

最近の判例から (1)

金融機関の従業員が当該宅地が接道していないことを説明しなかった  
ことが不法行為を構成するとはいえないとされた事例

(最高判 平成15・11・7 判タ1140-82) 青山 節夫

金融機関の従業員が顧客に対し融資を受けて宅地を購入するように勧誘する際に、当該宅地が接道要件を具備していないことを説明しなかったことが、当該宅地を購入した顧客に対する不法行為を構成するとはいえないとされた事例（最高裁平成15年11月7日判決破棄自判 判例タイムズ 1140号82頁）

1 事案の概要

金融機関Yの従業員であるAは、昭和62年5月ころ、Xに対し、Yから融資を受けて土地を購入するように積極的に勧誘し、宅地造成がされて分譲中の土地の1区画（以下「本件土地」という。）の購入を勧めた。本件土地には、公道に通ずる私道（以下「本件私道」という。）があり、本件私道を構成する複数の土地は、すべて私有地であったが、不動産登記簿上の地目は、当時から、いずれも「公衆用道路」であった。本件土地は、本件私道に面する造成宅地のうちの最も奥の区画であった。本件土地はBの所有であり、本件私道の一部である土地も、当時、同人の所有であり、同土地の一部が本件土地の前面道路部分（以下「本件前面道路部分」という。）であった。

Xは、Aの積極的な勧誘により本件土地を購入することとし、同年7月、Bから本件土地を代金1180万円で購入する旨の契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。その際、Xは、Yとの間で、融資契約を締結し、

Yから1200万円の融資を受けた。本件売買契約の締結には、XとBのほか、売主側の不動産仲介業者としてCの担当者らが立ち会った。その際、Xは、Cが宅地建物取引業者として記名押印した重要事項説明書の交付を受けた。その書面には、本件土地が第2種住居専用地域にあり、6m幅の私道に接している旨の記載がある。本件前面道路部分は、本件売買契約が締結された当時、道路位置の指定がされておらず、本件土地は建築基準法43条1項本文所定の接道要件を満たしていなかったが、Xは、BやCの担当者からも、Yの担当者であるAからも、その旨の説明を受けなかった。

本件私道に接する造成宅地の区画には、本件土地を除き、いずれも建物が建築されたが、Xは、本件土地購入後も、長年にわたり、本件土地を空き地の状態のままにしていた。その間に、本件前面道路部分は、平成6年5月、Bの死亡によりその相続人が相続し、平成8年6月には、売買を原因とするCへの所有権移転登記が行われた。

Xは、平成11年ころ、本件土地上に建物を建築しようとしたが、本件土地が接道要件を満たさないものであったため、建築確認を受けられなかった。そこで、Xは、Cに対し、本件前面道路部分について道路位置の指定を受けることなどについて協力を求めたが、これを拒否され、かえって、Cから本件前面道路部分を高額で買い取ることを求められた。

Xは、Yに対し、Aは本件土地が接道要件を満たさない土地であることをXに説明すべき義務があったのにこれを怠った旨を主張して、損害の賠償を求めた。一審では請求棄却となり、二審高裁は、本件売買契約は、XとYとの間の融資契約と一体となって、Yの利益のために、Yの従業員であるAのあっせんによって行われたものであるから、Aは、Xに対し、信義則上、本件売買契約締結に先立って、本件土地が接道要件を満たさないことなどについて説明する義務を負うものと解するのが相当であるとして、Xの請求を、200万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で認容した。そこでYが上告に及んだ。

## 2 判決の要旨

最高裁判所は以下の通り判示して原判決を破棄した。

- (1) 本件売買契約とXとYとの間の上記の融資契約とは、当事者を異にする別個の契約であるが、Aは、後者の融資契約を成立させる目的で本件土地の購入にかかわったものである。このような場合に、Aが接道要件が具備していないことを認識していながら、これをXに殊更に知らせなかったり、又は知らせることを怠ったりしたこと、Yが本件土地の売主や販売業者と業務提携等をし、Yの従業員が本件土地の売主等の販売活動に深くかかわっており、AのXに対する本件土地の購入の勧誘も、その一環であることなど、信義則上、AのXに対する説明義務を肯認する根拠となり得るような特段の事情を原審は認定しておらず、また、そのような事情は、記録上もうかがうことができない。
- (2) 本件前面道路部分は、本件私道の一部であり、本件売買契約締結当時、本件土地の

売主であるBが所有しており、不動産登記簿上の地目も公衆用道路とされていたことから、同人がXに売却した本件土地の接道要件を満たすために本件前面道路部分につき道路位置の指定を受けること等のBの協力が得られることについては、その当時、十分期待することができたのであり、本件土地は、建物を建築するのに法的な支障が生ずる可能性の乏しい物件であった。

- (3) 本件土地が接道要件を満たしているかどうかという点は、宅地建物取引業法35条1項所定の重要事項として、書面による説明義務がある。本件売買契約においては、売主側の仲介業者であるCがその説明義務を負っているのであって、Aに同様の義務があるわけではない。
- (4) Yの従業員であるAが、Xに対し、Yから融資を受けて本件土地を購入するように積極的に勧誘し、その結果として、Xが本件売買契約を締結するに至ったという事実があったとしても、その際、AがXに対して本件土地が接道要件を満たしていないことについて説明をしなかったことが、法的義務に違反し、Xに対する不法行為を構成するということとはできないものというべきである。

## 3 まとめ

取引の実際において金融機関が登場する場面は多いと思われるが、本件では従業員の義務を肯認するには「特段の事情」が必要とされ、宅建業法上の説明義務と同様の義務はないとされた。接道要件をめぐるトラブルは実務上多く、留意すべき調査事項である。

(調査研究部調査役)