

# 不動産取引紛争事例等調査研究委員会の 事例検討報告

調査研究部

不動産取引と消費者契約法について  
(平成22年5月11日開催  
第257回委員会議題)

## はじめに

不動産取引に係る消費者契約法関係の裁判例としては、賃貸住宅における敷金返還・原状回復請求関係（敷引特約、定額補修金分担特約、通常損耗負担特約、ハウスクリーニング特約等）の裁判例や更新料特約の裁判例が多く見受けられる。他方、それを除くと9条、10条関係で若干の事例があるほかは、不動産売買における4条関係の裁判例が見受けられるところであるが、それほど多くはない。これは、従来から判例で確立している債務不履行あるいは不法行為による説明義務違反等の請求が、要件が厳格である消費者契約法と比較して主張しやすい等の要因があると考えられるが、今回取り上げた裁判例でも見受けられるように、消費者契約法についても不動産取引において注意が必要である。そこで、第257回委員会では、4条関係の判例を中心に取り上げた。

裁判例においては、眺望、防犯、産廃処分場など環境関係の事例が比較的多く、4条1項1号に関しては主観的な評価あるいは宣伝上の修辭としての評価は事実を指摘したもの

ではないことから不実表示には該当しない、4条2項に関しては故意性が認められないとして、いずれも不適用となる事例が見受けられる一方で、4条2項に関して不利益事実の不告知により適用されたとした事例も見受けられるところである。

これらに関しては、不動産売買の勧誘等において、具体的にどのような説明であればこれらの規定による要件に該当することとなるかが重要なポイントとなることから、裁判例の分析においては、販売パンフレットの記載内容、販売担当者の勧誘における説明内容あるいは説明しなかった内容などについて、詳しく記載している。特に裁判例でも見られるように、眺望、環境などを阻害する可能性のある計画の内容が具体化していないため、説明に苦慮する場面も見受けられるが、それらは不動産購入の判断に影響を及ぼす重要な事項であると認定される可能性が高いものであることから、把握できている内容については説明を行い、後々の紛争にならないようにすることが重要であると考えられる。

〔機構事務局〕

## 1 委員会資料

### 不動産取引と消費者契約法について

#### 1 消費者契約法4条について

##### (1) 趣旨

消費者契約法4条関係の規定は、民法の詐欺(96条)の厳格な要件を緩和し、詐欺が成立しない場合でも、事業者からの情報提供が不適切な場合には、契約の成立についての合意に瑕疵があり、これによって消費者が当該契約に拘束されることは衡平を欠くものとなることから、消費者が契約の効力否定を主張できるように取消することができるとしたものである。

##### (2) 内容

###### ア 要件

4条1項1号 不実告知(無過失責任)

2号 断定的判断の提供  
(無過失責任)

4条2項 不利益事実の不告知(故意責任)

イ 効果 : 取消

#### 2 説明義務

契約上の付随義務責任として信義則上認められるもの。

###### ア 要件

① 契約を締結するか否かについての判断に重要な影響を及ぼす事項について説明しない場合に義務違反

② 基本的には故意責任(重過失の場合の責任も認められる場合がある)

イ 効果: 基本的には損害賠償

(契約の目的が達成できない場合に限って契約解除が認められる)

## 2 論点

### 1 消費者契約法4条(1項1号、2項)と説明義務との関係について

消費者契約法4条(第1項・第2項)は民法の詐欺の要件を緩和したものであるとされるところ、説明義務との関係はどのように整理されるか。

・消費者契約法4条(第1項・第2項)の各要件違反となる行為は、大部分は説明義務違反にも該当するが、不実告知・断定的判断の提供については無過失でも取消となり、その点で説明義務より対象が広いということか。

・大きな違いは、「不実告知」「断定的判断の提供」「不利益事実の不告知」という要件を類型化して、取消の効果を明確化したことか。

### 2 不動産取引において、消費者契約法4条関係で留意すべき点はどのようなことと考えられるか。

### 3 これまでの裁判例についてどのように考えるか。

## 3 委員会における指摘事項

### 1 消費者契約法4条と説明義務との関係

(1) 消費者契約法4条が主張されるような事案では、説明義務違反による債務不履行あるいは不法行為や、詐欺、錯誤などが合わせて主張がされ(なお、不法行為等の主張では弁護士費用と遅延損害金を請求できる点で差がある)、その際、基本的に説明義務違反が認められず、他方で消費者契約法

4条違反が認められるようなことはないという意見があった。

- (2) また、説明義務がない事案で不実告知等が無過失で認められる事例はあまり想定できないが、第三者による耐震計算の調査結果を説明したがその調査内容が誤りであった場合や、前の売主から自殺等事故はないと聞き取ったのでその旨を買主に説明したが実際は自殺があった場合などが該当する可能性が考えられるという意見があった。
- (3) 消費者契約法4条は要件がきっちり定められているので使いづらい、錯誤等のほうが主張も認定もやりやすいという面があると思われる。
- (4) 説明義務については、知っている情報は、あとで事実が判明した場合に説明しなかった理由を納得させることは難しいので、リスク管理的にも基本的にはすべて説明していくことが必要と考えられる。

## 2 その他

- (1) 不動産取引において、消費者契約法4条との関係では、3項の困惑類型（不退去等）も注視しておくことも必要と考えられる。
- (2) あわせて、仲介の場面では5条の第三者の関係も重要と考えられる。例えば依頼者が利益事項を述べて、仲介業者がそれを知らずに不利益事項を述べていないような場合なども留意が必要と考えられる。

## 4 参考資料

(本稿用に委員会提出資料に加筆修正しています)

### 【不動産取引に係る消費者契約法関係判例】

(賃貸住宅の原状回復・更新料関係を除く)

## 1 4条1項1号関係

<取消しが認められたもの>

- ①東京地裁H17.8.25 ウエストロー  
ジャパン (WL)

<取消しが否定されたもの>

- ②福岡地裁H18.2.2 判タ1224号255頁
- ③東京地裁H19.1.29 WL

<判断されなかったもの>

- ④東京地裁H17.12.5 判タ1219号266頁

## 2 4条1項2号関係

<取消しが否定されたもの>

- ⑤福岡高裁H14.2.20 WL

## 3 4条2項関係

<取消しが認められたもの>

- ⑥東京地裁H18.8.30 WL
- ⑦東京地裁H20.10.15 WL

<取消しが否定されたもの>

- ②福岡地裁H18.2.2
- ③東京地裁H19.1.29

- ⑧福岡地裁H16.9.22 裁判所ウェブ  
サイト

## 4 5条関係

<適用が認められたもの>

- ①東京地裁H17.8.25

## 5 9条関係

<適用がないとされたもの>

- ⑨東京地裁H20.1.18 WL

- ⑪福岡高裁H20.3.28 判時2024号32頁

## 6 10条関係

<無効でないとされたもの>

- ⑩福岡地裁H19.2.16 判時2024号35頁
- ⑪福岡高裁H20.3.28

## ＜個別判例（概要）＞

### ①東京地裁H17.8.25（適用）

被告から媒介の委託を受けた被告補助参加人が、土地売買契約と建物建築請負契約のローン条項の内容を誤解し、本件売買契約代金のみならず本件請負契約代金についても融資の承認が得られなければ手付金は被告から返還されるものと思い込んで、その旨原告らに説明したことが、ローン条項の適用条件について事実と異なる説明をしたものとして、消費者契約法4条1項1号、5条1項に基づき契約取消が認められた事例

※なお、本件では、土地売買契約と建物建築請負契約のローン条項に基づく解除の請求自体は否定されている。

### ②福岡地裁H18.2.2（不適用）

全戸オーシャンビューとして購入したマンションが電柱及び送電線によって眺望が阻害されている事例において、

- ・消費者契約法4条1項1号について、被告の眺望が同一であるという説明は、主観的な評価を含むものであるから、不実表示に該当しないと言うべきである、
- ・また、同条2項について、被告において本件電柱の存在を知らなかったのであるから、その事実を「故意に」告げなかったということとはできない

として、消費者契約法による取消しが否定された事例。

※なお、本件については、売主は、本件マンションの販売の際、海側の眺望をセールスポイントとして販売活動をしていることから、買主に電柱及び送電線が眺望に影響を与えることを説明しなかったことは売主の債務不履行に当たるとして、買主による売

買契約の解除と損害賠償請求は認められた。

### ③東京地裁H19.1.29（不適用）

被告が分譲したマンションの二階にある区分建物を購入して手付金を支払った原告が、購入した区分建物の近くに電話線等の引込柱が立っているのが防犯上問題であるとして、売買契約の取消・無効を主張し、手付金の返還を求めた事案につき、パンフレットの防犯性、安全性にかかる記載は宣伝上の修辞としての評価であり事実を指摘したものでないとして消費者契約法4条1項1号に該当せず、また消費者が引込柱が存在しないと通常考えることは困難であり、告げるべき不利益事実にあらず、故意も認められないとして同法4条2項にも該当しないとした事例

※錯誤無効の主張も否定している。

### ④東京地裁H17.12.5（判断せず）

原告らが被告から購入したマンションが環境物質対策基準に適合した住宅との表示があったにもかかわらずいわゆるシックハウスであったことから売買代金相当額ないし損害賠償を請求した事案において、（瑕疵担保責任としての売買契約解除・損害賠償請求を認めた上で、）瑕疵担保責任としての契約解除、損害賠償請求が認められる以上、消費者契約法4条1項1号にいう不実表示に当たるかどうかを検討するまでもないと判旨した事例

### ⑤福岡高裁H14.2.20（不適用）

住宅・都市整備公団が経済情勢の変動等にに応じて売れ残り住宅を値下げして販売した事例において、値下げ販売しない旨の公団職員の発言は、買主が購入しようとした当該分譲物件について述べたものであるとしても、またそれ以外の売れ残り物件について述べたも

のであるとしても、いずれにせよ本件売買契約の目的物である分譲物件について、その将来における価額など変動が不確実な事項に関して断定的判断を提供したものでないことが明らかであるとして、消費者契約法4条1項2号にいう断定的判断の提供にあたらぬとされた事例。

※不法行為に基づく損害賠償請求などの主張も否定している。

⑥東京地裁H18.8.30 (適用)

マンションの一室を販売するに当たり眺望・採光・通風といった重要事項の良さを告げている一方、被告の担当者が本件マンション完成後すぐにその北側に隣接する所有地に三階建ての建物が建つ計画があることを知っていたのに説明しなかったのは不利益事実を故意に告げなかったものであるとして、消費者契約法4条2項に基づく売買契約の取消が認容された事例

⑦東京地裁H20.10.15 (適用)

別荘地の売買契約の際に被告らが本件各土地の隣接地域に産業廃棄物の最終処分場等の建設計画があることを原告らに説明しなかった事案について、本件各土地周辺の自然環境は消費者契約法4条2項にいう重要事項に当たるところ、被告らが上記建設計画を告げなかったことは不利益事実の不告知に当たるとして売買契約を取消しを認めた事例

⑧福岡地裁H16.9.22 (不適用)

被告がマンションを販売する際、ペットの飼育に関して不適切な説明を行い、原告に同マンションでのペットの飼育が可能であると誤信させて売買契約を締結させたと主張して、消費者契約法4条2項による取消し等を主張した事案において、被告の従業員のペッ

トに関する説明は管理組規約の解釈等を述べたものであり、利益になる旨を告げたのではないとして同項には該当しないとして原告の請求を棄却した事例

⑨東京地裁H20.1.18 (不適用)

マンションの管理組合の管理者である原告が、本件区分建物を共有している被告らに対し、管理費及び修繕積立金とその遅延損害金の支払を求めた事案において、マンションの管理規約において遅延損害金を年30%と定めていることについて、消費者契約法9条2号に違反するという請求について、マンションの管理規約は対等当事者で構成された団体の自治規範であり、非対等な契約当事者間の消費者契約とは異なるから、消費者契約法の適用対象とならないことはもとより、同法の趣旨を及ぼすべき対象とならぬとされた事例

⑩福岡地裁H19.2.16 (不適用)

マンションの売買契約書の「本物件のうち、土地の共有持分の所有権移転登記及び区分建物の所有権保全又は移転登記の申請は、前条の売買代金支払完了と引換えに、すみやかに甲・乙協力してこれを行う。」「甲は、前条の登記申請手続き完了後、直ちに本物件を乙に引き渡す。」という条項について、残代金の支払が本件建物の引渡や所有権移転登記手続きに対して先履行になっており、売買代金支払と登記手続きが同時履行でないのは、消費者契約法1条、10条に違反するという主張に関し、残代金の支払期日は原告に資金繰りを確認した上で定められたものと認められるから、本件契約において代金支払債務の弁済期を先履行として定めたことも民法1条2項に定める信義則に反するものということとはできず、また、買主である原告の利益を一方的に害するものということとはできないとされた事例

### ⑪福岡高裁H20.3.28（上記⑩の控訴審での新たな主張）（不適用）

マンションの売買契約書の違約金特約（「売主又は買主の債務不履行により本件契約が解約された場合は、契約不履行者は、その相手方に対し、売買代金の二割である七二八万円を違約金として支払う。買主が違約した場合は、違約金に手付金を充当して差額を売主に支払う。」）が、

- ・何ら合理的な理由がないのに、買主である控訴人の同時履行の抗弁権を奪い、契約書の本文には代金支払と引渡及び所有権移転登記が同時履行であるかのような文言を謳いながら、反面、代金の支払を怠った場合には、建物も完成せず、所有権移転登記もしていないのに、何らの催告なく、買主に売買代金の2割もの違約金を課すものであって、消費者契約法10条に反する
- ・売主が主張する代金支払時期においては、本件マンションは完成しておらず、売主は本件建物完成後にこれを第三者に売却し、しかも、控訴人以外の買主から建物完成の2か月前に代金を徴し、建物完成前に不当ともいえる利益を受けているのであるから、売主に損害はなく、当該事業者が生ずべき平均的な損害を超えているものというべきであるから、同法9条1項にも反する
- ・宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）38条の規定は、宅建業者の違約金の定めの上限を定めた単なる取締規定にすぎないのであって、消費者契約法の適用を排除するものではない

という主張に対し、

売買代金の2割と定めた本件違約金特約は宅建業法38条に違反するものではなく、消費者契約法11条2項は、消費者契約の条項の効力等について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めるがあるときは、その定めるところ

によると規定しているから、本件契約については、同法9条1項及び10条は適用されない（また宅建業法38条の規定は単なる取締規定である旨の控訴人の主張については、同規定が消費者の利益保護という見地から契約内容の適正化を図るために私法上の効力に対して直接規制をしたいわゆる効力規定であることは、その規定の仕方自体からも明らかであるから、控訴人の主張は採用し難い）とした事例

### <個別判例(4条2項関係)(詳細)>

#### ⑥東京地裁H18.8.30

マンションの一室を販売するに当たり眺望・採光・通風といった重要事項の良さを告げている一方、被告の担当者が本件マンション完成後すぐにその北側に隣接する所有地に三階建ての建物が建つ計画があることを知っていたのに説明しなかったのは不利益事実を故意に告げなかったものであるとして、消費者契約法4条2項に基づく売買契約の取消が認容された事例

#### 〔事案の概要〕

- ・H15.6.30 原告（買主）と被告（売主）において本件マンションの一室の売買契約  
※本件マンションの敷地は、K地所がH14.4.23に購入した土地を、H14.9.30に被告がK地所から購入したもの。  
本件マンションの敷地の北側隣地の所有者Dは、建物を取り壊して3階建ての作業所兼居宅に建て替える計画があり、K地所の担当者Cは、被告の従業員に対し、Dの建替計画があることをマンションの2階、3階の購入予定者に伝えてほしい旨のDの要請を伝えていた。さらに被告の従業員はDから建替計画を聞いてい

た。

- ・H15.6.30の売買契約の際に仲介業者（販売担当者E）が重要事項説明

重要事項説明書の「周辺環境について」欄に記載された「周辺環境につきましては、建築物の建築、建替え、増改築等により将来変わる場合があること。また、本件建物（本件マンションのこと）の隣接地は第三者の所有地となっており、将来の土地利用または建築計画に関して売主の権限のおよぶ範囲ではなく、一般的には都市計画法・建築基準法その他の法令等による制限の範囲に該当する建築物であれば建造が許可されるため、将来本物件の日照・眺望・通風・景観等の住環境に変化が生じ、現在と異なる近隣および周辺環境になる場合があること」といった一般的な説明はしたが、Dによる旧建物の建替え計画があり、近い将来本件マンション北側隣地に3階建て建物が建築される予定であるとか、本件マンションの完成後に建物の建て替えがされる予定であるといった具体的な説明はしなかった。

〔判決概要〕

- 重要事項について消費者の利益となる旨を告げたこと
- ・仲介業者（販売担当者B）は、本件売買契約の締結について勧誘をするに際し、原告に対し、本件マンションの北西角の本件建物の窓から公園が望める旨を告げて眺望の良さを強調したこと
- ・原告に配付した本件マンションのパンフレット、図面集及びチラシに記載されている本件建物の採光や通風の良さを強調し、これらのパンフレット、図面集及びチラシにも本件マンションの眺望・採光・通風の良さが謳われていること
- ・本件建物の眺望・採光・通風は、本件売買

契約の対象物である本件建物の住環境であること 等

- 重要事項について当該消費者の不利益となる事実を故意に告げなかったこと
- ・被告は、本件売買契約締結当時、Dから本件マンション完成後すぐにその北側に隣接する所有地に旧建物を取り壊して3階建ての作業所兼居宅を建て替える計画であることを聞かされて知っていたのであり、しかもK地所のCを介してマンションの2階、3階の購入予定者にはその旨必ず伝えるよう要請されていたにもかかわらず、本件売買契約締結の際に、重要事項説明書に記載された一般的な説明はしたが、Dによる旧建物の建替え計画があり、近い将来本件マンション北側隣地に3階建て建物が建築される予定であるとか、本件マンションの完成後に建物の建て替えがされる予定であるといった具体的な説明はしなかったこと
- 以上のことから、被告は、本件売買契約の締結について勧誘をするに際し、原告に対し、本件マンション完成後すぐに北側隣地に3階建て建物が建築され、その結果、本件建物の洋室の採光が奪われ、その窓からの眺望・通風等も失われるといった住環境が悪化するという原告に不利益となる事実ないし不利益を生じさせるおそれがある事実を故意に告げなかったものというべきである。
- その他  
被告の主張（本件マンションの北側隣接地の利用計画について、建築（建替え）計画があるものの、その具体的な着工時期、建築内容などが未確定であったため、本件マンションの購入者に対する情報としては、重要事項説明書の記載内容に留めざるを得なかったが、そこに記載された「本件建物の隣接地」に本件マンション北側隣地が含まれるし、

「建築物の建築、建替え」に本件マンション北側隣地の旧建物が含まれることは当然であり、仲介業者の販売担当者Eは、原告に対し、本件マンション北側隣地の旧建物が将来建替えがあること、同敷地上に建築物が建造される可能性のあることを説明し、原告も了解したのであり、このEの原告に対する重要事項の説明が不利益事実の告知に当たる)について

：いまだ図面等が作成されておらず、Dによる作業所兼居宅の建築の具体的な着工時期や3階建て建物の建築内容等が未確定であったとしても、Dから本件マンション完成後すぐにその北側に隣接する所有地に旧建物を取り壊して3階建ての作業所兼居宅を建て替える計画であることを聞かされていたのであるから、本件建物の購入者である原告に対し、本件マンション北側隣地の所有者が旧建物を取り壊して3階建ての建物に建て替える計画があり、建替えがなされる予定であることを告知すべきであったというべきである。また、重要事項説明書に記載された「本件建物の隣接地」に本件マンション北側隣地が含まれ、「建築物の建築、建替え」に本件マンション北側隣地の旧建物が含まれるとしても、Eは、原告に対し、重要事項説明書に記載された一般的な説明をしたにとどまるのであって、具体的に本件マンション北側隣地の旧建物に言及して説明したとは認められず、Eの説明をもって、原告に対し本件マンション完成後すぐに北側隣地に3階建ての建物が建築されるという不利益事実の告知がなされたと解することはできない。

#### ⑦東京地裁H20.10.15

別荘地の売買契約の際に被告らが本件各土地の隣接地域に産業廃棄物の最終処分場等の建設計画があることを原告らに説明しなかつ

た事案について、本件各土地周辺の自然環境は消費者契約法4条2項にいう重要事項に当たるところ、被告らが上記建設計画を告げなかったことは不利益事実の不告知に当たるとして売買契約を取消しを認めた事例

#### 〔事案の概要〕

- ・原告X1は、被告Y1から、平成19年6月23日、本件土地1を別荘地として、代金450万円で買い受け。
- また、原告X2は、同年7月3日、被告Y1のグループ企業である被告Y2から、本件土地2を別荘地として、代金500万円で買い受け。
- ・Y1の担当者Bは、本件各売買契約の締結を勧誘する際、原告らに対し、本件各土地は、緑が豊かで、空気のきれいな、大変静かな環境が抜群の別荘地であるなどと説明した。
- ところが、本件各売買契約締結当時、本件各土地の近隣地域で産業廃棄物最終処分場と産業廃棄物中間処理施設の建設計画が存したところ、Bは、前記の勧誘をした際、その事実を原告らに告げなかった。

(なお、産業廃棄物最終処分場の建設予定地は、本件土地1の東方約1.7km、本件土地2の東方約3.3kmの地点にあり、産業廃棄物中間処理施設の建設予定地は、1つは、本件土地1の北方約2.2km、本件土地2の北方約3.3kmの地点にあり、もう1つは、本件土地1の南方約10.3km、本件土地2の南方約9kmの地点にある。)

#### 〔争点及び判断〕

- ①消費者契約法4条2項に該当するか：  
該当
- ②説明義務違反による不法行為となるか：  
該当（故意に計画を告げなかった）
- ③動機の錯誤により無効であるか：  
判断せず（①②により原告の請求が認め

られることから)

〔判決概要〕(①関係)

○重要事項に当たるか否か。

本件各土地は別荘地として売買されたことにかんがみれば、本件各土地周辺の自然環境がいかなるものであるかは、原告らのみならず、一般平均的な消費者にとっても、それを購入するか否かについての判断に影響を及ぼす事項であるといえることができるから、本件各土地周辺の自然環境は、消費者契約法4条2項にいう重要事項に当たる。

○重要事項に関して消費者の利益となる旨を告げたか。

Bは、本件各売買契約の締結を勧誘する際、原告らに対し、本件各土地は、緑が豊かで、空気のきれいな、大変静かな環境が抜群の別荘地であるなどと説明した。

○重要事項について当該消費者の不利益となる事実を故意に告げなかったか。

・Bから上記の説明を受けたならば、原告らのみならず、一般平均的な消費者においても、緑が豊かで、空気のきれいな、大変静かであるという、本件各土地周辺の自然環境を阻害するような要因は存在しないであろうと通常認識するであろうと考えられる。

・しかるところ、本件各計画のいずれかが実現して、それらの計画に係る産業廃棄物の最終処分場や中間処理施設が実際に建設されることになれば、それが本件各土地周辺の自然環境を阻害するような要因となりうることはたやすく否定することができないから、被告らが原告らに対して本件各計画の存在を告げなかったことは、法4条2項所定の不利益事実の不告知に該当するものと認めるのが相当である。

○その他

・本件各計画に係る産業廃棄物の最終処分場又は中間処理施設は、本件各土地から遠く離れており、本件各土地の住環境に何らの悪影響を及ぼすものではないとする被告の主張については、本件各計画の建設予定地と本件各土地との位置関係に照らし、にわかに首肯することができない(特に産業廃棄物最終処分場の建設予定地は、本件各土地に近接した地域内にあるものというべきである)とした。

・産業廃棄物最終処分場等の計画の熟度については、①本件各計画については、本件各売買契約締結当時のみならず、現在に至るまで、県知事に対して廃棄物の処理及び清掃に関する法律15条1項の許可を得るための申請書が提出されているにとどまり、いまだ上記許可がなされていないこと、②本件各計画に対しては、地元住民のほか、那須塩原市も反対の意向を示しており、栃木県も、地元住民との間で環境保全に関する協定が締結されない限り許可しない方針である旨説明していることの各事実が認められ、これらの事情にかんがみると、本件各計画は、本件各売買契約当時において、その実現性が客観的に具体化・現実化していたわけではなかったといえることができるが、法1条及び3条の趣旨を考慮すれば、本件各計画の存在は、たとえその実現性が客観的に具体化・現実化していなかったとしてもなお、被告らにおいて原告らに対する説明義務を負うべき不利益事実に当たるものと解するのが相当であるとした。

②福岡地裁H8.2.2

全戸オーシャンビューとして購入したマンションが電柱及び送電線によって眺望が阻害されている事例において、消費者契約法4条1項1号及び同条2項による取消しが否定さ

れた事例

**[事案の概要]**

- ・マンション売買代金の不払いによる違約金支払いの原告の請求（本訴）に対し、被告が原告がマンションからの眺望について事実と異なる説明をしたなどとして、消費者契約法による取消し、債務不履行による契約解除・損害賠償を主張（反訴）した事例
- ・被告は、平成15年7月ころ、新居を探していたところ、海が見えるということ等から本件マンションが気に入り、本件マンションの301号室と501号室についてベランダからの眺望に違いがあるか尋ねたところ、原告の社員が眺望に違いはないと答えたことなどから、平成15年8月3日、本件マンションの301号室の売買契約（代金2640万円）を締結し、被告は同日手付金100万円を支払った。
- ・本件マンションの販売用パンフレットには、「全戸オーシャンビューのリビングが自慢です。」と記載され、ベランダから遮るものは何もなく海を見渡せる状況を示した写真が掲載され、パース（完成予想図）によれば、「実際とは異なる」旨の注意書きがあったものの、海側には電柱その他何らの障害物も記載されていなかった。
- ・平成16年11月ころ完成した本件マンションは、敷地の西側部分に道路と接するように建てられ、301号室の海側（西側）ベランダの前方数メートルの位置に本件電柱が立っており、3本の送電線が本件マンションベランダに沿って水平に走っていた。本件電柱は、301号室の海側間口10メートルの端（北）から約3分の1の位置に立っており、リビングから窓を眺めると、ベランダのすぐ外に本件電柱、支柱及び送電線が見える。

**[争点及び判断]**

①債務不履行（説明義務違反）による解除  
：容認

②消費者契約法による取消し：否定

**[判決概要]（②関係）**

- ・消費者契約法4条1項1号にいう「事実と異なること」とは、主観的な評価を含まない客観的な事実と異なることをいうと解すべきところ、301号室と501号室の眺望が同一であるという説明は、主観的な評価を含むものであるから、不実表示に該当しない。
- ・また、同条2項では「故意」が要求されているところ、被告において本件電柱の存在を知らなかったのであるから、その事実を「故意に」告げなかったということとはできない。  
（なお、本件については、売主は、本件マンションの販売の際、海側の眺望をセールスポイントとして販売活動をしていることから、買主に電柱及び送電線が眺望に影響を与えることを説明しなかったことは売主の債務不履行に当たるとして、買主による売買契約の解除と損害賠償請求は認められた。）

**③東京地裁H19.1.29**

被告が分譲したマンションの二階にある区分建物を購入して手付金を支払った原告が、購入した区分建物の近くに電話線等の引込柱が立っているのが防犯上問題であるとして、売買契約の取消・無効を主張し、手付金の返還を求めた事案につき、パンフレットの防犯性、安全性にかかる記載は宣伝上の修辞としての評価であり事実を指摘したものでないとして消費者契約法4条1項1号に該当せず、また消費者が引込柱が存在しないと通常考えることは困難であり、告げるべき不利益事実にあらず、故意も認められないとして同法4条2項にも該当しないとした事例

〔事案の概要〕

- ・原告は、被告（宅建業者）から、平成16年10月12日、本件新築マンションの一室を、代金7320万円で購入。
- ・本件売買契約に至る経緯は、次のとおり。
  - ①平成16年10月8日ころ、原告は、本件マンションの販売説明会に妻とともに出席し、息子夫婦のために本件建物を購入しようと考え、申込証拠金10万円を支払い、同月12日、本件売買契約を締結した（引渡日は平成17年6月末日を予定）。
  - ②平成17年6月11日、原告の妻、息子夫婦、原告経営の会社従業員であるBが内覧会に出席した際、原告側から、本件マンションの南側にある引込柱を伝って他人がバルコニーに侵入するのではないかとの不安が訴えられたため、被告側は、その場で、本件引込柱に面する本件建物のバルコニー南側に金属製のフェンスを取り付けることを提案し、後日、上記フェンスを設置した。
  - ③平成17年6月13日、原告は、被告側に対し、本件引込柱の存在を理由に売買契約を解消し、手付金を返還するよう請求した。  
 （被告は、Bや後に原告訴訟代理人となった弁護士を通じて、原告と数回話し合ったが、合意に至らず、残代金支払期限（平成17年6月30日）が経過した。）

〔争点及び判断〕

- ① 消費者契約法4条1項1号による取消の可否：否定
- ② 消費者契約法4条2項による取消の可否：否定
- ③ 民法95条による錯誤無効の可否：否定

〔判決概要〕（①②関係）

- (1) 消費者契約法4条1項1号に基づく取消

の主張について

パンフレットに記載された本件マンションの防犯性、安全性にかかる宣伝文句は、

- ・「一人一人の安心と感性に応える高度なシステムと空間創造」
- ・「都市生活の豊かな暮らしを守る万全のセキュリティ」
- ・『「セコム」のマンションセキュリティ』の安心感がマンションのそれぞれの住戸に」
- ・「実績あるセコム」のマンションセキュリティが快適で安心なマンションライフをバックアップ。これまでのマンションに差をつけます。」

などというものであり、ここで事実として告げられているのは、「セコム」のマンションセキュリティが用意されているという事実のみであって、他の記載は、宣伝上の修辭としての評価にすぎず、事実を指摘したものではないから、本件マンション、本件建物に関し、本件パンフレットの記載自体が事実と異なることを告げていると解することはできない。

(略)

もっとも、本件パンフレットの上記記載は、本件マンションの防犯性、安全性が高いという評価を謳ったものといえることから、本件マンションの防犯性、安全性に関し、本件パンフレットの上記記載が告知された以上、消費者が本件引込柱が当該位置に存在することはないと通常考えると認められる場合には、取消権が発生すると解する余地はあるが、これは、消費者契約法4条2項に基づくものであり、同法4条1項1号による取消権を認めることはできない。

- (2) 消費者契約法4条2項に基づく取消の主張について

- ・マンションの販売契約において、防犯性、安全性の高低は、当該契約を締結するか否かについての消費者の判断に通常影響を及ぼすべき目的物の質に関する事項（同法4条4項）といえることができるから、「重要事項」に該当するといえるべきである。
- ・本件マンションの防犯性、安全性が高いとの本件パンフレット上の謳い文句は、「当該消費者の利益となる旨を告げ」ているものと解することができる。
- ・原告は、本件引込柱の存在が、「当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。）」に該当すると主張するのであるが、被告が本件マンションの防犯性、安全性が高い旨告知したことにより、消費者が本件引込柱が存在しないと通常考えると断ずることは困難である。すなわち、本件引込柱は、本件建物壁面に対する垂直距離は約50cmの位置にあるが、本件建物の南面バルコニーの開口部からは、約85cm離れているのであり、また、内覧会当時原告らが見た作業のための足場用の棒は工事が完成すれば取り外されるものであって、これを取り外した後の本件引込柱は、(略) 直接登ることができるような形状のものであると認めることはできない。(略) したがって、本件マンションの防犯性、安全性に問題があるということとはできない。そして、本件マンションの防犯性、安全性が高いとの本件パンフレット上の謳い文句によって、被告が原告に対し、本件マンションの防犯性、安全性について、抽象的に原告の「利益となる旨を告げ」たことは認められるものの、当該告知により、消費者が、

本件引込柱が存在しないと通常考えると断ずることは困難であり、また、被告が原告に対し本件引込柱の存在を「故意に告げなかった」と認めるに足りる証拠もない。よって、消費者契約法4条2項に基づき原告に取消権が生じたと解することはできない。

(なお、民法95条による錯誤無効の主張(本件引込柱が存在することを認識しないまま、本件売買契約を締結した錯誤があるとの原告の主張)については、[上記(2)のとおり] 本件引込柱が存在することにより、他人が本件引込柱を伝って本件建物のバルコニーに侵入することが極めて容易であるとの原告の主張事実を採用することができないことから、採用することができないとした)。

#### ⑧福岡地裁H16.9.22

被告がマンションを販売する際、ペットの飼育に関して不適切な説明を行い、原告に同マンションでのペットの飼育が可能であると誤信させて売買契約を締結させたと主張して、消費者契約法4条2項による取消し等を主張した事案において、被告の従業員のペットに関する説明は管理組規約の解釈等を述べたものであり、利益になる旨を告げたのではないとして同項には該当しないとして原告の請求を棄却した事例

#### 〔事案の概要〕

- ・原告は、被告（宅建業者）より、平成13年9月22日に、本件マンションの一室を、3970万円で購入すると売買契約を締結し、平成14年3月ころ、家族、ペットの犬とともに同室に入居した。
- ・本件売買契約に至る経緯及び売買後の経緯は、次のとおり。

①被告において本件マンションの販売を担

当していたCは、原告の妻Bから、本件マンションでペットが飼えるかを尋ねられたので、原則は駄目だが、危害を加えるなど人に迷惑をかけなければ、具体的には、外に出るときには籠に入れるとか、抱く等すれば問題ないと思われる旨返答した。

また、平成13年9月22日、本件売買契約締結の際に、被告営業部長Dは、原告から犬を見せられた上で、本件マンションでペットを飼育できるか尋ねられ、この程度の犬であれば特段問題はないと思う旨述べた。

※被告が、購入予定者に提示した本件マンションの管理組規約案には、以下の規定があり、同案は、本件マンションの管理組規約として承認され、現在も通用している。

17条 区分所有者及び占有者は、本マンション内において、次の行為を行い、又は他人に行わせてはならない。但し、建物等の保存に有害でなく、その他建物等の使用又は管理に関し、区分所有者の共同の利益を損なわず、且つ、他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快感を与えたりしない使用上のやむを得ない行為であって事前に管理組合の承認を受けた事項はこの限りではない。

10号 その他区分所有者の共同の利益に反し、又は他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。

また、被告が、購入予定者に提示した本件マンションの使用細則案には、以下の規定があり、同案は、本件マンションの使用細則として承認され、現在も通用している。

1条 本マンションの区分所有者また

は占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分およびその専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

(12)その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑・危害を及ぼす行為をすること。

②平成14年5月ころ、本件管理組合総会でペット飼育が問題として取り上げられ、平成15年4月5日、本件管理組合臨時組合員総会において、ペットの飼育について、以下のような規定によることを決議した。

ア 現在飼育しているペット以外の飼育は禁止する。来客のペット持ち込みも禁止する。

イ ペットと外出する際は、籠に入れて移動する。

ウ エレベーターにペットを同乗させる場合、他の同乗者に告知する。エレベーターをおりる際には、除菌剤を使用する。

③原告は、現在、ペットである小型犬の飼育を続けている。Bは、同犬を散歩のために室外に出す際には、できる限りエレベーターに乗らないようにしている。また、隣家にペットアレルギーを持つ子供がいるため、室内にいてもできるだけ窓を開けない、バルコニーの隣家寄り部分には洗濯物を干さない等の配慮をしている。

#### 〔争点及び判断〕

- ①説明義務違反による債務不履行の成否：否定
- ②積極的に欺罔する詐欺行為による不法行為：否定
- ③錯誤無効：否定
- ④消費者契約法4条2項に基づく取消し：

否定

〔判決概要〕(④関係)

- ・原告は、本件売買契約に至るまでの間、C及びDに対して、ペットとして犬を飼育していることを示し、本件マンションにおけるペットの可否について尋ねていたのであるから、原告にとって、本件マンションにおけるペット飼育の可否は、本件売買契約において重要な事項であったといえる。
- ・しかしながら、被告が、ペット飼育の可否に関して、原告に告げたのは、制定予定の本件管理組合規約等によれば、危害迷惑をかける行為に該当しない場合に限り、ペット飼育が可能であること、同管理組合規約等に照らせば、原告が飼育している犬の飼育は可能と思われるところ、特にペット飼

育可能ということを広告しているマンションでない限り、被告が原告に対して告げた制定予定の管理組合規約の内容はマンションにおいて制定予定の管理組合規約としては通常のものであり、また、原告が現に飼っているペットの飼育に関しても、その管理組合規約の解釈を述べたにすぎないこと、原告は、本件マンションに入居する以前もマンションにおいて管理上一定の制限を受けつつペットを飼っていたことからすれば、被告が、原告に利益になることを述べたとはいえない。

- ・したがって、不利益事実の不告知があったかを検討するまでもなく、消費者契約法4条2項に基づく取消しは認められない。

