である。

これらの紛争の内容を類型別にみると、

最も多いのは重要事項説明をめぐる紛争で

ある。

(2) 重要事項説明をめぐる紛争は、基本的に

は業者がその説明を怠ったため生じるものであるが、中には、買主側にも不注意が見受けられるものがある。

特に、バブル期においては、買主の購入意欲が高く、買主が事前によく確かめずに契約を締結して、紛争となったものが目だった。このため、当機構においては、買主に対する注意を喚起するため、「不動産取引の手引き」等を作成してその啓発に努めてきた。また、地方公共団体、関係業界団体においても、それぞれ周知措置を講じてきたところである。

(3) しかし、バブル崩壊後は、買主が慎重になり、紛争の原因は、買主の不注意に帰するものよりも、業者側が調査、確認を怠り、説明を間違えることによるものが多くなっている。

(3) 従って、現時点において、重要事項説明をめぐる紛争を防ぐには、業者に対し、その重要性の認識を図ることが重要である。

この点、これまで、業者の行う重要事項説明については、その記載内容、方法等に関し、種々の解説書がでていますが、重要事項説明を怠った場合、どのような結果になり、どのような責任を取らなければならぬかを明確にしたものはなかった。

しかし、重要事項説明の重要性の認識を徹底するには、過去の事例から、業者の責任を明確にし、業者が自らその重要性を理解することが重要であると考えられる。

二 本調査の基本方針等

(1) 本調査は、このような観点に立つて、これまでの判例、処分事例、紛争相談等から、業者が調査、説明を怠った場合、どのような責任を問われ、どのような結果になったのかを、簡潔に取りまとめ、業者の責任を明確にしたものである。

(2) 対象事例は、全事例数一五五件である。判例は、判例集未登載のものも含め、六九事例。建設省、各都道府県における処分事例は、比較的最近のもの、四八事例。建設省、都道府県の宅建業法所管窓口における紛争相談事例が、二二事例。当機構における特定紛争案件一五事例。他に、照会回答一事例を収録した。

(3) 紛争事例については、紛争原因により、①基本的調査を怠ったもの(二二事例)、②説明をしなかったもの(六六事例)、③十分な説明、誤解を生ずる説明をしたもの(一六事例)、④誤った説明をしたもの(五二事例)の四つに分類した。

三 調査結果の概要

調査結果の概要は、次のとおりである。

(1) 基本的調査を怠ったもの

①宅地建物取引業者は、取引関係者が不測の損害を被らないように、誠実に業務を処理すべき義務を負い、権利関係等について、十分な調査を行うことを要する。

②権利関係の調査については、まず登記簿で確認することが、宅地建物取引業者としてなすべき「初歩的な注意義務」である(東京地判 昭六二・一・二九 判時一二五九―七二)。

その調査は、最新のものでなければならぬ。一カ月前の登記簿で確認しても、その後、所有権が移転されれば、免責されない(東京地判 昭五九・二・二四 判時一一三一―一一五)。

③登記名義人と売主とが別人のときは、真の所有者が誰であるか、確認しなければならぬ(東京地判 昭三三・五・二二 判時一五四―二六)。

④代理人については、委任状、印鑑証明書等によって、代理権の有無を調査し、疑いがあるときは、直接本人に照会する等

しなければならない(東京地判 平一・二・六 金商八二三―二〇等)。

⑤この基本的調査を怠ったものとして二一事例を取り上げたが、すべて判例である。判例は、調査義務に違反すれば直ちに責任を認めているが、処分事例等では、調査を怠っただけでなく、説明を怠ったとして、説明義務違反で責任を捉えているようである。

(2) 説明をしなかったもの

①宅地建物取引業者は、宅地建物の取引にあたって、重要事項について必ず説明しなければならぬ。説明を怠ると、責任を問われることになる。

②説明すべき事項は、当事者の契約意思決定に重要な影響を及ぼす事項である。宅地建物取引業法三五条一項各号列記事項は、宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち、最小限の事項を規定したものであり(昭四二・九・二三計画局長通達)、「同条に規定されていない事項であっても、具体的な取引において購入者等に不測の損害を与えるおそれのある事項であって、取引時に明らかにしているものについては、併

せて説明をするよう努めること」とされている(昭五九・一二・二〇不動産課長通達)。

③説明を怠るのは、通常調査を怠るからである。業者の中には、調査対象法令が多すぎて業者のなし得るところではないとか(保安林の調査について、最高判 昭五五・六・五 判時九七八―四三三)、賃貸借契約については慣習上、差押登記の調査をしていない(熊本地判 平八・九・四判例集未登載)等の主張をすることがあるが、これらの事由によって免責されるものではないとされている。

法令制限の調査は、所轄機関に照会し、また、マンションの管理規約、修繕計画については、マンション管理組合等に対して行わなければならない。

④しかし、中には、売主等から告知されていながら、買主に告げない者もいる。故意に事実を告げないときは、宅地建物取引業法四七条違反となり、(昭四八・六・一六 不動産業室長回答)、また、詐欺になる(東京地判 昭五三・一〇・一

六 判時九三七―五一)。

⑤業者は、販売に不利なマイナス情報を隠す傾向がある。特に、環境関係等についてはその傾向が強いが、事前にこれを正確に説明しておかないと、かえって高くつく結果となる。

⑥なお、調査しても、分からない場合がある。その際は、このような調査をして、このような内容しか分からないと説明をすべきである。

(3) 不十分な説明、誤解を生ずる説明をしたもの

①説明は、正確に行わなければならない。説明をしても、その内容が不十分であったり、誤解を生ずるものでは、説明をしたことにはならない。

②市街化調整区域については、「市街化調整区域」欄に○印をつけても、その内容を説明しなければ、説明したことにならない(事例三一一)。また、「市街化調整区域、建築許可を要す。」では、誤解を生ずる(事例三一二)。建築基準法上の道路に接道していない物件について、「道路位置指定なし」(事例三二三)、「四mの公道に〇・九m接道」(事例三二四)、等の説明では、

誤解を生ずる。国立公園特別地域について、「自然公園法の適用あり」とのみ説明したもの（事例三一五）、河川拡幅対象地で建築規制の行政指導のあるものについて、「一級河川改修計画あり（拡幅）」と記載したのみ（事例三一六）では、説明を尽したことになる。将来の見込みについても、「将来、市街化区域」になると説明したが、いっこう市街化区域にならないもの（事例三一七）、日照は問題ないと説明したが、その後南側隣地にマンションが建築されたもの（事例三一八）も、責任を問われる。

③要するに、説明は、当事者が契約締結の意思決定をするのに、誤りのないように、的確に行わなければ、責任を問われることになる。中途半端な説明では、いけない。

(4) 誤った説明をしたもの

①重要事項の説明を業者が誤ってはならないことは、当然のことである。

②当該物件の説明の誤り（再建築不可なのに建築可と説明するもの、用途地域、建ぺい率等を誤るもの、経費負担を誤るもの等）のほか、周辺環境について虚偽の説明をするものがある。いずれも、責任

を問われる。

③説明の誤りには、故意に虚偽の事実を告げるものと、調査を怠って誤った説明をするものがある。

業者が故意に不実の事実を告げれば、宅地建物取引業法四七条一号違反となる。契約の重要事項についての業者の誤った説明により、当事者が錯誤に陥ったときは、要素の錯誤により無効となることがあり（東京地判 平五・三・二九 判時一四六六一〇四等）、不法行為責任または債務不履行責任を負うことがある。

④調査を怠って誤った説明をしたものには、業者が誤った事実を正しいと思い込んでいるもののほか、他の資料等（業者間のピラ、他業者・売主の言等）を信じて、調査を怠るものがあるが、正確な調査をしない以上、責任を取らなければならない。他に責任を押しつけることはできない。業者の内部連絡が悪くて、虚偽の説明になることもある（事例四一四〇）。

⑤賠償額は、高額になる傾向がある。二億円の賠償を命ぜられたものもある（事例四一三〇）。また、経費負担の説明を誤ると、全額業者が負担することとなっているようである。

四 宅地建物取引業者が留意すべき事項

重要事項説明は、購入者に不測の損害を与えないよう、不動産取引の安全の確保を図るために、不動産取引の重要な事項について、業者が事前に的確に説明することを義務付けた制度である。

この調査から、宅地建物取引業者が重要事項説明について留意しなければならない事項をまとめておくと、次のように要約される。

(1) まず、基本的な調査を怠らないこと。

重要事項説明に当たっては、権利関係、法的規制、取引条件等について、正確に調査し、確認することが基本である。

その調査は、必ず自分で確かめることが必要であり、他人の言、他の資料を鵜呑みにしてはいけない。

かつ、その調査は、最新の時点で行わなければならない。

(2) マイナス情報を隠さないこと。

業者は、往々不利な情報に触れない傾向にある。しかし、不利な情報を隠すと、かえって後日紛争が大きくなる。

初めに、不利な情報も開示し、その上で

契約を締結することが大事である。

(3) 説明は、的確に行うこと。

中途半端な説明、無責任なセールストークは、紛争のもとになる。調査した事項は、相手が理解できるように、正確に伝えなければならぬ。

(4) 虚偽の説明をしないこと。

虚偽の説明をすると、紛争が大きくなり、高くつく。賠償額も大きくなるし、処分も重くなる。

うっかり調査を怠って、虚偽の説明をすることもあるが、できる限り早く訂正することが大事である。

五 調査結果の紹介

調査結果である紛争事例は、総数で一五五事例あるが、その一部を抜粋して紹介する。

(1) 基本的調査を怠ったもの

① 賃貸借契約において、登記簿の調査を怠ったもの

〔事例一—三〕

東京地判 昭六二・一・二九

判時 一二五九—七二

○賃貸借契約締結前に所有名義が移転していたのに、媒介業者がその確認を怠り、根抵当権が実行されたため、新たに賃貸借契約の締結をせざるを得なくなり、保証金五〇〇万円の損害を受けた。

◎建物の所有名義の確認を怠り、貸主の権限の有無の確認を怠ったことは、宅建業者として初歩的な注意義務を怠った。

●三五〇万円を支払え。過失相殺三割

② 売買契約締結後、根抵当権の登記の調査を怠ったもの

〔事例一—八〕

東京地判 平八・七・一二

判タ 九二六—一九七

○売買契約締結後、売主業者が根抵当権設定登記をしたが、媒介業者が登記簿の確認を怠り、抹消しないまま引渡しを受け、その後、売主業者は倒産した。

◎媒介業者は、代金決済日までに登記簿を閲覧して権利関係の調査を果たすべき義務があるのに怠った。

●四五〇万円を支払え。過失相殺五割

③代理人の権限について、本人への照会義務を怠ったもの

〔事例一—二二〕

東京高判 平一・二・六

金商八二三—二〇 金法二二四—

三六

○自称代理人が売主の実印、印鑑証明書等を冒用したのに、媒介業者がこれを看過して、売買契約を締結したため、三〇〇万円の損害を受けた。

◎媒介業者は、代理人と称する者の権限につき疑問を抱く余地のないような特段の事情が存在しない限り、本人への照会義務がある。

●三〇〇万円を支払え。

(2) 説明をしなかったもの

① 建物賃貸借において、差押登記の説明をしなかったもの

〔事例二—三〕

熊本地判 平八・九・四

RETI O 四五—七五

○建物の賃貸借において、その一年五ヵ月前に差押登記がなされていたが、媒介業者が調査を怠り、告知しないまま、賃貸借契約を締結したため、八ヵ月後、明け渡さざるを得なくなった。

◎差押えの有無について、調査を怠り、不測の損害を被らせないよう配慮すべき注意義務に違反した。

●五八万円(敷金、礼金、引越し費用)を支払え。

▲熊本県処分 平一〇・六・一八 指示処分。

(媒介業者が支払いをしないため、平成一〇年三月苦情の申立てがあった。)

②最低敷地制限条例について、説明をしなかったもの

〔事例二一一三〕

大阪府処分 平一〇・三・二五

○土地区画整理事業施行後の地区計画に基づく敷地の最低面積制限条例(一三〇㎡)のある土地(九〇㎡)建物売買において、売主業者が敷地を借用して建築したにもかかわらず、その事実を告知せず、売買契約を締結した。

◎建築条例の制限に適合せず、当該敷地だけでは建築確認が取得できないことを説明しなかった。

●業務停止二一日。

③国立公園特別地域等の指定について、説

明をしなかったもの

〔事例二一一三〇〕

東京地判 昭五三・一〇・一六

判時 九三七・五一

○伊豆の別荘地の売買において、国立公園特別地域及び名勝に指定されていることを、売主業者が知悉しながら告知せず、買主の誤信を解くことなく、売買契約を締結し、代金四七七万五、〇〇〇円を受領した。

◎買主の買受けの意思表示は、売主業者がことさら沈黙して告知せず、買主の誤信を解くことなくさせたものであるから、売主業者の詐欺によるものである。

●四七七万五、〇〇〇円を支払え。

④大規模修繕について、説明をしなかったもの

〔事例二一六〇〕

平成九年度 東京都紛争

要旨集 九一一三〇

○中古マンションの売買において、媒介業者が大規模修繕案の説明をしなかったため、売買契約を締結したが、排水管の大規模修繕により予想外の負担を

生じた。

◎大規模修繕について、管理組合等に調査を怠った。

●客付業者、元付業者等が一七〇万円を支払うことで和解が成立した。

⑤住宅取得控除について、説明を怠ったもの

〔事例二一六五〕

平成一〇年度 福岡県紛争

要旨集 一〇一一三

○新築マンションの売買において、売主業者が住宅取得控除の対象外であることを説明せず、売買契約を締結したため、控除を受けられなかった。

◎専有面積により、住宅取得控除の対象外であることの説明を怠った。

●住宅取得控除相当額を負担した。

(3)不十分な説明、誤解を生ずる説明をしたもの

①市街化調整区域について、不十分な説明をしたもの

〔事例三一二〕

大阪府処分 平一〇・三・五

○市街化調整区域内の中古住宅の売買において、媒介業者が「市街化調整区域」に〇印をつけただけで、再建築不可の

説明をしなかったため、売買契約を締結し、手付金五〇〇万円を支払った。

◎市街化調整区域内の制限及び再建築不可の説明をしなかった。

●業務停止一〇日。

②市街化区域の見込みについて、誤解を生ずる説明をしたもの

〔事例三一―一二〕

平成九年度 千葉県紛争

要旨集 九―七五

○市街化調整区域内の土地の売買において、媒介業者が「将来、市街化区域になる」と言ったので、平成二年売買契約を締結し、一、六三四万円で購入したが、七年経ってもその見込みがない。

◎市街化区域の将来の見込みについて、誤信させた。

●媒介業者が六九六万円で買い取った。

③隣地建築計画について、誤解を生ずる説明をしたもの

〔事例三一―一三〕

特定紛争 平六―四

RETIO 三〇―二五

○準工業地域内のマンション(八階)の売

買契約において、売主業者の担当者が日照について「問題ない」と説明し、

売買契約を締結したが、四ヵ月後に南側に一三階建マンションが建設されることになり、紛争となった。

●売主業者は、東南側の説明だと主張した。

◎買主に誤解を与えるような説明をした。

た。

●二五〇万円を支払うことで和解成立。

(4)誤った説明をしたもの

①過去の雨漏りの状況について、誤った説明をしたもの

〔事例四―三〇〕

東京地判 平一〇・五・一三

判タ 九七四―二六八

○賃貸用中古マンション(二棟)の売買において、雨漏りが一時的に応急措置で止まっているが、いつ再発するか分からず、施工業者が買取を考慮する程の重大な不具合があるにもかかわらず、媒介業者が重要事項説明で「過去に雨漏りがしたことがあるが、修理をして、現在は止まっている」と説明したので、

売買契約を締結したが、修理不能の物件であった。

件であった。

◎媒介業者は、意図的に売買契約の成否を左右する重要情報を隠したから、不法行為責任がある。

●銀行、税理士と連帯して、二億一、二四七万円を支払え。

②礼金について、誤った説明をしたもの

〔事例四―三四〕

東京簡判 平一一・三・二六

RETIO 四四―七五

○アパートの賃貸借において、媒介業者が礼金二ヵ月分と説明したので、媒介業者に二ヵ月分支払って、賃貸借契約を締結したが、実際には一ヵ月分であった。

◎媒介業者には、不当利得がある。

●一ヵ月分七万九、〇〇〇円を支払え。

▲媒介業者は、指示処分となった(東京都処分 平一一・三・二〇)。

③隣地のビル計画について、誤った説明をしたもの

〔事例四―三八〕

東京地判 平五・三・二九

判時 一四六六―一〇四

○日照確保目的のマンションの売買において、隣地のビル計画について、売主業者が誤って本件マンションと同程度の高さで、日照への影響がない旨説明したので、買主が誤信して、売買契約を締結し、代金五、七〇〇万円を支払った。

◎本件売買契約は、要素の錯誤により、無効である。

●五、七〇〇万円を支払え。

④隣地造成計画について、誤った説明をしたもの

〔事例四—四〇〕

特定紛争 平八—三

RETIO 三七—六〇

○新築戸建住宅の売買において、売主業者の営業担当者が隣地区に工事予定がないと説明したので、売買契約を締結したが、入居後二カ月で工事が始まった。

◎工事部門の造成工事計画が営業部門に伝わっていなかった。

●売主業者が契約価格で買い戻すことで、和解成立。

おわりに

重要事項説明をめぐる紛争は、後を絶たず、過去一〇年間の紛争のなかでも、重要事項説明に関するものが、最も多い。公共団体や業界団体においても、種々の対策が講じられてきたようであるが、依然としてその数は多いようである。宅建業者の、重要事項説明の重要性に対する認識が低いことが、その一因と考えられる。そこで、重要事項説明をめぐる紛争に関し、宅建業者の責任を明らかにすることにより、その認識を改めていただきたく、本調査が行われたものである。

本報告書の内容をまとめたものとして、当機構より、「重要事項説明と業者の責任」と題する小冊子を刊行した。

宅地建物取引業に従事する方々が、同書を座右に置くことにより、重要事項説明の重要性に対する認識を深め、重要事項説明をめぐる紛争が減少することを期待したい。

(調査研究部調査役)