

# 不動産取引紛争事例等調査検討委員会の 事例検討報告

調査研究部

売買の対象となった宅地について、隣人の脅迫的言辞が心理的瑕疵に当たるが、説明義務はないとされた事例

(平成21年10月2日開催第252回委員会議題)

売買の対象となった宅地について、隣人の脅迫的言辞のため事実上建物の建築が制限されることが、一般人に共通の重大な心理的欠陥があるとして、民法第570条の瑕疵にあたり損害賠償が認められたが、他方でそのような瑕疵を認識していても、積極的にそれを告知する義務ではなく、説明義務違反の債務不履行にはあたらないとされた事例。

東京高裁 平成20年5月29日判決  
原判決変更(確定)

東京地裁 平成19年12月25日判決  
判例時報2033号15頁

## 1 事案の概要

(1) X(原告・被控訴人、買主、個人)は、平成17年3月23日、Y(被告・控訴人、売主、個人)から、住宅を建築する目的で、土地を代金5170万円で買い受けた。Xは、同年11月、本件土地部分に建築確認を受けた住宅を建築しようとしたところ、隣地に居住しているAから、脅迫的言辞をもって、本件土地部分の北西側部分に住宅を建築しないように要求さ

れた。Aが暴力団関係者である可能性があり、その意向を無視して建物の建築を強行すれば危害を加えられるかも知れないと畏怖したXは、建物の建築を断念した。

なお、Yは、平成16年5月にB業者の仲介によりAが実質的に経営するC社から本件土地を購入したところ、Aより同様の要求を受け建築を断念していること、本件売買契約締結の際に仲介をしたB業者はXに対しAの脅迫的な要求について説明していないことが、裁判所により認定されている。

(2) そこで、Xは、脅迫的な言辞をもって設計変更を要求する住人が隣家に居住していることは同土地の隠れた瑕疵に当たる、またYがそのような住人が隣家に居住していることをXに説明しなかったのは説明義務違反に当たると主張して、Yに対し、瑕疵担保又は債務不履行を根拠として、売買契約を解除した上、損害賠償請求権に基づき、5630万余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めたところ、原審は、Xの請求を一部容認した。

これを不服としたYが、控訴した。

## 2 裁判所の判断

高裁は、以下のように述べて、原判決を変更し、Xの請求を一部容認した。

### (1) 瑕疵担保責任について

① 売買の目的物に瑕疵があるというのは、その目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物の通常の用途に照らし、一般人であれば誰もがその使用の際に心理的に十全な使用を著しく妨げられるという欠陥、すなわち一般人に共通の重大な心理的欠陥がある場合を含むと解するのが相当である。

② 本件についてみると、脅迫的な言辞をもって建物を建築してはならないという要求を行う者が隣地に居住していることが、その上に建物を建築、所有して平穏な生活を営むという本件売買土地の宅地としての効用を物理的又は心理的に著しく減退させ、その価値を減ずるであろうことは、社会通念に照らして容易に推測されるところである。

そうすると、本件土地は、宅地として、通常保有すべき品質・性能を欠いているものといわざるを得ず、本件土地には瑕疵があるというべきである。

③ 隣地に脅迫的言辞をもって本件敷地部分における建物の建築を妨害する者が居住しているなどということは、一般に予想し得ない事柄であり、Xにおいて、本件売買契約の締結に先立ち、近隣住民の素性、言動等をあらかじめ調査する義務があったともいえないから、原告らが本件売買契約締結時に本件瑕疵の存在を知らなかったことに過失があるともいえない。

そうすると、本件瑕疵は、隠れた瑕疵に当たるといえるべきである。

④ Aによる脅迫的言辞による要求は、その態様、程度によっては、脅迫罪や強要罪等の犯罪にも当たり得る行為であり、

そのような場合には、刑事手続による検挙、処罰によってこれを抑止することも期待できるし、民事上も、Aがそのような要求を繰り返して本件敷地部分における建物の建築を妨害するならば、仮処分手続等によってその差止めを求めることも考えられるのであって、本件瑕疵の存在によって本件敷地部分の上に建物を建築して平穏に居住することがおよそ不可能になっているとまでいうことはできない。

⑤ (小括) 以上によれば、原告らは、本件瑕疵の存在を理由に瑕疵担保責任に基づき、被告らに対して損害賠償請求をすることはできるが、本件売買契約の解除をすることまではできないというべきである。

## (2) 説明義務違反の債務不履行について

① 売買契約の目的物に存する瑕疵の存在が要素の錯誤に当たる場合やその存在について売主に告知義務がある場合に、その売買契約が無効事由又は取消し事由のあるものになり、あるいは、売主に不法行為が成立し得ることはあるとしても、売買契約成立前の締結過程において瑕疵の存在を告知しなかったことが、売買契約の売主としての債務不履行になるとはいえないというべきである。

② 本件において、Yは、Xらに対して、本件瑕疵の存在、すなわち、本件敷地部分における建物の建築を脅迫的言辞でもって妨害する者が本件隣地に居住している事実を告知しなかったのではあるが、そのような事実が存在しないと虚偽の事実を積極的に告知したものではないから、Yらには作為による説明義務違反が成立する余地はないというべきである。

③ また、本来、土地や建物の不動産を買い受けようとする者は、それを買受けるかどうかについての意思決定の自由を有し、基本的には、自己の責任において近隣の状況を含む不動産の性状・品質を調査すべきものと考えられるところ、本件において、本件敷地部分における建物の建築を脅迫的言辞でもって妨害する者が本件隣地に居住していること、という本件売買土地の瑕疵は、Yが作出したものとは認められないし、Xによる調査を被告らが妨げたことを認めるに足りる証拠もない。そうすると、Yは、上記のような本件売買土地の瑕疵の存在を認識していたとしても、Xから説明を求められた場合は別段、そうでない限り、積極的にそれをXに告知するまでの義務を負うものではなく、したがって、Yには不作為による説明義務違反成立の前提となる作為義務があったとはいえないというべきである。

④ (小括) 以上によれば、本件売買契約締結の際にYに売主としての説明義務違反の債務不履行あったとはいえない。

### (3) 損害について

① 本件においては、Aによる妨害行為は、刑事上又は民事上の手続によって、ある程度抑止又は排除することが可能であると考えられる(そもそも、本件瑕疵は、専ら、Aによる妨害行為に由来するのであり、Xとしては、本来、Yに対する瑕疵担保責任の追及だけでなく、刑事上又は民事上の手続によるAの妨害行為の抑止、排除によって本件瑕疵を除去し、本件売買土地の減価による損害の回復を図るべきものであるといえる。)

そして、一般に、土地や建物の不動産

の売買においては、本件におけるようなAによる脅迫的言辞を弄しての地上建物の建築妨害は論外としても、ある程度の迷惑行為を行う住民が近隣に居住していることは、必ずしも珍しいことではないと考えられ、不動産の買主はそのような迷惑行為を行う住民が近隣に居住するリスクも考慮し、近隣の住民や環境についての調査をした上で、購入するのが通常であり、そのようなリスクは、不動産の価格相場形成の一因として織り込み済みのものであるということが出来る。

したがって、X提出の不動産鑑定士の意見書が本件瑕疵の存在による本件売買土地の減価率を40%としたのは、いささか減価率を過大に見積もった嫌いがあるというべきところ、前記の諸事情にかんがみると、本件瑕疵の存在による本件売買土地の減価率は、15%と認めるのが相当である。

## 3 論 点

事務局として「説明義務・調査義務責任」について、(ア)の理解のもと、(イ)のような論点を設定した。

### (ア) 説明義務・調査義務責任について

説明義務とは、契約を締結するかしないかを判断するにあたって重要な事実を契約準備段階における一方当事者が知り、他方当事者が知らない場合に、その一方が他方に対し、その事実を告知する義務であり、一方が知り「うべき」であったことまでを要求するか否か(すなわちその者に調査義務を課するか否か)は、客観的にみて、当該事実の重要性の程度および他方がその重要性を一方に開示したか

否かに依存するとされている。

また、説明義務が生じる場合としては、契約を締結するかしないかの判断にあたって重要な事実についての知識または情報において両当事者の間に格差が存すると考えられる当事者間（例えば、知識または情報をその職務上要求される者〔いわゆる専門職または事業者〕とそうでない者）、または当該取引の対象につき支配・管理・実施の経験を経ている者（例えば長年住んでいた建物の売主）とそうでない者との間においては、原則として、前者に説明義務を認めるべきであるとされている。（平井宣雄「債権各論Ⅰ上契約総論」弘文堂 2008年他）。

本判決では、売主の瑕疵担保責任を認める一方で、売主が瑕疵の存在を認識していたとしても積極的にそれを告知する義務は原則としてないとし、説明義務違反となる場合を下記の場合とした。

- ① 作為による説明義務違反
  - ・瑕疵が存在しないとの虚偽の事実を積極的に告知した場合
- ② 不作為による説明義務違反
  - ・瑕疵を自らが作出したものである場合に、その説明をしない場合
  - ・相手方から説明を求められた場合に説明をしない場合

また、瑕疵についての買主による調査を売主が妨げた場合にも違反が認められるとしている。

## (イ) 論 点

### 論点1 瑕疵担保責任と説明義務・調査義務責任について

#### (1) 両者の関係（特に売主の瑕疵の認識）について

対象物件の瑕疵について売主が説明して

いない場合には、論点整理資料1のように、売主に故意・過失がある場合(a)には説明義務責任及び瑕疵担保責任に問われ、更に売主が無過失(c)であっても瑕疵担保責任が問われると考えられるが、本判決では、瑕疵担保責任は認めているものの、上記のように売主が瑕疵の存在を認識していたとしても責任義務違反はないとしている点は適当か。

(備考)

物件の瑕疵については、基本的には瑕疵担保責任でカバーされ、その場合は売主の故意過失は問題ではないが、瑕疵担保責任の訴求期限の限定があり、また契約時の瑕疵でない場合（将来の開発計画等）など、瑕疵担保責任が追及できない場合には買主として説明義務・調査義務違反を理由に売主の責任を問うことが考えられるが、売主が認識している瑕疵についても特段の事情がない限りは説明義務がないとすることは買主の保護に欠けるのではないか。（今回の場合は、判決では示されていないが、実質的に仲介を行っている仲介業者が本來說明すべきという判断であったと考えられるか。）

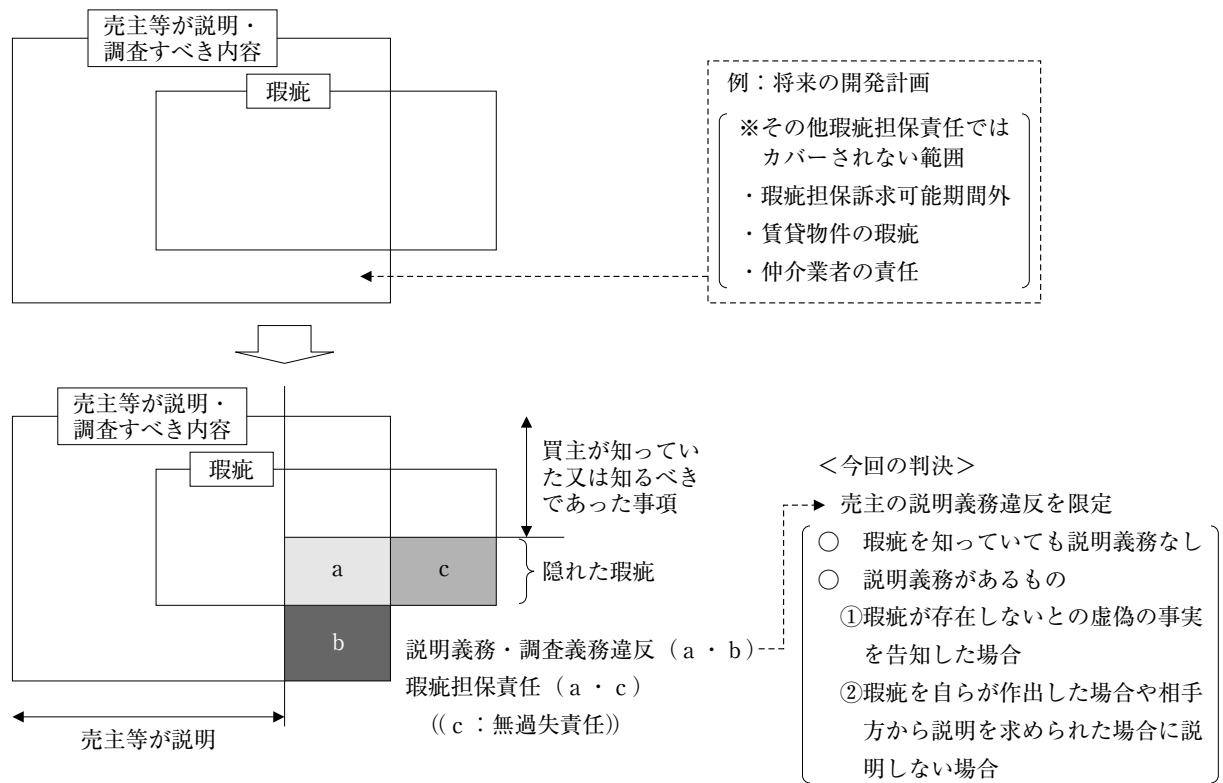
#### (2) 買主の調査の義務について

本判決では、瑕疵担保責任に関して買主の調査の義務はないとされ、説明義務責任に関しては買主の調査の義務があるとされたが、適当か（瑕疵担保では「隠れた瑕疵」であるかの要件を認定する観点から買主の調査義務が問題にされるが、説明義務責任においては仮に買主の調査義務があるとしても売主の説明義務・調査義務を免責するものでなく過失相殺的な観点から問題にされるものではないか。）

また買主側の調査の義務は、買主に仲介業

＜物件についての売主等（売主・仲介業者）の説明義務・調査義務と瑕疵担保責任について＞

論点整理資料 1



者がついた場合とそうでない場合で異なるか  
(参考：論点整理資料 2 - 1 の売主側の説明義務・調査義務)

論点 2 説明義務・調査義務責任の内容について

(1) 売主の説明義務責任、仲介業者の説明義務責任について

- i) 売主側の説明義務責任・調査義務責任、逆にいうと買主が説明を受けることができる説明の内容は、売買に業者が関与しない場合 (①) と、売主が業者である場合 (②) あるいは仲介業者が入った場合 (③) で、論点整理資料 2 - 2 で整理した内容となると考えてよい。 (なお買主が業者である場合とそうでない場合でも差異があると考えられるが今回は問題としない)
- (備考)

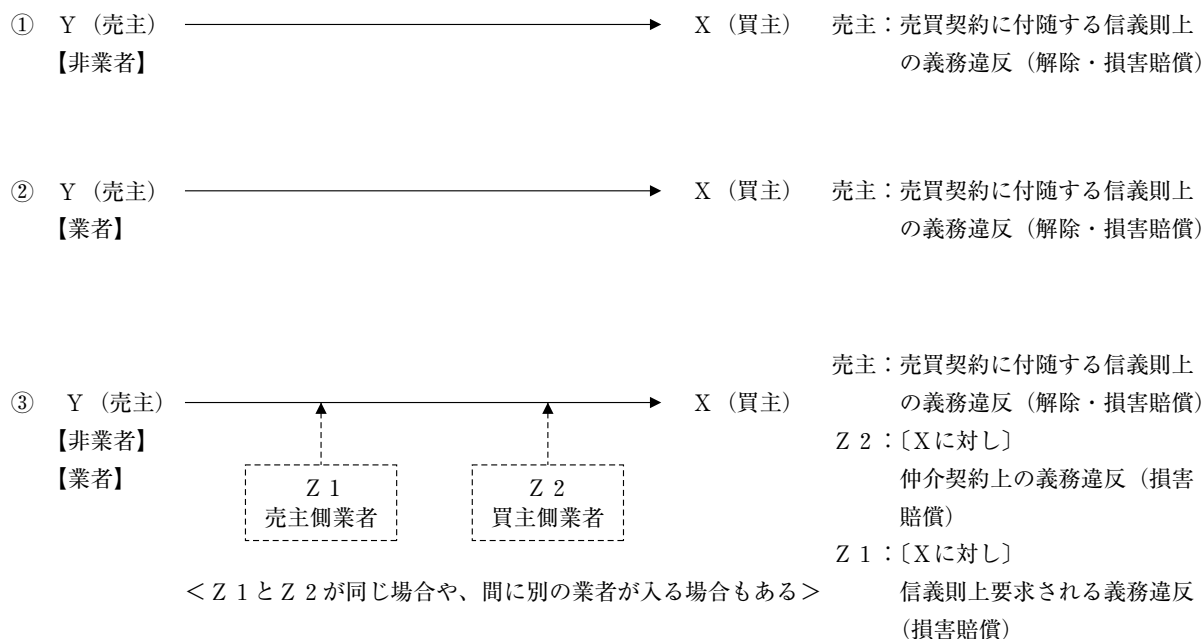
今回のケースでは売主は宅建業者ではなかったが、実質的に仲介業者が介在しており、また瑕疵についても売主が認識していた事項であった。

- ii) 仲介業者が入った場合の、売主側の説明義務・調査義務責任について、売主と仲介業者の責任分担、責任関係はどうか。(論点整理資料 2 - 3)

- ・ 物件の瑕疵等の情報については、仲介業者 (売主側あるいは買主側) が売主からの聞き取り、告知書等で把握し、説明することで、売主は (買主に直接説明しなくても) 説明義務責任を、仲介業者は説明義務・調査義務責任を問われることはないと考えてよい。仮にその際、売主が瑕疵の情報を告知しなかった場合は、売主が説明義務違反を問われるが、仲介業者は (必要な調査をしており) 説明義務

## 論点整理資料 2-1

【説明義務違反等の内容】



＜物件の重要事項に関し売主側で説明・調査すべき内容＞

論点整理資料 2-2

| ①宅建業者でない売主                                                                                                                              | ②宅建業者が売主の場合                                                                                                                                                                                                                                           | ③宅建業者が仲介に入った場合                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ア 売主が知っている内容<br/>(自ら作出した物件の瑕疵も含む)</p> <p>イ 買主から説明を求められた内容<br/>【原則として調査義務なし<br/>(ただし知らないことに重過失ある<br/>と認められると説明義務違反と<br/>される場合あり)】</p> | <p>ア 売主が知っている内容<br/>(自ら作出した物件の瑕疵も含む)</p> <p>イ 買主から説明を求められた内容<br/>【調査義務あり】</p> <p>ウ 宅建業法35条事項【調査義務<br/>あり】</p> <p>エ 契約の締結を左右する重要な事項<br/>【明らかに認識可能性がある場<br/>合に調査義務あり(35条事項以<br/>外の瑕疵等)】</p> <p>オ 買主が特別な希望を表明して<br/>いる事項<br/>【調査義務あり(阻害要因ない<br/>か等)】</p> | <p>ア 売主が知っている内容<br/>(自ら作出した物件の瑕疵も含む)</p> <p>イ 買主から説明を求められた内容<br/>【調査義務あり】</p> <p>ウ 宅建業法35条事項【調査義務<br/>あり】</p> <p>エ 契約の締結を左右する重要な事項<br/>【明らかに認識可能性がある場<br/>合に調査義務あり(35条事項以<br/>外の瑕疵等)】</p> <p>オ 買主が特別な希望を表明して<br/>いる事項<br/>【調査義務あり(阻害要因ない<br/>か等)】</p> <p>〔※〔仲介業者〕買主の購入目的に適<br/>うため必要な事項【調査義務あり】〕</p> |
| <p>(なお、虚偽の事実の積極的な告知や、事実についての不正確な説明、十分な調査に基づかない安易な説明も、説明義務違反となる)</p>                                                                     | <p>(なお、虚偽の事実の積極的な告知や、事実についての不正確な説明、十分な調査に基づかない安易な説明も、説明義務違反となる)</p>                                                                                                                                                                                   | <p>(なお、虚偽の事実の積極的な告知や、事実についての不正確な説明、十分な調査に基づかない安易な説明も、説明義務違反となる)</p>                                                                                                                                                                                                                                  |

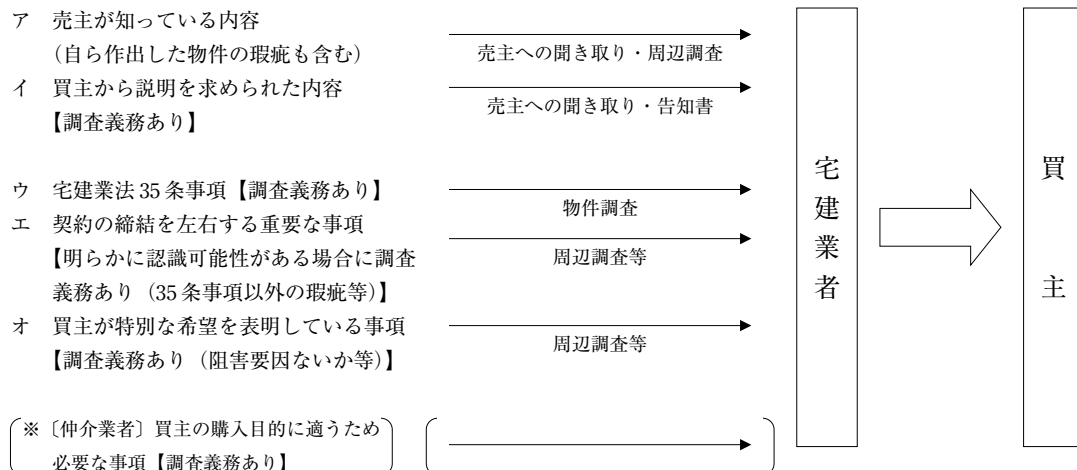
### ＜売主が宅建業者に仲介を委託した場合の売主と仲介業者の責任＞

論点整理資料 2－3

○原則として宅建業者が説明義務・調査義務を負う。

ただし、売主が買主から直接説明を求められ、その事項が契約を締結するかしないかを判断するに当たって重要な影響を及ぼす事項の場合は、売主が説明義務を負う。  
(大阪高裁H16.12.2 判タ1189号275頁)

○説明事項についての売主と仲介業者の分担（イメージ）：仲介業者の調査内容



務・調査義務違反はないと解してよいのか（それ以上に例えば近隣住民からの聞き取り等、調査すべき場合があるか）。

- ・買主との関係において、買主側の仲介業者（準委任関係に基づく契約上の高度な善管注意義務がある）、売主側の仲介業者（信義則上の一般的な注意義務がある）は、どのような説明義務・調査義務があるのか。例えば、契約の締結を左右するような重要な事項で容易に知りえるような近隣の開発計画を調査し、説明する義務はどちらの仲介業者にもあるのか。

iii) 買主から特別な希望（購入の動機・目的）を示された場合、買主側の仲介業者には、その希望に沿うよう、あるいはその希望に反する結果を生じることがないように、調査し、説明（情報提供）する義務があると考えられるが、売主に同様の説明義務・調査義務があるのか。その希望をかなえることが契約内容になっている、あるいはそれと

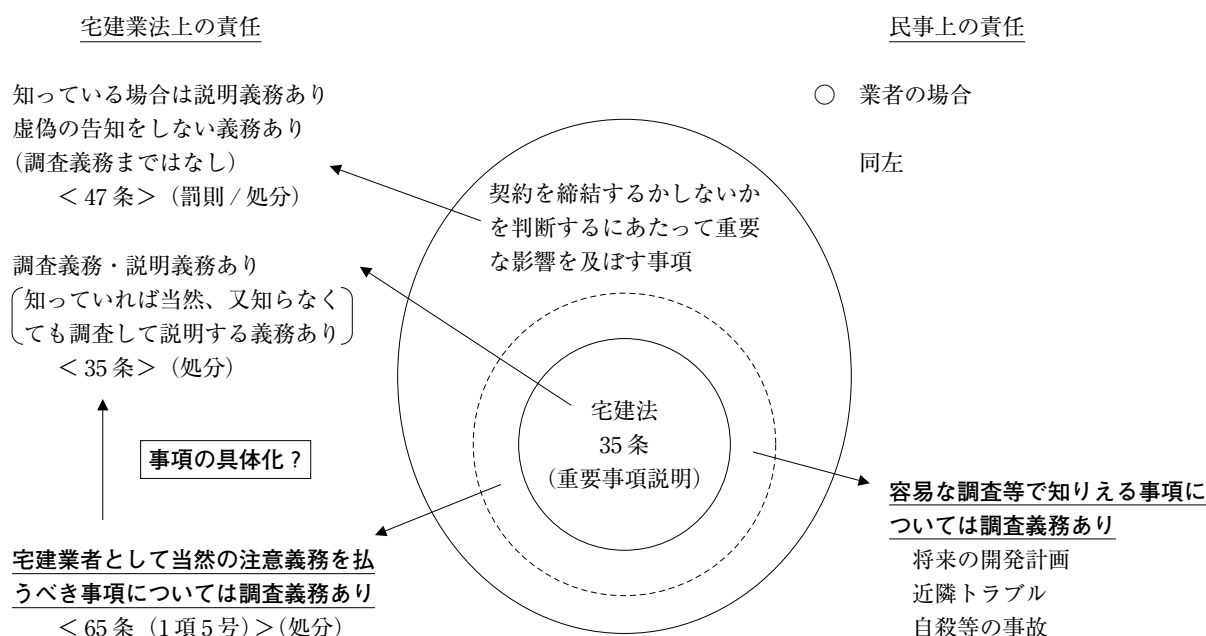
同等程度の（暗黙の）合意があると考えられる場合に限られると解する（すなわち、買主の希望については、契約の解釈によって決すべき問題で、信義則上の説明義務・調査義務の問題ではない）ことが適当か。（参考：平井宣雄「債権総論(第二版)」弘文堂 1995年）

### (2) 民事上の説明義務・調査義務と宅建業法の説明義務・調査義務との関係について

宅建業法35条の重要事項説明事項でなくとも、（特に買主側の仲介業者について）それを調査し説明しないと民事上の説明義務・調査義務違反になる場合があると考えられるが（例えば、現地検分や聞き取り等で容易に知り得たような将来の開発計画、近隣トラブル、自殺等の事故情報）（論点整理資料3）が、それらを重要事項説明事項に具体化すべきではないか。（参考：上記平井2008年他）

＜宅建業法上の説明義務・調査義務責任と、民事上の説明義務・調査義務責任について＞

論点整理資料 3



(1) 両者の違いは主に下記の点にみられる。

i) 主観的要素

売主について①は無過失責任であるが、②は故意過失が必要となる。

ii) 対象

①は物件の瑕疵に限られるが、②はそれより広い。

iii) 主体

売主に関しては、①はすべての売主が責任を負うが、②は専門家や、長年住んでいた者などに説明責任が認められる。

また仲介業者に関しては①は問えず、②のみ問える（マンションの防火戸の使用方法について説明義務があるとされた事例として最高判17.9.16金商1232-19〔RETIO67号70頁〕がある）。

iv) 効果

売主が悪意の場合は基本的には違いないが、それ以外の場合には損害賠償の範囲や、後述するように解除がど

### 論点 3 瑕疵担保責任の効果について

今回の判決では、隣人の脅迫的言辞による要求について、刑事手続による検挙、処罰による抑止や、民事上の仮処分手続等による差止めを求めることも考えられとし、本件瑕疵の存在によって本件敷地部分の上に建物を建築して平穩に居住することがおよそ不可能になっているとまでいうことはできないとして、売買契約の解除を認めず、損害についても建物の建築が制限されることによる土地の減価分の15%を認めるに止めているが、その判断は適当か。隣人の脅迫的言辞が主に建物の建築に係るものであったことによるものか。

## 4 委員会における指摘事項

### 1. ①瑕疵担保責任と②説明義務・調査義務責任について

こまで認められるかが異なる。

- (2) 特に解除が認められるかが大きい。①では契約目的が達成できない場合は解除できるが、②では基本的には解除は認められない（①の瑕疵担保あるいは詐欺で解除が認められないのに、②の説明義務違反で解除が認められるということもバランス上、おかしいと思われる）。

ただ、契約の締結に重要な影響を及ぼす事項について説明しない場合は、重要な付随義務違反として解除が認められることがある。

（アメリカの判例も同様なものあり（オーダー・ヘップバーンが使っていたものとして購入したが実際は違った事例で、その説明違反がなければ購入しなかったらうとして解除を認めたものがある）

- (3) 心理的瑕疵の事例で、物件内における自殺のような事情がある場合は解除が認められやすいが、近隣に暴力団、暴力団員がいる、あるいは本件のように脅迫的な隣人がいる場合に解除を認めることは困難である。これは、他の近隣の住民も住んでいるという事情も考慮されていると考えられる。
- (4) （近隣の住民の情報をどこまで説明すべきか、説明していいか宅建業者としても扱いが難しいという課題について）近隣の住民に関する情報もプライバシーに係るもので、慎重な扱いが必要で、説明するとしてどういう影響があるか外形的なもの（たとえば夜に大きな声を発する住民がいる等）にとどめることになるのではないかという意見があった。
- (5) 買主が調査をすべきかという問題については、一般に買主としても物件の状況を調べたほうがいい（朝昼晩、平日週末）といわれるが、買主が自ら調査すべきという義

務まであるとは思われない。ただ、買主側業者を通じて物件の情報を入手する必要があるというようなことだろう。

## 2 売主と仲介業者の関係について

- ・一般的には売主が知っているような事情は売主に聞くしかなく、それで足りることも考えられるが、周辺でうわさなどあった場合に、それを調査する必要がある場合もあると考えられる。

## 3 宅建業法上の重要事項説明について

物件の物理的状況等は買主でわかるが、物件の周辺の状況は買主はなかなか調査することも難しいし、売主も言い辛く言わないことが多いと思われる。まさにそのような情報を宅建業者が提供することが期待されるのであり、今後、周辺の住環境の問題はますます重要となってくると考えられるので、売主側業者にせよ買主側業者にせよ、調べられるだけ調べて、重要事項として説明するようにすることが必要と考える。

## 4 本判決の評価

- ・本件では売主が脅迫的な隣人のために居住を断念して転売せざるえなかった事由があることから、その経緯を踏まえると、買主に関しても解除を認める余地もあったのではないかと思われるという意見と、解除が認められなかったのは脅迫的な要求が建物の建築に係るものに限られた点を踏まえたものであるということからの判断であったと思われるという意見があった。
- ・なお、売主に説明義務がないということはバランス悪いような気がするが、説明義務違反があるとする、それによる解除の妥当性も判断もしないといけないか

ら、その関係で説明義務違反がないという判断をしたのかもしれないという意見もあった。

## 5 参考資料

### <関係条文>

#### ○ 民法

第415条（債務不履行による損害賠償）

第416条（損害賠償の範囲）

第566条（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第570条（売主の瑕疵担保責任）

#### ○ 宅地建物取引業法

第35条（重要事項の説明等）

第47条（業務に関する禁止事項）

#### ○ 宅地建物取引業法施行規則

第16条の4の3（法第三十五条第一項第十四号の国土交通省令で定める事項）

〔以上、条文は省略〕

（参考）

宅地建物取引業法令研究会編著「宅地建物取引業法の解説」（抄）住宅新報社 2003年

### <第35条関係>

「説明すべき事項は第三十五条第一項に第一号から第十二号まで列挙されているが、そのうち、第一号から第五号の二までは取引物件に直接関係する事項の説明であり、第六号から第十一号までは取引条件の説明である（第十二号は両者を含んでいる）。

本条に掲げられている説明をしなければ

ならない事項は、「少なくとも」これだけは説明しなければならないという業者の最少限の義務として規定されているものであり、これらを過失によって説明しなかった場合にも業者は免責されない。また、これらのほかにもなお重要な事項はあり得るので、それについての説明を怠れば、本法（第四十七条第一号）違反に問われることもある。」193頁

### <第47条関係>

「・・第三十五条の重要事項の説明等のところで述べた重要事項のほかにも、個々具体の取引において、それを告げないことによって取引の相手方等が重大な不利掛を被るおそれのある事実があれば、それは、ここでいう重要な事項にあたると考えられる。すなわち、第三十五条に列挙してある事項より、その範囲は広くなるものと解すべきであろう。

また、ここで「故意に」とあるのは、知っていながらわざと、という意味であって、第三十五条の重要事項の説明義務違反は、過失による場合にも免責されない点と異なっている。したがって、知らないで事実を告げずまたは不実のことを告げた場合は、ここにいう重要な事実の不告知等に該当するものではないが、業者として当然の注意義務を怠って、それを知り得なかったような場合には、著しく不当な行為として第六十五条の監督処分を受けることとなろう。」

299頁

### <学説等>

○ 平井宣雄「債権各論Ⅰ上契約総論」 弘文堂 2008年

「第3章 契約上の権利義務 第3節 契約上の権利義務の発生

2 契約準備段階の権利義務

(ア)契約準備段階における損害賠償責任

(略)

(イ)その他の権利義務

(b)説明義務（情報提供義務とも告知義務とも言われる。）

(i)説明義務とは、契約を締結するかしないかを判断するにあたって重要な事実を契約準備段階における一方当事者が知り、他方当事者が知らない場合に、その一方が他方に対し、その事実を告知する義務である。一方が知り「うべき」であったことまでを要求するか否か（すなわちその者に調査義務を課するか否か）は、客観的にみて、当該事実の重要性の程度および他方がその重要性を一方に開示したか否かに依存する。たとえば、買主が建物を建築する目的で土地を買おうとしていることを知った売主は、建築を不可能にするような法令上の制限の有無を調査する義務を一般的に負っていると解すべきである。

(ii)説明義務が生じる根拠は、交換的正義の理念にこれを求めるべきである。すなわち、契約を締結するかしないかの判断にあたって重要な事実についての知識または情報において両当事者の間に格差があるとき、この格差を解消し両者を対等な地位(equal footing)においてはじめて「市場的取引の原則」を作用させるべきであるという規範的判断が根拠にあると考えるべきである(消費者契約法1条は、このような根拠が実定法化されたものと考えられるべきであろう)。説明義務の根拠は、一方当事者の信頼にあると説く学説も少なくないが(作為または不作為によ

り信頼を生じさせる事実があればそれをも根拠となるが)、基本的には上記のように解すべきである。したがって、契約準備段階の義務とはこの点において根拠を異にすると考えるべきである。もっとも、条文上の根拠としては「信義則」(1条2項)に求めざるをえず、その限りではそれと同一に帰する。したがって、定型的に上記の格差が存すると考えられる当事者間（たとえば、知識または情報をその職務上要求される者〔いわゆる専門職または事業者〕とそうでない者）、または当該取引の対象につき支配・管理・実施の経験を経ている者（たとえば長年住んでいた建物の売主）とそうでない者との間においては、原則として、前者に説明義務を認めるべきである。なお、各種のいわゆる業法においては、説明義務が規定されていることがあるが(宅地建物取引業法35条・36条・47条1項、保険業法300条1項4号等)、現在では(かつては行政上の規制手段と考えられていたように思われる)、これらは、上記の民法上または私法上の説明義務に基礎をもち、かつ、それを行政的規制の目的のために規定上の上で要件を具体化したものと解すべきである。」

「説明義務（または助言義務）違反による責任の性質も、これをc i c法理【契約締結上の過失】法理」を根拠とすると解する学説が有力のようであるが、前述の理由により信義則上の義務違反による責任であり、その効果は、契約上の債務不履行に類似した責任と解すべきである。そして(ア)説明義務の違反が契約の成立(成立した場合)と不可分である場合(違反がなければ契約を締結しなかったであろうと考えられる場合)には、成立

した契約上の責任（債務不履行責任）も追求できるし、契約の無効・取消・解除もできると解する余地があるが、今後論じられるべき問題である（これを論じるものとして、横山美夏「契約締結過程における情報提供義務」ジュリ1094号129項）。これに対して、(イ)義務違反がなくても契約が締結された場合には、不法行為責任をもあわせて追求できるのは契約の準備段階で生じた損害に限ると解すべきであろう（それ以降の損害は債務不履行責任の問題である）。損害賠償の範囲はそれぞれの一般原則にしたがって決めれば足りる。」132～135項

○ 平井宣雄「債権総論(第二版)」 弘文堂 1995年

「第三章 債権の保護

第二節 債務者の侵害に対する保護—債務不履行にもとづく損害賠償

三 債務不履行による損害賠償の要件

(1) 「債務者カ其債務ノ本旨ニ従ヒタル履行ヲ為ササル」こと（中略）

(ア)債務が存在すること (a)いかなる債務が存在するかは、契約から生じた債務についてとくに問題となる（法律の規定から生じた債務についてはその規定の解釈問題である）。この問題の解釈についての基本原則は、①契約の解釈によってこれを決すべきである、というに帰する〔五〕。したがって、②債務不履行責任を追及できるのは、契約の成立後、履行を経て債務の消滅に至るまでの間においてである、という原則が帰結される。

(b)契約の解釈(略)という作業によっては認めえない債務であってもなお契約の目的・性質によっては一定の債務の存在が承認されるべきである(略)。たとえば次

のごとくである。

(i) (略) 【安全配慮義務関係】

(ii)契約当事者間に情報の収集・蓄積をする能力(大体において経済力の差に還元されるが)において著しい格差のある場合には、この格差を解消するための義務が認められるべきである。その根拠は、格差を解消してはじめて契約の自由の原則が実質的に確保されるという点に求められるべきである。具体的には、説明（情報提供・開示）・助言・指示・警告義務である。不動産の売買契約における業者の説明義務（下級審判決例は宅建業法上の重要事項説明義務を私法上の義務としても認める(略)）、複雑な目的物を対象とする売買契約における説明義務(略)、店舗経営の知識や経営に乏しい者とフランチャイズ業者との間のフランチャイズ契約についての説明義務(略)、などがその例である。（中略）

(iii)契約自由の原則を実質的に確保するのに必要な契約当事者間の格差を解消させるべき義務（説明・助言・指示・警告義務）は、契約成立の前提となるものであるから、それらは契約成立前に存在すべきことになるが、その義務違反があれば、契約成立・不成立にかかわらず、損害賠償責任が発生すると解すべきである(略)。この責任は不法行為責任と境を接するものではあるけれども・契約自由の原則の実質化である点にかんがみてその性質を債務不履行責任と解すべきである（したがって履行請求もできる場合がある。ただし契約の成立の場合にこれらの違反が解除権を生じさせるか否かは疑問である。契約の一般原則に委ねるべきであろう。）」51～55頁

○ 横山美夏「契約締結過程における情報提供義務」ジュリスト1094号 1996年

「わが国においても、情報提供義務は、一般的には、契約締結過程における信義則に基

づき、契約自由の実質的保障のため情報力において優位に立つ当事者に課される義務であるが、事業者を当事者とする取引については、情報力における構造的格差及び事業者に対する信頼を保護するために生じる事業者の義務としての性格を持つと考えることができる。」 P130

「事業者と消費者との間の情報力の格差および、消費者は、事業者の情報提供に信頼して契約を締結すること、そしてその信頼は保護されるべきであることから、事業者と消費者との間の契約においては、もはや、各人が自己の責任で契約締結に関する情報を収集すべきであるというルールは原則として妥当しない。むしろ、事業者たる当事者は、消費者である相手方に対して、その契約締結の意思を左右し得る事実について情報提供義務を負い、その義務違反行為は、故意のみならず過失による場合も違法となると考える。」 P131

「事業者を一方当事者とする契約において事業者に課される情報提供義務は、一般的には、相手方の契約締結の判断を左右し得る事実および判断に関する情報の提供をその内容とするが、相手方の契約目的が明らかにされていた場合には、その目的に従って必要な情報を提供しなければならない。もっとも、具体的義務内容は契約類型ごとに異なるので、今後、それぞれの契約ごとに事業者に課される情報提供義務をより具体化する作業が要請される。その際、セールス・トークと情報提供義務違反との境界が問題となるが、事業者に対する消費者の信頼を確保する必要性、および事業者の社会的責任の重要性から、露天商との契約など特別な類型の契約を除き、セールス・トークの許容範囲は極力制限的に解されるべきである。」 P133

○ 明石三郎「不動産仲介契約論」信山社 1994年

「仲介は契約締結の媒介であるから、仲介業者の責任の物的範囲としては、締約の有無についての瑕疵の範囲に止まるというべきであろう。したがって、不動産仲介業者の注意義務としては、取引当事者の同一性の調査・確認、当事者の代理人と称する者の代理権の有無の調査・確認、目的物の権利関係、特にそれの上に制限物権等の設定の有無の調査・確認ぐらいまでは、最小限度の要請と考えられるべきであろう。しかしこれ以上には、仲介業者は鑑定・評価人ではないのであるから、目的物の代価の妥当性や目的物の物理的情況（土地の実測面積、建物の建坪、使用材質、建築後年数など）や隠れた瑕疵の有無などにつき、原則として調査・鑑定の義務はなく、また当事者の弁済資力を担保する義務もないと解する。ただ知っている事柄については告知義務があり、また売買価格を一任された場合には勿論、一任されなくとも評価を求められて、善管注意を欠いたために、取引通念に照らして不当に低い評価をし、依頼者に損害を生ぜしめた場合には、やはり損害賠償義務を負うものと解したい。」 P106～107 明石1987年 P210～211も同旨。

○ 明石三郎「詳解 宅地建物取引業法（改訂版）」大成出版社 1995年

「六 注意義務の内容（中略）」

(3) 限界事例 (ホ)取引物件の住環境

宅建業者は、取引物件の周辺の住環境に関する調査・説明義務を負うであろうか。日照、通風、眺望、騒音等の住宅条件もしくは住(宅)環境に欠点があるとき、環境的瑕疵として一応「瑕疵」概念に含める考え

方がある（下森定＝安西勉「瑕疵ある不動産」森泉章ほか編判例不動産売買法二五五頁）。しかし、取引物件に物質的瑕疵や法律的瑕疵が存在するかどうかについては、当該目的物として通常存すべき品質、性能あるいは使用上の適性そのものが比較的客観的に判断することができるが（略）、住環境は、主として住み心地、快適さであって各人の主観的要素に依存する面が強く、住環境の適性基準を設定することはかなり困難であり、地域差もあり、また、住環境としてどの範囲まで含めるべきか定かではなく、その内容に照らせば法的に権利として主張しうるものから事実上の反射的利益にすぎないもの等多種多様であり、環境の瑕疵もしくは住環境といってもかなり不明瞭であることは否めない（取引物件に近接して暴力団事務所が存在する場合、土地の瑕疵にあたるとした東京地判平七・八・二九判例集未掲載がある）。

媒介業者は取引物件に関して調査、説明義務を負うとしても、これは売買契約が支障なく履行されて当事者双方が契約の目的を達することができるように配慮することに基づくことによる。したがって、契約の履行、すなわち財産権の移転と代金の支払いという本来の契約目的には直接含まれない取引物件の環境については、特段の事情のない限り、媒介業者は住環境について積極的に調査・説明すべき義務を負わないし、取引物件の環境は将来的に変わることとは通常予想されることであり、これをもって媒介業者の責任に帰せしめることはできない。ただ、依頼者が媒介契約にあたって取引物件の条件として環境に関する特別な希望を具体的に表明していた場合や当該住環境が、通常、契約の締結を左右するほどの重要な事情である場合には、媒介業者と

しては、当該環境に関する調査・説明義務を負う場合もある。

ちなみに、判例は、依頼者が気管支炎を患ったこともあり、媒介業者に媒介を依頼するにあたり、取引物件が「緑に包まれた閑静な土地建物」であることが媒介条件の一つである場合、これは重要な事項（法四七条一号）にあたるので、媒介業者としては、取引物件の周辺に開発計画があるか否かを調査・説明すべき義務があり、媒介当時、すでに開発計画があつて右計画が実行されれば周辺が緑に包まれた閑静な土地でなくなるおそれのあることを容易に知ることができたにもかかわらず、「緑に包まれた閑静住宅地」と記載した物件紹介書を依頼者に交付し、従業員も「本件土地建物の環境は良く、本件土地周辺の緑は当分なくなるまいだろう」と説明したため、依頼者をして右売買契約を締結するに至らしめたものであるとして、慰謝料請求額一〇〇万円のうち金二〇万円を認容した。ただし、売主（個人、非宅建業者）に対する損害賠償請求については、売買契約を締結するに際し、周辺の土地につきすでに開発計画が具体化している場合であっても、売主が当然にこれを買主に説明すべき義務を負担するものとは解されないので、売主に債務不履行を認める理由はないとする（東京高判昭五三・一二・一一判例時報九二一号九四頁、債務不履行責任。（略））

ただ、取引物件に直近して存在するいわゆる嫌悪施設、あるいは著しい生活妨害の発生源である工場等の施設の存在もしくは近い将来これらが設置される計画を媒介業者が知悉している場合や容易に知り得べき場合は、媒介業者はこれを調査・説明すべきであろう。」186～188頁

## <判例・裁判例>

(※以下、主に、岡本正治・宇仁美咲「詳解不動産仲介契約」大成出版社2008年 を参考に作成)

### 1 売主側の説明義務・調査義務責任と瑕疵担保責任の関係について

#### (1) いずれも認められた事例

○東京地判 平成15.5.16

：建物建築敷地のための土地の売買契約を締結したところ、当該土地に産業廃棄物として管理・運搬・処分することを要するコンクリートがら等の地中埋設物が点在することは「隠れた瑕疵」に当たる（瑕疵担保の免責特約も売主に悪意と同視すべき重大な過失があったとして効力を否定）として瑕疵担保責任を認めるとともに、売主（非宅建業者・事業者）について「本件土地は売主である被告がもとも自ら業者に依頼して従前建物を建築し、その敷地として自用し、従前建物の解体・撤去も被告自身が業者に依頼して行ったものであり、本件土地内に従前建物解体・撤去に伴う地中埋設物が残置しているか否かについて、第一次的に社会的責任を負うべき立場にあるとともに、これを容易に把握しうる立場にあったものと認められ」「地中埋設物の存否の可能性について問い合わせがあったときは、誠実にこれに関連する事実関係について説明すべき債務を負っていたものと解するのが相当」であるとし、「買主からの地中埋設物がない旨の確認の問いかけに対し、地中埋設物の存在可能性について全く調査をしていなかったにもかかわらず、問題はない旨の事実と異なる

意見表明をした」ことは説明義務違反とした事例

#### (2) いずれも認められなかった事例

○大阪地判 平成11.2.18

：既存建物の取り壊しを目的とする土地及び建物の売買契約において、右建物内で売主の母親の縊首自殺があった事例につき、「通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的であると判断される程度には至って」おらず隠れた瑕疵には該当しないとされ、「右事実が隠れた瑕疵に該当しない以上、右事実について、被告らに説明義務を認めることはできない」とした事例

### 2 説明義務・調査義務責任の内容

#### (1) 近隣の迷惑行為等が争点となった事例

①大阪高判 平成16.12.2

：土地建物を購入した者が、隣人の迷惑行為により居住することができなくなった場合に、隣人の迷惑行為について説明義務が尽くされていなかったとして、売主及び仲介業者に損害賠償責任が認められた事例

#### 【判決の概要】

<売主の詐欺、説明義務違反について>

契約当事者が宅地建物取引業者に仲介を委託する場合、契約当事者の意思としては、重要事項の説明は自らが依頼した宅地建物取引業者が行うものとしてその説明に委ねているということができ、売主本人は原則として買主に対して説明義務を負わないというべきである。

しかし、売主が買主から直接説明することを求められ、かつ、その事項が購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及

ばすことが予想される場合には、売主は、信義則上、当該事項につき事実と反する説明をすることが許されないことはもちろん、説明をしなかったり、買主を誤信させるような説明をすることは許されないというべきであり、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である。

＜仲介業者の説明義務違反について＞

居住用不動産の売買の仲介を行おうとする宅地建物取引業者は、当該不動産の隣人について迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、購入者が当該建物において居住するのに支障を来すおそれがあるような事情について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について説明する義務を負うと解するのが相当であり、そのように解しても、宅地建物取引業者に近隣居住者に関する調査義務を課す訳ではないから過大な負担とはならない上、客観的事実をありのまま述べるにすぎないから法的に問題が生じるおそれもない。本件では、売主が問題の件を説明せず、かえって、全く問題が生じていないと誤信させる説明をしたような場合は、売主にとって不利益を及ぼすおそれがあっても、買主に説明し、誤解を与えないようにすべきであったとし、売主仲介業者が買主仲介業者に対して、問題の件を買主に伝えるよう連絡したことによって被控訴人の説明義務が尽くされたとはいえないとした。

(参考)

②東京地判 平成78.29

：売買の目的土地の近隣に暴力団事務所が存在することが目的土地の隠れた瑕疵に当たるとして、売主に対し代金額の2割相当の損害賠償責任が認められた事例

〔契約締結上の過失に基づく損害賠償の

請求については、錯誤又は詐欺に当たらないことから、認められないとした〕

③東京地判 平成9.7.7

：暴力団員が居住する中古マンションにつき、当該組合員の迷惑行為が一時的でなく通常人にとって明らかに住み心地の良さを欠く状態に至っているとして、売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任が認められた事例

〔説明義務・調査義務違反は請求原因とされていない〕

(2) 隣地における将来の開発計画等、瑕疵担保責任の瑕疵に当たらないと考えられる事由が争点となった事例

【隣地の建設計画について原則として売主の調査義務はないとされた事例】

④東京地判 昭和49.1.25

：分譲マンションを購入したところ、南側隣接地にマンションが建設された事例で、一般論としては、「準備段階において、契約当事者の一方が、相手方の意思決定に対し重要な意義をもつ事実(必ずしも契約の内容に関するものでなくてもよい。)について、信義則に反するような不正な申立てを行ない、相手方を契約関係に入らしめ、相手方に損害を生じさせた場合、あるいは相手方の意思決定に対する原因となるような事実について、契約当事者の一方が、信義則および公正な取引の要請上、調査解明、告知説明する義務を負うものとされる場合において、その者が故意または過失によりこれを怠り相手方を契約関係に入らしめ、相手方に損害を生じさせたときは、たとえ契約が有効に締結されたとしても、これを賠償する責任がある」としたものの、

本件では売主が南側に高層建物を建築することを知らずあえて虚偽の事実を申し立てたということは認められないし、隣地をいかに利用するかは隣地所有者の意思に委ねられ、売主が支配権を及ぼすことができないところのものである以上、本件売買に際し売主に隣地に築造されうる建築物とその本件建物への影響などについて調査し、その結果を買受人側に誤りなく告知説明しなければならない信義則上の義務が一般的に課せられているものとは解せられないとした事例

【原則として売主の調査義務があるとした事例】

⑤札幌地判 昭和63.6.28

：分譲マンションを購入したところ、西側隣接地にマンションが建築されたた事例で、契約締結の準備段階における信義則違反に関し、本件においてマンションの自然環境が買主の売買契約締結を決意する要素の1つとなっていたこと、他方西側隣接地はマンション用地として造成されたものでそこに将来マンションが建設されるであろうことは買主にも認識可能であったこと、隣地の利用については隣地所有者の自由であって売主が関与・介入できるものではないこと等を前提にすると、「高層マンションが建設されることを知っていた場合、あるいは、簡単な調査により右のような高層マンションが建設されることを容易に知りえた場合（すなわち、明らかな認識可能性がある場合）には、これを調査・説明する本件各売買契約上の附随的義務があ

者に電話で問い合わせをし「必要な調査を行っていると認められ」とし、売主の責任はないとした事例

【売主に重過失により知りえなかった場合に告知すべき義務があるとした事例】

⑥東京地判 平成5.11.29

：リゾートマンションを購入したところ、隣に別のリゾートマンションが建設された事例で、「本件不動産のように現に相当な眺望を有する物件を売却するような場合において、近々にこれが阻害されるような事情が存するときは、これを知っている、又は、悪意と同視すべき重過失によりこれを知り得なかった売主は、売買契約締結に際し、買主に対し、右事情を告知すべき信義則上の義務を有している」としたが、本件では売主が隣接マンションの建築計画を知っていたことを推認するのは困難であり、さらに計画を知らなかったことについて悪意と同視すべき重過失も認められないとして、買主の責任を認めなかった事例

【仲介業者の調査義務・説明義務があるとし、売主の説明義務はないとされた事例】

⑦東京高判 昭和53.12.11

：土地建物の売買契約の仲介物件が緑に包まれた閑静な場所であることが条件の一つである場合には、宅建業者として、仲介物件の周辺に開発計画があるか否かを調査し、告知説明すべき契約上の義務があり、開発計画は新聞、テレビ等で報道されており容易に知りえたとして過失があるとして、他方、売主（非宅建業者）については、開発計画について当然に説明告知すべき義務を負担せず、閑静な場所であることを売買の条件にする等特段

の事情がないことから責任はないとした事例

【売主の説明義務、仲介業者の調査・説明義務があるとされた事例】

⑧松山地判 平成10.5.11

：土地の売買契約に際し隣接地の高架道路の建設計画について説明していなかったことに関し、売主（宅建業者）について「住宅地として土地利用に支障を来すことが明らかな事実」を説明する義務があり、建設計画を知っていたのに説明しなかったとして重大な契約義務違反とする[瑕疵担保責任の請求については判断するまでもないとした]とともに、仲介業者について「業務上、買主側の購入目的に適う土地の仲介をするために、周辺土地の環境を調査し、その結果を説明報告すべき義務がある」とし、登記簿謄本を閲覧するなど調査すれば容易に知りえたことから過失があるとされた事例

(3) その他の事項で仲介業者の説明義務・調査義務違反が争点となった事例  
(上記「詳解 不動産仲介契約」を一部修正して転載)

【仲介業者の説明義務・調査義務違反がないとされた事例】

○ 屋根裏に棲息するコウモリ（神戸地判平11.7.30）〔買主側仲介業者〕

（人間の居住する住宅において一定の生物が棲息することは通常不可避であって、特段の保証がない限り、顧客においても（通常の居住に妨げない範囲では）一定の生物が目的物件に棲息していることは当然に予想し甘受すべきことであり、仲介業者としても、コウモリ等が居住の妨げになるほど棲息しているかどうか

かを天井裏等まで確認調査すべき義務までは、それを疑うべき特段の事情がない限り負わない）

〔売主の瑕疵担保責任は認められた〕

○ 暴力団事務所の存在（東京地判平11.6.15）

〔買主側及び売主側仲介業者〕

（宅建業者において、媒介する不動産取引のすべてにおいて、近隣に暴力団関係施設がないかどうかを、近隣住民から事情調査する等して積極的に調査すべき義務は一般的には認められない。本件売買当時、建物に組員が常駐していることを疑わせるような状況が存在したことを認めるに足りる証拠もないから、本件において調査義務を具体的に発生させるべき事情を認めるに足りる証拠もない）

〔売主の瑕疵担保責任は認められた〕

○ 雨漏り（札幌地判平8.5.27）

（居住した買主ですら雨漏りに気づくまで3ヶ月を要したことから明らかなとおり、雨漏りというのは、漏れてみるまでわからない性質の瑕疵であるから、売買の仲介をしたに過ぎない仲介業者に注意義務があるとはいうことはできない）

〔売主の瑕疵担保責任は認められた〕

○ 地中埋設物（神戸地判昭59.9.20）

（土地の瑕疵がなく、説明義務もない）

○ 給水設備の状況（東京簡判平16.12.15）

〔買主側仲介業者〕

（仲介業者であるから、売主の提供する情報だけでなく、通常の注意を尽くせば認識できる範囲で、当該物件の瑕疵の有無を調査して買主に報告すべき仲介契約上の義務を負う。飲用水供給のための加圧ポンプの作動状況は、高度な専門的知識がなくても、ポンプ室に入って適切な調査を行えば容易に覚知できる事柄であり、仲介業者として通常の注意を尽くせば認識できる範囲で調

査報告義務を負う。本件では、仲介業者は、給水設備の状況について売主側にヒアリング調査等を行い、その結果を買主（宅建業者）に報告したのであり、このような状況下で通常行える調査を行ったといえ、売主に責任はないとした。）

- 地盤沈下（千葉地裁松戸支判平6.8.25）  
（建物に傾斜があることについて売主の瑕疵担保責任を認めた上で、仲介業者は、その業務の性質に照らし、取引当事者の同一性や代理権の有無、目的物件の権利関係、殊に法律上の規制や制限の有無等の調査については高度の注意義務を要求されるが、目的物件の物的状況に隠れた瑕疵があるか否かの調査についてまでは、高度な注意義務を負うものではないとし、本件建物内に立ち入った誰もが、右瑕疵に気付いていないのであるから、仲介人として右瑕疵に気付かなかったことについて、善管注意義務を怠った過失があるとはいえない）

【仲介業者の説明義務・調査義務違反があるとされた事例】

（すべて仲介業者として認識している内容を告知しなかった義務違反としたもの）

- 雨漏り（東京地判平8.3.27）  
（建物を賃借しようとする者にとって、その建物に漏水事故があったかどうかは重要な事柄であって、仲介業者は、漏水事故のあった物件であることを了知している場合には、一般的にはこれを顧客に告知する義務がある）
- 地盤沈下、軟弱地盤（東京地判平13.6.27）  
〔買主側及び売主側仲介業者〕  
（買主が本件土地の性状について質問していたことをも勘案し、本件土地が軟弱地盤であることは、買主が本件不動産を購入するかどうかを決定するに際して決定的に重

要な要素であり、仲介業者の担当者は、売買契約を仲介する前に本件各土地が軟弱地盤であることを認識しており、重要事項説明書の記載の表現と担当者のセールス・トークにおいて買主に誤った認識をもたせる説明を行ったとして、説明告知義務違反を認めた）

〔売主の瑕疵担保責任も認められた〕

- 殺人事件（東京地裁八王子支判平12.8.31）  
（買主から建物を建てて家族で住むためのものであるから、いわく付きの土地を購入することはできない旨明確に伝えられており、他方、売主からは、本件事件の存在を伝えられ、購入者には本件事件を伝えるよう指示されていたにもかかわらず、本件売買契約に際して、買主に対し何ら本件事件の存在を告知しなかったのであるから、仲介業者には、売買契約の締結を決意するにあたって決定的な重要な事項について一切説明を欠いた説明義務違反があった）  
〔売主の説明義務違反も認められた〕

(4) 買主の調査義務等が争点となった事例

⑪福岡高判 昭和47.1.31

：農地法所定の許可を得られないことを理由に土地の売買契約が合意解除された場合に、買主に契約締結上の過失を認めるとともに、売主についても契約締結上の過失を認め、5割の過失相殺をした事例

⑫浦和地裁川越支判 平成9.9.25

：航空機騒音については、買主が事前に調査し、現地を確認する過程で当然気づくべき事項であり、特段の事情のない限り、売主に告知すべき義務はないとされた事例

(5) 売主と仲介業者の説明義務・調査義務の  
関係に係る事例

⑬大阪高判 平成16.12.2【上記事例（再掲）】

：「契約当事者が宅地建物取引業者に仲介を委託する場合、契約当事者の意思としては、重要事項の説明は自らが依頼した宅地建物取引業者が行うものとしてその説明に委ねているということができ、売主本人は原則として買主に対して説明義務を負わないというべきである。

しかし、売主が買主から直接説明することを求められ、かつ、その事項が購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される場合には、売主は、信義則上、当該事項につき事実と反する説明をすることが許されないことはもちろん、説明をしなかったり、買主を誤信させるような説明をすることは許されないというべきであり、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である。」

⑭東京地判 平成16.4.23

：土地建物の売買契約に際し、過去に火災等が発生したことがある旨の説明がなかったとして売主（非宅建業者、個人）の瑕疵担保責任が認められるとともに、「売主と買主の双方から仲介を依頼された仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観（建物内部を含む。）から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負う」と

され、物件の焼損等を売主から知らされていなかった仲介業者について「注意して見分すれば本件建物の外観から本件焼損の存在を認識することができたということができ、その上で売主に問いただせば、本件火災や消防車出動の事実も知り得たと認められる」として仲介業者の仲介契約上の債務不履行を認めた事例

（なお、売主の損害賠償債務と仲介業者の損害賠償債務とは、損害の内容を共通にするものであるから、不真正連帯債務の関係にある（すなわち、被告両名で合わせて60万円の損害賠償債務を負担する。）とされている）

（参考）

⑮東京地判 平成9.10.20

：賃貸マンションの一室を購入したところ、賃借人が暴力団員であった事例で、売買を仲介する仲介業者は、本件売買契約における重要事項について調査し、買主に告知すべき義務があり、その重要事項としては、主に賃料支払状況、用法違反の有無、賃借人自身の居住（占有）があげられるが、賃借人がどのような人物であるかはそれ自体、買主に主観的に関心があっても、賃貸借中の建物売買を媒介する宅地建物取引業者としては、賃貸借関係を将来継続し難くなる事情に関してのみ重要な事項として調査対象となると考えられる、また「その調査の方法、程度については、賃借人の思想・信条・職業・私生活等プライバシーの保護の観点や権利の移転の媒介という契約の内容、事実上の制約という観点からして自ずから制限され、原則としてその物件の所有者または当該賃貸借契約を管理している管理会社に対し賃借人が提出した入

居申込書に記載された身元・職業を確認することのほか、当該物件の外観から通常の用方がなされているかを確認し、その結果を依頼者に報告すれば足り、当該物件を内見したり、直接賃借人から事情を聴取することまでの調査義務を負うことはないというべきである。ただし、右調査において、正常な賃貸借契約関係が継続していないことが窺われる場合には、その点につき適当な方法で自ら調査し、または、その旨を依頼者に報告して注意を促す義務を有するものとするのが相当である」とし、本件では、建物の表札は名前だけであり、他に暴力団関係者や組事務所として使用している外観を表示するものを設置するなどしておらず、組員が出入りしている事情も窺えず、そして、賃料の支払いは本件訴え提起まで大方順調であり、賃貸人や管理人、他の本件マンション住人と紛争を起こしたり、苦情を寄せられたことはなかったのであるから、右事実関係のもとでは、調査義務違反は認められないとした事例

(以 上)