

書類等を提出してローンが実行されない場合には、改めて期限の猶予等の合意がされない限り、右期限の経過をもって当然に本件売買契約が解除となる旨を定めたいものというべきである。

- (3) したがって、Xが遅滞なくローン融資の申込をしている以上、期限内に融資が得られなかったことにより、当然に本件売買契約は解除されたものというべきであつて、売買代金の不払を債務不履行解除の原因とすることはできないから、本件第一解除はその効力を有しないといふべきである。

- (4) 他方、Yが右猶予後の期限（平成七年一〇月末日）の到来前に、本件売買契約の履行を拒絶したことを認めるに足りる証拠はなく、期限の経過した時点では既に本件売買契約が解除となつている以上、本件第一解除の意思表示等の履行拒絶をもって債務不履行であるといふことはできない。

- (5) よつて、Xの本訴請求及びYの反訴請求は、いずれも理由がなく、棄却する。

### 三 まつこめ

銀行、公庫のローン融資を得て、これを売

買代金に充てる方法で土地建物を購入するケースは多々見られるところである。このような場合、ローン特約が約定され、ローンが不可能となつて売買代金を支払えず、手付金等を没収されることのないよう、無賠償による解除が認められるのが一般的である。ローン特約は、効果の面では解除権留保型と解除

条件型に大別されるが、本件ローン特約は、文言上はむしろ解除権留保型とも考えられ、当然解除とはなつておらず、異論のあるところではあろうが、契約内容を合目的に解釈し、期限が到来すれば当然に解除になる（解除条件型）と判断した点が新しい判断といえよう。（調査研究部研究員）

#### 最近の判例から

(11)

### 市街化調整区域についての虚偽の説明

（宮崎地判 平二二・一〇・一一 判例集未登載） 森澤 達也

市街化調整区域内に所在する土地付建物の媒介において、媒介業者が市街化調整区域の具体的な制限の内容についての説明をせず、

#### 一 事案の概要

住宅の建替えが可能であるとの虚偽の説明を行つた事案において、業者に説明義務違反があつたとして、媒介業者及びその担当従業員に損害賠償の支払いを命じた事例（宮崎地裁 平成一二年一〇月一日判決 控訴 判例集未登載）。

買主Xは、平成七年一〇月、媒介業者Y<sub>1</sub>の媒介で、M市所在の土地付建物を買い受ける旨の売買契約を締結し、売買代金一、四〇〇万円を支払つた。

本件土地は、市街化調整区域に所在し、開発行為、建物の建築、改築等について都市計画法による制約があつた。

しかし、Xは、Y<sub>1</sub>の従業員Y<sub>2</sub>より、本件不動産の購入を勧められた際、及び重要事項説明の際に、市街化調整区域である旨説明は受けたものの、具体的な制限の内容についての説明はなく、住宅の建替えは可能であるとの説明を受けた。

本件不動産の購入から三年後、Xは建物を建て替えることとし、建築業者に見積もりを依頼したところ、市街化調整区域では建物の建替えができないことを知らされた。

Xは、Y<sub>2</sub>の建替えが可能であるという虚偽の説明を誤信して本件不動産を購入したものであり、また本件不動産の時価相当額は六一万円であるため、現実に支払った代金額との差額相当額（七八九万円）の損害を被ったと主張し、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>に対して、不法行為に基づく損害賠償請求の訴えを起こした。

これに対し、Y<sub>2</sub>は、本件不動産の勧誘の際、Xに対して、本件土地は市街化調整区域内にあり、建物の改造はできるが建替えはできないことを十分に説明し、契約締結に際しても、本件土地が市街化調整区域にあること、改造、改築ができて、新たに建てるには一〇年間の居住実績が必要なこと等も説明したと主張した。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>は、本件土地において、一定期間の居住の継続等の条件が満たされれば、建物の建替えが例外的に認められる可能性がある旨主張しているが、本件において、当該可能性が現実にあることを認めるに足る証拠は存在しない。
- (2) Xは、不動産を購入したのは今回が初めてであり、また本人の職歴、経験等に照らして、不動産取引について専門的知識を有していないことが明らかである。したがって、本件不動産の売買に際して媒介業務を行ったY<sub>2</sub>は、重要事項等の説明において、Xの不動産取引に関する知識及び経験の水準に相応の説明を行うべき注意義務があったといえることができる。
- (3) しかるに、Y<sub>2</sub>が、Xに対して、本件土地が建物の建替えのできない土地であることを説明せず、逆に建替えの可否について問われ、可能である旨説明していた事実を認めることができる。
- (4) よって、Y<sub>2</sub>には、本件不動産売買の媒介者としての説明義務を尽くさず、虚偽

の説明をした者として、不法行為に基づく損害賠償責任があり、Y<sub>1</sub>にはY<sub>2</sub>の使用人としての責任があるから、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>は連帯して、Xに対し、七八九万円を支払え。

## 三 まとめ

重要事項の説明は、買主が十分理解できるように説明・記載しなければならない。特に、本件のように市街化調整区域内の土地については、媒介業者には買主に不測の損害を与えることがないよう法令による制約の内容を十分に説明するとともに、買主の意向にあった土地を媒介する義務がある。本件は妥当な判決であろう。

なお、市街化調整区域にある不動産の売買に関連して、平成一二年五月一九日に公布（現在未施行。公布日から一年以内に政令で定める日から施行）された都市計画法の一部改正法によれば、いわゆる既存宅地の確認制度が改正法の施行日以降廃止されることとなる。したがって、改正法の施行日までの間であっても、「既存宅地」の取引（売却や媒介）を行う場合は、法改正の内容を踏まえた上で重要事項説明を行う必要がある。