

況」とは、これらの施設が整備されているか、整備されている施設はどのようなものかということとどまり、これらの施設の物的状況や隠れた瑕疵の有無、内容は含まれないと解すべきであるから、被控訴人が給排水施設の老朽化の程度を説明しなかつたのが同条違反であるとの控訴人の主張は理由がない。」として、Xの請求を棄却した。

### 三 まとめ

本件では、原審・控訴審とも、結論として、媒介業者に給排水施設の老朽化の程度について説明する義務はないと判示している。

しかし、原審が、本件の場合には業法三五条一項の重要事項説明として説明する義務がないとしているのに対し、控訴審が、説明義務の有無は、業法三五条一項に列挙した以外の重要事項説明についても当事者の交渉過程、施設の老朽の程度、宅建業者の認識の程度等を考慮して、個別具体的に判断すべきものとしつつ、本件の場合には説明義務がない、と判示しているのが注目される。

このように、売主業者又は媒介業者としての宅建業者の取引物件の調査すべき範囲とその責任は、ますます広がりつつあることは、最

近の裁判例等からも明らかである。宅建業者が重要事項説明を充分に果たすためには、業法三五条に列挙された事項に限らず、買主の購入意思決定に影響を与える事項や取引物件に何らかの影響を及ぼす事項については、重要事項説明書に記載し説明するべきである。

本年四月に施行された消費者契約法における重要事項は宅建業法三五条に規定するものよりも包括的かつ概括的であるとされることも考慮に入れ、取引に当たっては注意深く対処すべきであろう。

(調査研究部調査役)

### 最近の判例から

(4)

## 不完全な工事見積書を交付した媒介業者の責任

(東京高判 平一二・一〇・二六 判時一七三九一五三) 伊藤 隆之

土地(がけ地を含む。)の購入に際して、媒介業者が法令等に適合しない擁壁設計案を示したため、目的どおりの建物が建築できなかったとして、買主が媒介業者に損害賠償を求めて争った事案において、媒介業者には土地利用の制限や工事の必要性について具体的な説明をせず、誤解を与えるような概算見積書を交付したなど、媒介契約(仲介契約)に基づく善管注意義務に違反する行為があったとして、媒介業者の損害賠償責任を認めたと、

買主にも過失があったとして六割の過失相殺をした事例(東京高裁判平成一二年一〇月二六

日判決 控訴 判例時報一七三九号五三頁)。

上掲の

### 一 事案の概要

平成元年二月頃、買主Xは、媒介業者Yから本件土地(三〇四・一三m、宅地)を紹介され、Yとの間で媒介契約を締結した。本件土地は、東側隣地の境界付近で高低差約七、八mのがけになっており、建築基準法、県建築

基準条例及びがけ付近に建築する建築物の指導方針（以下「建築関係法令等」という。）により、東側境界から一〇m～一一mの範囲は建築制限を受け、がけ部分に擁壁を設置しない場合には、建物の建築にあたって、がけの高さの二倍を超えるセツトバックをしなければならぬという制約もあった。しかし、Xは、本件土地の眺望の良さが気に入ったことから、Yに対し、本件土地を盛土により平坦にして、東側のがけ部分に擁壁を建造するとした場合の概略図と費用の概算を調査して欲しいと依頼した。Yは、同年四月、費用約二一〇〇万円の第一案と、費用約一、〇〇〇万円の第二案とを示した概算見積書をXに交付した。ただし、Yは、交付に当たり、本件概算見積書は参考資料にすぎないとXに説明した。本件概算見積書は、正式な見積書ではなく、図面も一見して簡易なものであったが、東側境界付近に擁壁を築造すれば、本件土地の大半を建物の敷地部分として利用できるかのような記載となっていた。Xは、本件概算見積書を見て、第二案の程度の費用で擁壁が築造できるものと信じ、同年五月、Xは、Yの媒介により、売主との間で本件土地を一億一、八〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結した。Xは、同年六月末残金決済時にYに媒介

手数料及び消費税として三七〇万円余を支払った。本件売買契約に際して行われた重要事項説明において、Yは、盛土をする場合、宅地造成等規制法、同法施工令及び指導方針（以下「宅造関係法令等」という。）による規制がある旨の告知はしたが、その具体的な説明は行わず、また、本件土地につき建築関係法令等に基づく規制があることの説明をしなかった。その後、Xが売主の旧宅を解体撤去し、宅地造成工事に着手しようとしたところ、本件概算見積書にある擁壁設計案は、建築関係法令等に基づく規制に適合しないことが判明した。XがYに対し、問題点を指摘して、善処を求めた結果、Yは、平成二年九月から平成六年二月までの間、Xの要求に応える形で各種の擁壁設計案を提示したが、Xは納得せず、平成七年四月、結局建物が築造できなくなり、その後も解決を引き延ばされたとして、Yに対し、損害賠償を求めて提訴した。

平成十一年三月、第一審（横浜地裁）は、Yは、建築基準法、宅地造成等規制法等による規制が本件土地利用に及ぼす制限について調査・説明する義務を果たしておらず、不完全な概算見積書を交付してXに誤解を生じさせたものであるから、媒介契約に基づく善管注意義務違反があったとして、Yに媒介手数料相当額三七〇万円余、慰謝料二〇〇万円、弁護士費用六〇万円、合計六三〇万円余の損害賠償を命じる判決を下した。しかし、Xは、この判決を不服として控訴した。

## 二 判決の要旨

これに対して第二審（東京高裁）は次のような判断を下した。

(1) Yは、重要事項説明に当たり、Xに対し、盛土をする場合、宅造関係法令等による規制がある旨の告知はしたものの、その具体的な説明を行わなかった。また、Yは、本件土地につき建築関係法令等に基づく規制があることを告知せず、がけ部分があることによる利用上の制限や大規模かつ多額の費用がかかる擁壁築造工事の必要性等について具体的な説明をしなかった。かえって、誤解を与えるような概算見積書を格別の説明を加えることもなく交付して、Xに対し、本件土地の全体的な利用が可能であるかのような誤解を生じさせたものというべきである。したがって、Yには、本件媒介契約に基づく善管注意義務に違反する行為があり、債務不履行により、Xが被った損害を賠償すべき義務がある。

(2)

- ① Yの債務不履行によってXに生じた損害は、媒介手数料三七〇万円余、売買契約時点の本件土地の客観的価値と建築の制限を減価要因として考慮しなかった売買代金額の差額二、三〇〇万円である。
- ② しかし、Xが概算見積書によって、本件土地上に希望の建物を建築できると即断したことについてはXにも過失があり、売主との交渉を考へることなく、長年にわたってYの責任の追及に終始して、損害の回復を困難にしたXの過失割合は大きく、六割を過失相殺するのが相当である。
- ③ よって、Yは、Xに対し、媒介手数料と本件土地の適正価格と売買代金額との差額との合計損害金二、六七〇万円余の四割に相当する一、〇六八万円余を賠償すべきである。
- ④ Yの債務不履行と相当因果関係を有する弁護士費用は、一〇六万円と認めるのが相当である。
- ⑤ よって、Yは、Xに対し、一、一七四万円余を支払え。

三 まとめ

媒介業者は、土地の売買を媒介する場合で、

建築基準法等の規制によって土地利用が制限されるときは、それに関して十分な説明をする義務があることは当然である。土地利用の規制に関する説明義務が問題にされた事例（東京地八王子支判昭五四・七・二六 判時九四七―二六）、県のがけ条例の規制により、擁壁を設置しなければ建築確認を受けられないことが判明し、擁壁建築費の支払いを命じた事例（千葉地判 昭六二・七・二七 判時一二六八―一二六）等がある。

本判決では、擁壁築造に係る調査を媒介業者Yが行う旨の特約があったとする買主Xの主張を退け、かつ、Yが本件擁壁設計案を含む概算見積書をXに交付するに当たり、正

式な見積書ではなく参考資料に過ぎない旨説明したと認定しながら、Yの賠償責任を認めている。媒介業者としては、買主の誤解を与えるような安易な見積書の交付等（仮にサービスであるとしても）は避けるべきであろう。他方で、Xが売主との交渉を考へることもなく、YがXの要求に答える形で各種の擁壁設計案を提示したにもかかわらず、長年にわたってYの責任の追及に終始してきたこと等を考慮して、六割にも及ぶ過失相殺を認めている。

注目に値する判例であるといえよう。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(5)

「買戻保証」に関する口頭の合意

（名古屋地判 平一三・二・八 消費者法ニユース四七―一〇八） 山田 英夫

マンション分譲業者が、五年後に購入者が

希望すれば買戻すとの特約をして販売し、五

年後に購入者が買戻しを求めたところ、業者がこれに応じず、争いになった事案において、