

売主業者の説明に関する判例について(1)

(財)不動産適正取引推進機構 元専務理事 幸前 成隆

1 はじめに

- (1) 前2号で、媒介業者の調査説明に関する判例を紹介しましたが、引き続き、売主業者の説明に関する判例について、本号と次号で紹介したいと思います。

売主業者は、不動産取引の専門家です。加えて、取引の対象物件を所有して売主として取引に関与し、買主は売主業者の情報に頼らざるを得ませんから、売主業者と買主との間には、情報、知識、交渉力のすべてにおいて格段の差があります。従って、売主業者は、不動産取引の公正と安全を確保するために、必要な正確な情報を開示し、説明する義務を負っています。

- (2) 売主業者の説明は、媒介業者と異なり、取引物件と取引条件についての説明に限られます。売主業者の説明に関する判例を分類しますと、次のようになります。

第一 取引物件の説明

1 私法上の権利関係

(1) 所有権

- (一) 他人物
- (二) 範囲・面積

(2) 抵当権等

- (一) 抵当権
- (二) その他

2 公法上の法令制限

(1) 地域地区等の制限

- (一) 市街化調整区域
- (二) 用途地域

(三) 接道義務

(2) 施設・事業制限

- (一) 道路
- (二) 河川
- (三) 土地地区画整理事業

(3) その他の制限

- (一) 災害防止制限
- (二) 危険防止制限
- (三) 環境保全制限

3 その他の利用関係

(1) 物件の利用等

- (一) 物件の利用
- (二) 設備機器の取扱い

(2) 物件の瑕疵

- (一) 物理的瑕疵
- (二) 法律的瑕疵
- (三) 心理的瑕疵
- (四) 環境的瑕疵
- (五) 経済的瑕疵

(3) 日照・眺望

- (一) 日照
- (二) 眺望

(4) 周辺環境

- (一) 道路等
- (二) 騒音・煤煙等
- (三) その他

第二 取引条件の説明

1 取引内容

(1) 契約の内容・成否

- (一) 契約の内容
- (二) 契約の成否

- (2) 売買価額
 - (一) 価額の相当性
 - (二) 値下げ販売
 - (三) 原野商法
 - (四) その他
- (3) 特約条項
 - (一) ローン特約・買戻し特約
 - (二) 手付金
 - (三) 違約金
 - (四) 瑕疵担保責任
- (4) 金銭の支払い、引渡し等
 - (一) 金銭の支払い等
 - (二) 登記の移転・引渡し

2 その他の取引条件

- (1) 租税負担
 - (一) 特例措置の適用
 - (二) 課税負担
- (2) その他の取引条件

(3) 正確な情報提供義務

- ① 売主業者は、買主が契約締結にあたってその判断を誤ることのないよう、取引物件及び取引条件について、正確な情報を提供しなければなりません。判例は、「居住用の不動産の売買において、買主は売主業者の情報に頼らざるを得ないから、正確な情報の提示が必要であり、業者は、買主の意思決定に重要な意義を持つ事実について、不正確な表示、説明をしてはならない信義則上の付随義務がある」としています（京都地判平12. 3.24判時1098-184）。
- ② 買主の取引目的を承知していながら、これに適合しない取引をしてはいけません。建築目的での土地の売買で建築できない物件を売却したり（大阪高判昭58. 7.19判時1099-59）、マンション建設目的

での土地の売買で建築を認めない行政指導がなされている物件（河川拡幅対象地）を売却したり（東京高判平 2. 1.25金商845-19）、宅地造成目的での山林の売買で保安林指定済の物件を売却したり（最高判昭56. 9. 8判時1019-73）してはいけません。

- ③ 買主の取引目的に照らして重要な事項について、虚偽の説明、誤解を招く説明をしたり、不利益な事実をかくしてはいけません。正確な説明をしないと、責任を問われます。

虚偽の説明をしてはいけません。売主業者は、「誤った情報を提供して、判断を誤らせないようにする信義則上の義務」があります（東京高判平11. 9. 8判時1710-110）。これを怠ると、錯誤無効、詐欺取消、契約解除となることがあります。空港周辺の土地の高さ制限について誤った説明をしたり（大阪高判平 1. 9.22判タ721-180）、一日中日が当たらないのに午前中は確保されると説明したり（東京地判平 5. 3.29判時1466-104）、融資不可物件を融資可能と説明したり（東京地判平 5.11.25判時1500-175）すると、錯誤無効になりますし、消火設備設置義務を免除された集会室を店舗として売却すると、詐欺取消になります（横浜地判平 11.10.27判例集未登載）。また、開発許可を受けていないのに「受けているから建築できる」と説明したり（大阪高判昭58. 7.19判時1099-59）、接道義務を満していないのに即時建築可能と説明したり（東京高判昭62. 6.30判時1240-66）すると、契約解除になります。土地の売買において私道部分を含むのに「含まない」と説明すると、代金を減額しなければなりま

せん（東京地判昭37. 6.28法曹175-12）。

不正確な説明をしてはいけません。売主業者には、「買主の意思決定に重要な意義を持つ事実について、不正確な表示、説明をしてはならない信義則上の付随義務」があります（京都地判平12. 3.24判時1098-184）。連棟式建物として建築確認を受け戸建住宅として建築した違法物件であるのに、単に「連棟式住宅」と記載して違法物件であることを説明しないと、錯誤無効になりますし（大阪高判平17. 1.20 RETIO 72-100）、「地盤改良が必要となる場合がある」と記載しただけでは、瑕疵があることを明示したことにはなりません（名古屋高判平22. 1.20 RETIO 80-134）。

不利益な事実をかくしてはいけません。売主業者は、「購入の意思決定に重要な意義を持つ事項について、事実を知っていながら、故意にこれを秘匿して告げない行為をしてはならないとの義務」を負っています（東京地判平11. 2.25判時1676-71）。これを怠ると、契約の取消し又は解除となることがあります。国立公園特別地域の規制（東京地判昭53.10.16判時937-51）、既存不適格建築物（福岡地判平10.10.22判例集未登載）を隠して告げないと、詐欺取消しになりますし、新築マンションの眺望を強調しながら隣地の建築を故意に告げなかったり（東京地判平18. 8.30岡本・仲介 465頁）、別荘地の売買で隣接地域の産廃処分場建設申請を故意に告げなかったり（東京地判平20.10.15 RETIO 78-110）すると、消費者契約法第4条による契約取消しとなります。また、建ぺい率違反の建築物であることを告げなかったり（東京地判昭39.12.17判時406-58）、保安林指定の事

実を告げなかったり（名古屋地判昭53. 1.24金商606-19）すると、契約を解除されることになります。売主業者が瑕疵の存在を知っていたときは、瑕疵担保免責特約の適用を主張することはできません（大阪地判平22. 3. 3 RETIO 78-98）。

刑事責任を問われることもあります。売主業者が建築確認を受けずに建売住宅を建築し、その事情を秘して売却すると、宅地建物取引業法第47条第1号（重要事項不告知禁止）違反の罪となります（大阪高判昭50. 7.15判時329-302）。

他方、正確な説明をすれば、責任を問われることはありません。違法建築物であっても、売主業者がその事実とそれに伴うリスクを説明し、買主が納得して取引をしたのであれば、責任を問われません（東京地判昭47.12.11判時708-57）。

- ④ 売主業者の正確な情報提供義務とは、買主が契約締結にあたってその判断を誤ることのないよう、判断材料についての正確な情報提供義務です。行政指導であっても、現実の運用がどうなっているかを説明しなければいけません（東京高判平 2. 1.25金商845-19）。計画段階の道路計画であっても、事業化されるとどうなるか、その公的な収用を伴う法的規制の具体的状況等を説明しなければなりません（東京高判平21. 5.14 RETIO 76-64）。将来の可能性についても、必要な、正確な説明をしなければなりません。判例は、マンションのペットの飼育について先行購入者とのトラブルの可能性を説明しなかったことには、信義則上の義務違反があるとしていますし（大分地判平17. 5.30判タ1233-267）、転売益取得の可能性に関し、正確な見通しを十分に説明せず、

容易に転売益を確保できると轻信させた場合、説明義務を怠った過失があるとしています（大阪高判平 8. 9.25判時1594-77）。また、未完成物件にあつては、完成後の状況について、「その実物を見分できたのと同程度にまで説明する義務」があります（大阪高判平11. 9.17判タ1051-286）。

売主業者は、中古物件の転売に際しても、必要な調査説明を行わなければなりません。「現況有姿売買」と説明しても、瑕疵担保責任を免れることはできません。築21年の中古住宅の現況有姿売買について、土台が白ありに浸食され、構造耐力上危険性を有するとき、瑕疵担保責任がありますし（東京地判平18. 1.20判タ1240-284）、中古マンションの売買において、雨もり等の隠れた瑕疵がないか調査説明をしなかったことには、義務違反があります（東京地判平13. 1.29 RETIO 56-47）。また、競売物件の現況調査報告書に「事故物件（自殺）」の記載があれば、その把握に努めなければなりません（東京地判平18. 7.27 RETIO 78-82）。

- ⑤ 判例の中には、売主業者のこの義務を一步進めて、あえて買おうとする買主に対してその認識に誤りがないか確認すべき義務があるとしたものがあります。接道義務に違反し、適法な建築ができない土地の売主業者に対し、「契約の締結に先立ち、このような土地をあえて買おうとする買主に対して、その認識に誤りがないかどうかを自ら確認すべき注意義務がある」のにこれを怠ったことには、不法行為責任があるとしています（東京地判平 6. 7.25判時1533-64）。

- ⑥ 売主業者のこの説明は、相手が理解できるように行わなければいけません。判例は、「売主業者が重要事項説明書を読み上げ、市街化調整区域にあること、連棟式住宅であることを口頭で伝えたからといって、買主が違法建築であっても売却や再築が困難であることを承知した上で、本件売買契約を締結したものであるとは認められない」としています（大阪高判平17. 1.20 RETIO 72-100）。

- ⑦ 売主業者は、この説明を媒介業者が行ったときでも、責任を転嫁することはできません。売主業者が同席しながら、媒介業者の説明の誤りを訂正しなかったときは、その責任を負わなければなりません（大阪高判平 1. 9.22判タ714-187）。また、売主業者が同席せず、説明を媒介業者にまかせたときでも、売主業者は、責任を免れることはできません（東京地判平21. 4.13 RETIO 77-110）。買主に告知するよう媒介業者に指示していても、媒介業者がその告知をしなかったときは、売主業者も責任を問われます（東京地裁八王子支判平12. 8.31岡本・仲介 434頁）。

(4) 売主業者の説明に関するその他の問題

- ① セールストークか合意があったのか
売主業者の説明で問題になるのは、セールストークにとどまるのか、合意があったのかです。

判例は、これらの判定にあたって、チラシ、パンフレット等諸資料を総合的に検討して、その判断を下しています。眺望が優れているとか、環境基準に適合している等については、売主業者にとってかなり厳しい判断が下されています。

他方、値下げ販売の合意について、判例は、書面化されていないとして合意の成立を否定し（東京地判平 8. 2. 5判タ 907-188 等）、また、将来の値下げの説明義務についても、「現に交渉中の相手方とのそれまでの関係や交渉経過あるいは値下げの可能性の程度ないし時期等諸般の事情からみて、これを直ちに相手方に伝えなければ信義に反するような特段の事情があるとき」でなければ違反にならないとしています（大阪高判平 9. 2.27 RETIO 40-33, [15-48]）。

② 説明後の信義則上の義務

売主業者が日照・眺望等の長所を強調して契約の締結を勧誘した場合、信義則上、自らこれを阻害する行為をしてはならない義務を負います。判例は、売主業者がマンションの眺望の良さを強調し、南側隣地に眺望を阻害する建物が建つ可能性がないと説明したので、買主がこれを信じて購入した事案について、売主業者には、「南側隣地に本件マンションの眺望を阻害する建物を自ら建築し、又はこれと同視される行為をしないという信義則上の義務がある」としています（大阪地判平 5.12. 9判時1507-151, 判タ888-212）。

売主業者の説明に関する判例

第一 取引物件の説明

1 私法上の権利関係

(1) 所有権

(一) 他人物

① 他人物の説明

イ 正確な説明をしなかったもの

a 市道と処分禁止の仮処分の存在

・東京高判昭52. 3.31 判時858-69, 判タ355-283

売主業者が、他人名義の土地（3筆）の売買において、他人物であることを説明したが、1筆が市道であり、他の1筆に処分禁止の仮処分のあることを説明せず、不誠実な対応をしたことには、重要事項説明を怠った売主業者としての付随義務違反があり、買主は、中間金の支払いをしなくても、契約を解除し、違約金の支払いを求めることができる。

ロ 買主も承知していたもの

a 買主の銀行融資の拒否

・東京地判昭54. 7. 3 判時953-93, 判タ398-135

売主業者が、土地付売建住宅の売買において、土地が他人名義であることを買主に告げ、買主もこれを承知している場合、買主の銀行融資が二重売買の危険性を理由に拒否され、これを当てにしていた売主業者の土地代金の支払いができなくなったとき、買主は、売主業者に対し、支払済みの金銭の返還を求めること

はできるが、違約金の支払いを求め
ることはできない。

② 売却権限の説明

イ 売渡承諾書の交付

a 履行しなかったもの

・東京高判昭53. 3.30 判タ369-167

売主業者が、他人名義の土地建物の
売買において、売渡承諾書等売却
権限を証する書類の交付を求められ
ながら、これを履行しなかった場合、
これらの義務は売主の付随的な義務
ではあるが売主の重要な義務違反で
あるから、買主は、契約を解除する
ことができる。

（二） 範囲・面積

① 境界・範囲

イ 境界の確認を怠ったもの

a 私道部分（位置指定道路）

・東京地判平20.12.26 RETIO 77-
106

売主業者が、中古住宅の売買にお
いて、私道部分（位置指定道路）の
境界について隣地所有者の越境があ
る旨説明したが、隣地所有者は越境
していないと主張しており、境界が
確定していないのであるから、売主
業者は債務の本旨に従った履行をし
ておらず、買主は、契約を解除する
ことができる。

b 擁壁敷地部分

・東京地判昭57.6.17 判時1060-102

売主業者が、ビル建築目的での土
地の売買において、境界の確認を怠
り、擁壁敷地部分について都有地で
あると主張されたことには、担保責
任がある。

ロ 範囲の明示が誤っていたもの

a 地番表示上は含まれていないもの

・大阪地判昭50.12. 9 判時821-135

売主業者が、建売住宅建設目的で
の土地の売買において、現地で行っ
た範囲の明示特定が誤っていて、ほ
ぼ中央部分に他人所有の土地が存在
し、買主業者が当該土地を買い受け
ざるを得なくなったことには、地番
表示上同土地が含まれていないとし
ても、担保責任がある。

b 合意があるとされたもの

・東京地判昭37. 6.28 法曹175-12

売主業者が、土地（101.61坪）の
売買において、私道部分（21.20坪）
を含まないと説明して契約を締結し
たところ、私道部分が含まれている
ことが判明したときは、私道部分を
含まないものとしての合意があるか
ら、買主は、代金の減額を請求する
ことができる。

② 面 積

イ 実測との大幅乖離

a 錯誤無効

・東京地判昭50. 5.14 判時798-59

山林の売買において、売主業者が
代金算定の基礎とした面積に比し
て、実測面積が1／4に過ぎないこ
とには、要素の錯誤があり、無効で
ある。

ロ 数量指示売買

a あたるが消滅時効が成立している もの

・大阪高判昭55.11.11 判時1000-96

売主業者が、土地の売買において、
実測面積124.14坪、坪当り単価1万

3,000円、代金 161万 3,820円で売り渡したところ、引渡し13年後になって114.03坪しかないことが判明したことは、数量指示売買にあたるが、消滅時効が成立している。

b 面積の表示はあるがあたらないもの

- ・東京地判昭39.12.17 判時406-58, 判タ172-207

売主業者が、土地建物の売買において、「土地 40.21坪 (含私道 5坪)、建物 18.25坪」と表示したが有効面積 27.47坪しかなかったことについて、買主は現地を3度見分し、また売買価額は坪当たり単価を基準として坪数を乗じて計算したものではなく、「土地建物は現状のままの契約による」との特約があることからすれば、この土地建物の坪数の表示は、その同一性を示すための標識たる意義を有するに過ぎない (なお、本件は、売主業者に建ぺい率違反の瑕疵担保責任があるとされた)。

c 面積の明示がなくあたらないもの

- ・東京地判昭40.10.30 判時440-41

売主業者が、新築マンションの売買において、面積について明示していない場合、売買代金は面積に単価を乗じて算出されたものではなく、数量指示売買にあたらないから、買主は、面積が不足しているとして代金減額の請求をすることはできない。

(2) 抵当権等

(一) 抵当権

① 抵当権の抹消

イ できなかったもの

a 差押登記があったもの

- ・東京地判判決年月日不明 (東京高判昭61.11.27判タ646-198 の原審判決) [09-09]

売主業者が、土地の売買において、7月前の登記簿謄本に基づき抵当権の設定登記は抹消すると説明したが、その後の差押登記等により、履行できなかったことには、債務不履行責任がある。

② 根抵当権の設定

イ 新たな設定

a 詐言を弄したもの

- ・大阪地判昭63. 5.25 判時1316-107, 判タ698-241

売主業者が、土地建物の売買において、抵当権を抹消したが、その後住宅ローン設定に必要だと詐言を弄して権利証を司法書士から取り戻し、新たな根抵当権を設定したことには、債務不履行責任がある。

(二) その他

① 担保に入っていることを説明せず、倒産したもの

イ 代表取締役の責任

a 所有権移転請求権仮登記

- ・東京高判昭48.10.31 判時732-94

売主業者が、土地の売買において、高利貸の担保のため所有権移転請求権仮登記がなされていることを秘して契約を締結し倒産した場合、売主業者の代表取締役は、商法 266条の3の規定により、損害賠償責任を負う。

b 買戻特約付きの譲渡

- ・東京高判昭49. 2.28 金商411-11

売主業者（前事案と同一業者）が、土地の売買において、資金繰りのため買戻特約付きで譲渡していることを秘して契約を締結し、買戻しをしない間に倒産して登記が他に移転した場合、売主業者の代表取締役は、商法 266条の3の規定により、損害賠償責任を負う。

2 公法上の法令制限

(1) 地域地区等の制限

(一) 市街化調整区域

① 建築制限

イ 虚偽の説明をしたもの

a 「既存権利の取得がある」

・浦和地判平 8. 3.28 [11-06]

売主業者が、市街化調整区域内の土地の売買において、既存権利の取得があると虚偽の説明をしたことには、不法行為責任がある。

ロ 開発許可の検査済証の交付のないもの

a 「開発許可を受けている」と説明したもの

・大阪高判昭58. 7.19 判時1099-59, 判タ512-137

売主業者が、市街化調整区域内の住宅建築目的での土地の売買において、開発許可の検査済証の交付のないものを、開発許可を受けているから建築できると誤った説明をしたことには、説明義務違反があり、買主は、契約を解除することができる。

② 違法建築物

イ 建築確認のないもの

a 誤った説明をしたもの

・千葉地裁佐倉支判平 9. 4.16 RETIO 38-32, [11-05]

売主業者が、市街化調整区域内の土地建物の売買において、既存宅地で建築確認が下りていると誤った説明をしたことには、説明義務違反があり、買主は、契約を解除することができる。

ロ 連棟式建物として建築確認をとったもの

a 売却再築困難の説明をしなかったもの

・大阪高判平17. 1.20 RETIO 72-100

売主業者が、市街化調整区域内の既存宅地の建売住宅の売買において、連棟式建物として建築確認を受け戸建住宅として建築した違法物件であるのに、重要事項説明で単に「連棟式住宅」と記載し、これを読み上げただけでは、売却再築が困難なことを買主が承知して契約を締結したとは認められず、要素の錯誤があるから、無効である。

(二) 用途地域

① 容積制限

イ 制限内容

a 告げなかったもの

・東京地判昭47. 2.29 判時676-40

売主業者が、住居地域（建ぺい率4割）内の私道負担のある土地の売買において、24㎡の建物しか建たないことを告げなかったことには、瑕

疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

ロ 違反建築物

a 告げなかったもの

- ・東京地判昭39.12.17 判時406-58, 判タ172-207

売主業者が、第二種空地地区（建ぺい率3割）内の建売住宅の売買において、違反建築物（建ぺい率7割）であることを告げなかったことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

- ・東京地判平 2. 2.27 判時1365-79, 判タ743-180

売主業者が、新築マンションの売買において、敷地面積について隣地とあわせて建築確認をとり、完成検査の際建ぺい率違反であるとして検査済証が交付されていない物件について、そのことを告知せず放置したことには、不法行為責任がある。

b 告げているもの

- ・東京地判昭47.12.11 判時708-57

売主業者が、住居地域（建ぺい率3割）内の建売住宅の売買において、建ぺい率違反建築物であることを買主に告げ、買主も承知していたのであるから、責任はない。

ハ 既存不適格建築物

a 告げなかったもの

- ・福岡地判平10.10.22 判例集未登載

売主業者が、新築売残りマンションの売買において、用途地域の変更（第一種中高層住居専用地域）により容積率について既存不適格建築物

となり、将来建替えの際容積率が200%から150%に減少することを説明しなかったことは、買主を偽罔して購入させたものであり、買主は、詐欺を理由に契約を取り消すことができる。

b 説明しているもの

- ・東京地判平21. 2.20 RETIO 82-162, WL02208012

売主業者が、中古マンション（既存不適格建築物）の一室の売買において、「本物件は、東側土地の建物と一緒に建築されており、将来において建替え等の際に同規模、又は同規模以上の建物が建築できない場合がある」と説明したことに、説明義務違反はない。

② 高さ制限

イ 第二種高度地区の斜線制限

a 説明しなかったもの

- ・東京地判平21. 4.13 RETIO 77-110

売主業者が、第二種高度地区内の土地（33.02㎡）の売買において、買主の取引目的（延べ面積100㎡程度の建物建築）を認識しながら、重要事項説明の際別室で待機し、第二種高度地区の斜線制限により買主の希望する建物が建築ができない物件であることを説明しなかったことには、説明義務違反がある。

③ 敷地制限

イ 住宅建設等指導要綱

a 説明しなかったもの

- ・大阪地判平 9. 6.30 岡本・仲介 369頁

売主業者が、建売戸建住宅の売買において、住宅建設等指導要綱の敷地制限に違反し、虚偽の建築確認申請により竣工検査を受けられないものであることを説明しなかったことには、説明義務違反がある。

④ 利用制限

イ 回転広場として道路位置指定を受けているもの

a 引渡し21年後の請求

- ・最高判 平13.11.27 民集55-6-1311,金商1134-3
- ・東京高判平 9.12.11 金商1134-8
- ・東京地判平 9. 4.25 金商1134-9

売主業者が、土地建物の売買において、その3割近くが回転広場として道路位置指定を受けていることを説明しなかったことには、瑕疵担保責任があるが、その請求が引渡しを受けた後21年を経過してなされたものであるから、消滅時効期間を経過している。

⑤ 建築確認

イ 確認の有無

a 宅建業法47条1号に該当するとしたもの

- ・大阪高判昭50. 7.15 判時815-119,判タ329-302

売主業者が、新築建売住宅の売買において、建築確認を受けていないことを秘して売却した場合、是正措置の命令を受けることがあるから、建築確認の有無は、購入者の利益に関する重要な事項であり、宅建業法47条1号に該当する。

ロ 工事施工停止命令違反物件

a 刑事責任

- ・大阪高判昭60.12.17 判時1179-153

売主業者が、建売住宅の売買において、建築確認を受けずに他人名義で建築し、工事施工停止命令を無視して工事を強行し売却したことには、刑事責任がある（懲役6月執行猶予3年、罰金30万円）。

(三) 接道義務

① 道路位置指定

イ 受けていないもの

a 「即時建築可能」と説明したもの

- ・東京高判昭62. 6.30 判時1240-66,判タ658-129
- ・千葉地裁一宮支判昭61. 8. 8 判例集未登載

売主業者が、建築目的の土地の売買において、接続道路について、道路位置指定を受けていないのに即時建築可能と誤った説明をしたことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。なお、買主が建築確認の得られないことを知った日は、県庁からの回答があった日である。

b 接道義務違反の説明をしなかったもの

- ・奈良地裁葛城支判平14. 9.20 下級裁主要判決情報

売主業者が、新築建売住宅の売買において、接続道路について、道路位置指定を受けておらず、接道義務に違反することを説明しなかったことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

② 接道部分

イ 1.23mしかないもの

- a 買主の認識に誤りがないか確認しなかったもの
 - ・東京地判平 6. 7.25 判時1533-64
- 売主業者が、買換目的での土地建物の売買において、接道部分が1.23mしかなく、本件土地のみを申請敷地とした場合適法に建築することはほとんど不可能であるから、契約の締結に先立ち買主に対してその認識に誤りがないかどうかを確認すべき注意義務があるところ、これを怠ったことには、過失があり、不法行為責任がある。

③ 二戸一棟の長屋としての建築確認

イ 一棟の建物としての建築

- a 説明をしなかったもの
 - ・大阪高判平11. 9.30 判時1724-60, 判タ1042-168
 - ・大阪地判平 8. 6.28 判タ1042-174
- 売主業者が、新築建売住宅の売買において、公道に1.75mしか接していない本件土地の接道要件をみたすため隣地の建売住宅と二戸一棟の長屋として建築確認を受けながら、一棟の建物として建築したことを説明せず、あえて分筆して売買したことには、損害賠償責任がある。

④ 違反建築物

- イ 建築確認を受けられない事情を説明しなかったもの
 - a 詐欺罪
 - ・東京高判昭57. 2.18 東刑33-2-9
- 売主業者が、新築建売住宅の売買において、建築基準法の接道義務に

違反し、建築確認を受けられない事情を秘して建売代金の交付を受けたことは、詐欺罪を成立させる。

(2) 施設・事業制限

(一) 道 路

① 都市計画道路

イ 土地の一部がかかっているもの

- a 説明しなかったもの
 - ・東京地判平22. 1.26 RETIO 82-160, WL01268009
- 売主業者が、新築戸建住宅の売買において、土地の一部が都市計画道路にかかっており、50cm後退することとなることについて重要事項説明を怠ったことには、債務不履行責任がある。

② 主要生活道路計画

イ 土地収用の可能性

- a 説明しなかったもの
 - ・東京高判平21. 5.14 RETIO 76-64
- 売主業者が、新築戸建住宅の売買において、土地（約26坪）の30%と建物の一部が主要生活道路計画にかかっており、事業化されると土地収用の可能性があることを説明しなかったことには、瑕疵担保責任がある。

(二) 河 川

① 河川区域

イ 水没のおそれ

- a 誤った説明をしたもの
 - ・東京地判昭61.10.15 判時1248-73
- 売主業者が、河川堤外地のテニスコート利用目的での売買において、河川区域の指定と水資源開発工事の

施行について説明をせず、水没のおそれはないと虚偽の説明をしたことには、不法行為責任がある。

② 河川拡幅対象地

イ 建築を認めない行政指導

a 説明しなかったもの

・東京高判平 2. 1.25 金商845-19
 売主業者が、ワンルームマンション建設目的での河川接続地の売買において、その 1 / 3 が河川拡幅対象地で建築を認めない行政指導がなされている物件であることを説明しなかったことには、説明義務違反があり、買主は、契約を解除することができる。

(三) 土地区画整理事業

① 仮換地指定のなされた土地

イ 移転登記

a 行わなかったもの

・大阪地判昭29. 7.10 下民5-7-1063
 売主業者が、土地区画整理事業施行区域内の仮換地指定のなされた土地の売買において、換地処分公告前であるから、従前の土地について分筆登記又は所有権移転登記をすることが可能であるにもかかわらず、これを怠ったことには、債務不履行責任がある。

ロ 賦課金の納付

a 説明しなかったもの

・東京地判平21. 3. 2 RETIO 78-112
 売主業者が、土地区画整理事業施行区域内の仮換地指定のなされた土地の売買において、賦課金の納付に

ついて説明しなかったことには、説明義務違反がある。

(3) その他の制限

(一) 災害防止制限

① 保安林の指定

イ 説明しなかったもの

a 契約の解除

・最高判昭56. 9. 8 判時1019-73,判タ453-70

売主業者が、宅地造成分譲目的での山林の売買において、保安林指定の事実を告げなかったことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

・名古屋地判昭53. 1.24 金商606-19

売主業者が、宅地造成分譲目的での山林の売買において、保安林指定の事実を告げなかったことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

・岡山地裁津山支判昭51. 9.21 判時853-78, 判タ351-303

売主業者が、転売目的での山林の売買において、保安林の指定について調査説明を怠ったことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

② 防火制限

イ 屋内消火設備設置義務を免除された集会室

a 店舗として売却したもの

・横浜地判平11.10.27 判例集未登載

売主業者が、中古マンションの店舗の売買において、本件物件が屋内

消火設備設置義務を免除された集会室であって、店舗として利用できないものであることを知りながら売却した場合、買主は、詐欺を理由に売買契約を取り消すことができる。

(二) 危険防止制限

① 空港周辺の高さ制限

イ 媒介業者の誤った説明を訂正しなかったもの

a 錯誤無効

・大阪高判平 1. 9.22 判タ714-187

売主業者が、工場建設目的での空港周辺の土地の売買において、建築物の高さ制限（0.26m～2.39m）について、媒介業者の誤った説明（2～4 m）を訂正しなかったことには、要素の錯誤があり、無効である。

(三) 環境保全制限

① 国立公園特別地域

イ 秘匿したもの

a 詐欺取消

・東京地判昭53.10.16 判時937-51

売主業者が、別荘建設目的での国立公園特別地域内の土地の売買において、その規制についてことさら沈黙して告知しなかったことは、詐欺であり、買主は契約を取り消すことができる。

3 その他の利用関係

(1) 物件の利用等

(一) 物件の利用

① 物件の所在・方位

イ 物件の所在

a 全く異なる説明をしたもの

・東京地判昭58. 6.29 判タ508-128

売主業者が、投資目的の別荘用地の売買において、国鉄の駅からそう遠くなく付近に民家が点在する別荘分譲地の一区画と説明したが、駅から10km離れた交通困難な山中の物件であったことには、要素の錯誤があり、無効である。

ロ マンションの方位

a 不正確な説明をしたもの

・京都地判平12. 3.24 判タ1098-184

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、全戸南向きと広告をしたが、62度西に向いていたことは、買主の意思決定に重要な意義を持つ事実について不正確な表示・説明をしたものであり、信義則上の付随義務違反がある。

② 道 路

イ 公道からの進入路

a 現地で見分しているもの

・神戸地裁姫路支判平12. 7.26 最新・判例36頁

売主業者が、建築条件付土地売買において、公道からの進入路（幅員2.5m）について説明しなかったが、進入路の形状は客観的に明らかであり、買主が2回現地で見分しているものであるから、車での進入に切返しが必要であるとしても、説明義務違反があるとはいえない。

ロ 公的除雪サービス

a 誤った説明をしたもの

- ・釧路地裁帯広支判平15. 3.31 最新・判例74頁

売主業者が、建売住宅の売買において、前面道路を公道と説明したが、その説明が誤っており、公的除雪サービスを受けられなかったことには、売主業者としての注意義務違反がある。

③ 駐車場

イ 第三者所有のもの

a 正確な説明をしなかったもの

- ・横浜地判平 9. 4.23 判時1629-103

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、駐車場について「敷地外に20台確保」と重要事項説明書に記載したが、その所有者が第三者であり、利用契約締結の可否について正確に説明しなかったことには、売主としての付随義務違反がある。

ロ 一部借上げ駐車場

a その説明をしなかったもの

- ・東京高判昭53. 5.31 判タ368-237

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、駐車場（5台）付きとして広告し、5台をこえる申込みについても借上げ駐車場により駐車場賃貸借契約を締結した場合、本来の駐車場と性格を異にするものであることを説明していなかったのであるから、借上げを理由に契約を解除して、明渡しを求めることはできない。

④ ペットの飼育

イ 管理組合規約の説明

a 問題はないとしたもの

- ・東京地判平16. 9.22 下級裁主要判決情報

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、ペットの飼育に関し、制定予定の管理組合規約の説明をしたことに、問題はない。

ロ 将来の可能性

a 正確な情報を提供しなかったもの

- ・大分地判平17. 5.30 判タ1233-267

売主業者が、新築マンションの売買において、ペットの飼育に関し、先行購入者に対し将来の可能性について正確な情報を提供せず、また、後行購入者に対し先行購入者とのトラブルの可能性を説明しなかったことには、信義則上の義務違反がある。

ハ 規約で禁止されているもの

a 一部の者に暗黙に認める発言をしたもの

- ・東京地判平13.10. 9 RETIO 81-24

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、ペットの飼育に関し、規約で禁止されているにもかかわらず、一部の者に対しこれを暗黙に認める発言をし、ペットの飼育が禁止されていると信じて購入した者に精神的苦痛を与えたことには、責任がある。

⑤ バルコニーの避難通路

イ 説明しなかったもの

a 特異なものでないとしたもの

・広島地判昭54. 3.23 判タ392-163

売主業者が、中古マンションの売買において、バルコニーが緊急時の避難通路とされていることを説明しなかったが、その制限の程度が大きくなり特異なものでもないから、特に売主が避難通路としての利用制限がない旨を明示したような特別の場合でなければ瑕疵にあたるとはいえず、瑕疵担保責任はない。

(二) 設備機器の取扱い

① 専有部分の防火扉

イ 操作方法の説明義務

a 火災による死亡

・最高判平17. 9.16 判時1912-8, 判タ1192-256

売主業者が、分譲マンションの売買において、専有部分の防火扉の電源スイッチの位置、操作方法等を説明しなかったが、売買契約の付随義務として、これを説明すべき義務がある。

② プロパンガス器具

イ 取扱説明中の安全確認

a 火災事故の発生

・東京地判昭60. 9.24 判時1190-58, 判タ589-100

売主業者が、建売住宅の売買において、プロパンガス器具の取扱説明中、専門業者の立会いを求めず、漫然と元栓を開いて、火災事故を惹起したことには、不法行為責任がある。

イ 大量の産業廃棄物等

a 特別の除去工事が必要なもの

・東京地判平 4.10.28 判時1467-124, 判タ831-159

売主業者が、土地建物の売買において、地中に大量の産業廃棄物等が存することを知らず買主業者に説明せず、特別の除去工事が必要となったことには、瑕疵担保責任があり、商法第 526条第 3 項の適用がある。

ロ 水資源開発公団の導水管

a 損害がないとしたもの

・東京地判平 9.10.17 RETIO 42-49, [08-16]

売主業者が、別荘地 (1,150㎡) の売買において、水資源開発公団の導水管埋設の事実を秘して説明しなかったことには、瑕疵担保責任があるが、22㎡に過ぎず、建物所有の用に供さないものであるから、損害があるとはいえない。

ハ マンホール等の残置

a 宅地が陥没したもの

・大阪地判昭57. 5.20 判土 (土) 2152

売主業者が、造成宅地の売買において、マンホール・旧排水管を残置し、その説明をしないまま、4年後下水が溢水等して宅地が陥没することとなったことには、瑕疵担保責任がある。

二 構造物等の存在

a 瑕疵にあたらないとしたもの

・東京地判平22. 4. 8 RETIO 81-53

売主業者の建売住宅の売買におい

(2) 物件の瑕疵

(一) 物理的瑕疵

① 埋設物の存在

て、敷地内にコンクリート製の構造物等が埋設されていても、居住用建物敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえないし、また、増改築や建替えの必要性は新築建物の売買において直ちに現実化することのない不確実なものであるから、瑕疵にはあたらない。

ホ 基礎杭の残置

a 説明しているもの

- ・東京地判平22. 8.30 RETIO 82-166

売主業者が、土地の売買において、「基礎杭が残置されています。種類、本数等については別紙『全体杭配置図』等を参照してください」と重要事項説明書で説明しているから、隠れた瑕疵にはあたらない。

② 不等沈下

イ 建物の勾配の傾斜

a 「現状有姿売買」

- ・千葉地裁松戸支判平 6. 8.25 判時1543-149

売主業者が、中古住宅の売買において、「現状有姿売買」と説明しても、土地の不等沈下により建物の勾配の傾斜があることには、瑕疵担保責任がある。

ロ 建物の基礎の亀裂

a ごみの放置

- ・秋田地判平10.11.20 判自194-88

売主業者が、土地の売買において、地下に堆積したごみの存在を知りながら、これを除去することなく宅地に造成・分譲して、不等沈下が生じ、

買主が建築した建物の基礎等に亀裂が生じたことには、不法行為責任がある。

ハ 軟弱地盤

a 「地盤改良が必要な場合がある」との記載

- ・名古屋高判平22. 1.20 RETIO 80-134

売主業者が、分譲地の売買において、地盤が軟弱で地盤改良工事が必要なものであったにもかかわらず、単に「造成地のため地盤調査後地盤改良が必要な場合がある」と記載したことは、記載内容があいまいで、瑕疵があることを明示したものではないから、瑕疵担保責任を免れない。

b 説明のないもの

- ・東京高判平13.12.26 判タ1115-185
- ・東京地判平13. 6.27 判時1779-44, 判タ1095-158

売主業者が、新築建売住宅の売買において、当該土地が軟弱地盤のため床の変形、外壁の亀裂等を来したことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

c 買主業者も知り得たもの

- ・大阪地判昭60.11.15 判時1199-117, 判タ600-126

売主業者が、宅地分譲目的の造成団地の売買において、軟弱地盤対策として土地改良工事を行い、4～5年後の分譲を前提としていたのに、圧密沈下が続き、6年たっても分譲できないことには瑕疵があるが、買主業者も取引上一般に要求される程度の注意を払えば、その可能性を知

り得たのであるから、隠れた瑕疵にはあらず、瑕疵担保責任はない。

③ 擁壁の亀裂

イ 大規模な補修工事が必要なもの

a 「大したことはない」

・大阪高判平 2. 1.24 判タ721-180

売主業者が、土地の売買において、擁壁の亀裂について、大規模な補修工事が必要なのに大したことはないと誤った説明をしたことには、要素の錯誤があり、無効である。

④ 雨もり・白あり

イ 雨もり

a 調査説明をしなかったもの

・東京地判平13. 1.29 RETIO 56-47

売主業者が、中古マンションの売買において、雨もり等の隠れた瑕疵がないか調査説明をしなかったことには、調査説明義務違反による債務不履行責任がある。

ロ 白あり

a 構造耐力上危険性のあるもの

・東京地判平18. 1.20 判タ1240-284

売主業者が、競売で取得した中古建物（リフォーム）の売買において、「現況有姿売買」と説明しても、土台が白ありに浸食され、構造耐力上危険性を有することには、瑕疵担保責任がある。

⑤ 浸水・冠水

イ 建物の浸水

a 対策を講じなかったもの

・東京地判平15. 4.10 判時1870-57

売主業者が、新築マンションの売買において、1階部分が浸水しやすいことを知りながらその対策を講じなかったことには、瑕疵担保責任があり、特約期間（引渡し後2年）を過ぎても、責任を負わなければならない。

ロ 駐車場部分の冠水

a 瑕疵にあたらないとしたもの

・東京高判平15. 9.25 判タ1153-167

・さいたま地裁川越支判平14. 9.24 最新・判例34頁

売主業者が、新築建売住宅の売買において、駐車場部分の冠水しやすいことを説明しなかったが、建物敷地としての利用に具体的な支障が生じているものではなく、隠れた瑕疵があったとはいえない。

⑥ 強度不足

イ 耐震偽装マンション

a 「新耐震基準に基づく安心設計」

・札幌地判平22. 4.22 判時2083-96

売主業者が「新耐震基準に基づく安心設計」として販売したマンションが耐震偽装マンションであった場合、当該契約は、耐震強度を具備した建物であることを当然の大前提としてなされたものであり、耐震強度に関し錯誤があるから、要素の錯誤があり、無効である。

⑦ 排水・通気設備

イ 地下壁の排水設備

a 浸水現象

- ・神戸地判平 9. 9. 8 判時1652-114, 判タ974-150

売主業者が、転売目的での土地建物の売買において、地下壁の排水手段として水抜き空間及び排水パイプの設置を約束しながら、これを設けずに浸水現象が生じたことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

□ 通気管の開口

a 異臭の流入

- ・東京高判平 6. 2.24 判タ859-203

売主業者が、賃貸目的での新築マンションの売買において、瑕疵なき建物を引き渡すべき合意があったのに、通気管の先端が天井裏で開口し、汚水の湿気と異臭が屋内に流入したことには、瑕疵担保責任がある。

(二) 法律的瑕疵

① 土地の法律的瑕疵

イ 他の土地と重複している蓋然性の高い土地

a 法的解決以外に手段のないもの

- ・京都地判昭62.12.10 判時1274-115, 判タ665-178

売主業者が、公図の記載と形状がほぼ符合し、実測面積も公簿面積と見合った土地を売り渡した場合において、他人の所有地と重複している蓋然性の高いものであったときは、将来訴訟等法的解決をみる以外ないという意味において法律的な支障があり、瑕疵担保責任がある。

② 設備の法律的瑕疵

イ 排水処理施設

a 食堂に適しないもの

- ・千葉地判昭59. 8. 7 判時542-245

売主業者が、土地建物の売買において、買主の食堂経営目的を知らながら、これに適しない浸透式排水施設を引き渡したことには、買主の営業に適合すべき排水処理施設の設置について調査確認を怠った注意義務違反がある。

□ 厨房用換気設備

a 設備不足のもの

- ・東京高判平 1. 8.10 金商838-14

売主業者が、飲食店経営目的でのマンションの売買において、厨房用換気設備が不足していて建築基準法に違反しないで設置することは不可能であることを説明しなかったことには、責任があり、買主は、契約を解除することができる。

ハ 避難階段

a 購入目的の表示のないもの

- ・東京地判平21. 5.15 RETIO 79-84

売主業者が、キャバレー賃貸中の事務所店舗ビルの売買において、避難階段の建築基準法適合性について情報提供をしなかったが、契約締結の際買主業者がその購入目的を表示した形跡がなく、キャバレー等への賃貸を前提とした契約締結とは認められないから、後日買主業者が是正工事を行うこととなったことについて、売主業者に責任があるとはいえない。

(三) 心理的瑕疵

① 自殺物件

イ 飛降り自殺

a 知っていたもの

- ・東京地判平20. 4.28 判タ1275-329

売主業者が、収益目的の中古マンションの売買において、2年1月前に飛降り自殺があったことを知っていたながら、これを告知・説明しなかったことには、告知・説明義務違反がある。

ロ 縊死自殺

a 引渡し5日前の賃借人の自殺

- ・東京高判平22. 7.20 RETIO 82-168
- ・横浜地判平22. 1.28 判タ1336-183

収益目的の賃貸アパート(築1年、10室)の売買において、引渡し5日前にその一室の賃借人が縊死自殺したことは、危険負担条項の毀損にあたり、売主業者がその損害を負担しなければならない。

ハ 睡眠薬自殺

a 病院での死亡

- ・東京地判平21. 6.26 RETIO 78-76

売主業者が、収益目的の中古建物の売買において、元所有者の親族が1年11月前に睡眠薬自殺を図り、病院で死亡したことを知らずに告げなかったことには、瑕疵担保責任がある。

b 自殺とは認められないとしたもの

- ・東京地判平22. 1.15 RETIO 79-96

居住目的での中古建物の売買において、6年半前の投薬治療患者の死亡について売主業者から説明がなかったが、死体検案書に睡眠薬中毒による自殺という記載があるものの致死量に達するものではなく、自殺の事実は認められないから、売主業者に瑕疵担保責任はない。

ニ 競売入手物件

a 「事故物件(自殺)」の記載

- ・東京地判平18. 7.27 RETIO 78-82

売主業者が、建売住宅建設目的での土地建物(競売入手物件)の売買において、現況調査報告書の記載(「事故物件(自殺)」)の把握に努めず、1年4ヵ月前の自殺を説明しなかったことには、注意義務違反がある。

② 殺人事件

イ 50年前の殺人事件

a 媒介業者が説明しなかったもの

- ・東京地裁八王子支判平12. 8.31 岡本・仲介 434頁

売主業者が、造成宅地の住宅建築目的での売買において、50年前の殺人事件の事実を買主に伝えるよう媒介業者に指示したのに、媒介業者がその説明をしなかった場合、瑕疵担保責任がある(媒介業者には、説明義務違反がある)。

(四) 環境的瑕疵

① ホルムアルデヒド

イ 環境物質対策基準を相当程度超える水準のもの

a 虚偽の広告

- ・東京地判平17.12.5 判時1914-107, 判タ1219-266

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、環境物質対策基準適合の家具使用とチラシで広告したのに、入居後のホルムアルデヒド濃度が相当程度超える水準にあったことには、瑕疵担保責任がある。

・大阪地判平11.5.8 RETIO 49-73

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、階下ポンプ室の騒音についての質問に対し、「昔はしたが、今はしない」と答えたが、その騒音がひどく、N-45で3級（遮音性能上最低限度）となったことには、要素の錯誤があり、無効である。

□ F2等級の建材の使用

a 説明しなかったもの

- ・東京地判平21.10.1 消法82-267, RETIO 78-108

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、F1等級ではなく、F2等級の建材を使用したのに、その事実とそれに伴うリスクについて説明をせず、買主がシックハウス症候群から化学物質過敏症に移行したことには、不法行為責任がある。

ハ 居室の遮音性能

a 問題のないもの

- ・神戸地判平14.5.31 下級裁主要判決情報

売主業者が、新築マンション（1階）の売買において、居室の遮音性能について特別な保証をしたとは認められず、また、環境基準に照らし買主の居室は通常人の居住に支障のない程度の遮音性能を有することに問題はなく、隠れた瑕疵があるとはいえない。

② 騒音

イ 防音サッシ

a 性能不十分のもの

- ・福岡地判平 3.12.26 判時1411-101

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、高性能防音サッシを使用しており、鉄道騒音は大丈夫だと説明したが、その性能が不十分で、不眠・不快感を与えたことには、不法行為責任がある。

③ 土壤汚染

イ 高濃度の油分の含有

a 土壌の入替え

- ・東京地判平21.3.19 RETIO 79-92

売主業者が、転売目的の土地建物の売買において、その土壌が高濃度の油分で汚染されており、土壌を入れ替えるしかないことには、瑕疵担保責任がある。

□ 階下ポンプ室

a 「昔はしたが、今はしない」

- ・大阪高判平12.12.15 判時1758-58

□ 鉛等の存在

a 高額の処理費

- ・東京地判平20.9.24 RETIO 76-72

売主業者が、分譲マンション建設目的の土地の売買において、前所有者からの地質報告書により説明したが、その後の調査により地中に鉛・カドミウム・アスベストが存在し、その処理に高額のコストを要することが判明した場合には、瑕疵担保責任があり、買主業者は、契約を解除することができる。

b 商法 526条の適用

- ・東京地判平21. 3. 6 RETIO 77-130

売主業者が、土地建物の売買において、指定基準を超える鉛の存在を告げなかったが、買主が商人であり、引渡しを受けた後6ヵ月を経過しているから、買主は、瑕疵担保責任を追求することができない。

(五) 経済的瑕疵

① 投資用マンション

イ 収益価値に関する瑕疵

a 賃料収入の確保不能

- ・東京地判平21.12.28 RETIO 82-164, WL12288011

売主業者が、中国人向け収益目的での賃貸マンションの売買において、猶予期間（4ヵ月）経過後の月額100万円程度の賃料収入を保証したのに、その確保ができなかった場合には、目的物の収益価値に関して隠れた瑕疵があり、瑕疵担保責任を負う。

(3) 日照・眺望

(一) 日 照

① 虚偽の説明をしたもの

イ 錯誤無効

a 「午前中の日照は確保される」

- ・東京地判平 5. 3.29 判時1466-104

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、隣地の建築についての買主の質問に対し、ビルは建つが午前中の日照は確保されると説明し、買主がこれを信じて買ったのに、一日中日が当たらなくなった場合には、要素の錯誤があり、無効である。

b 「承諾がなければ建たない」

- ・東京地判平10. 9.16 判タ1038-226

売主業者が、中古マンションの売買において、隣地の建築についての買主の質問に対し、本件マンションの区分所有者の承諾がなければ建たないと虚偽の説明をし、買主がこれを信じて買ったのに、日照が阻害されることとなった場合には、要素の錯誤があり、無効である。

ロ 契約の解除

a 「2階建しか建たないとの約定がある」

- ・大阪地判昭61.12.12 判タ668-178

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、隣地の建築について、2階建建物しか建たないとの約定があるから日照が確保されると説明したのに、隣地が売却されて4階建建物が建築されたことには、瑕疵担保責任があり、買主は、契約を解除することができる。

ハ 隣地を売却したもの

a 「現状よりも高い建物は建たない」

- ・東京地判平13.11. 8 判時1797-79

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、隣地について現状（平屋建）よりも高い建物は建たないと説明したのに、これを他に売却して、2階建売住宅が建築されたことには、不法行為責任及び債務不履行責任がある。

二 オーバートーク

a 「しばらくは建たない」

- ・東京高判平11. 9. 8 判時1710-110, 判タ1046-175

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、南側隣地にしばらく建物は建築されない旨の期待を持たせて契約を締結させたが、その6月後に11階建マンションが建築されることとなったことには、正確な情報を提供しなかった告知義務違反がある。

② 秘匿したもの

イ 隣地所有者の建築計画告知の申入れ

a 購入の意思決定に重要な意義をもつ事項

- ・東京地判平11. 2.25 判時1676-71

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、南側隣地所有者から社宅建築計画を告知するよう申入れを受けながら、故意にこれを秘匿したことには、購入の意思決定に重要な意義をもつ事項についての告知義務違反がある。

ロ 高架道路建設工事

a 媒介業者に告げなかったもの

- ・松山地判平10. 5.11 判タ994-187
- 売主業者が、住宅建築目的での土

地の売買において、南側隣地の高架道路建設工事を知悉しながら、これを告知しなかったことには、重大な義務違反がある。

③ 知らなかったもの

イ 隣地のマンション建築計画

a 1年後の建築

- ・東京地判昭49. 1.25 判時746-52, 判タ307-246

売主業者が新築マンション（未完成）を売買した1年後、隣地所有者が5階建マンションを建築したことについて、売主業者は、その計画を知らなかったから、調査説明義務違反があるとはいえない。

b 買主が認識可能であったもの

- ・札幌地判昭63. 6.28 判時1294-110

売主業者が新築マンション（未完成）を売買した後、西側隣地所有者が10階建マンションを建築したことについて、買主は同土地に将来マンションが建つことを認識可能であり、また、売主業者は隣地所有者の計画を知らなかったから、信義則違反による債務不履行責任があるとはいえない。

ロ 買主の取引目的

a 媒介業者は知っていたが、売主業者は知らなかったもの

- ・千葉地判平14. 1.10 判時1807-118

売主業者が、土地建物の売買において、南側隣地の擁壁建設計画を説明しなかったことについて、買主の環境重視の取引目的を知らされてい

なかったのであるから、説明義務違反があるとはいえない。

④ 知っている事項は説明したもの

イ 保健センターの建築

a 公共施設用地としての利用予定

・東京地判昭58.12.27 判時1124-191, 判タ521-151

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、隣地は公共施設用地であると説明した1年後、5階建保健センターが建築され、日照が阻害されることとなったことについて、売主業者は、知っている事項をすべて説明したのであるから、説明義務違反があるとはいえない。

(二) 眺望

① 強調したもの

イ 眺望阻害行為

a 自ら建築したもの

・横浜地判平 8. 2.16 判時1608-135

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、草津の眺望を強調しながら、引渡し3年後に自ら東側隣地にマンションを建築したことには、不法行為責任がある。

・札幌地判平16. 3.31 下級裁主要判決情報

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、札幌の眺望を強調しながら、その1年後自ら南側近隣（57m）の土地に高層マンションを建築したことには、不法行為責任がある。

・東京地判平18.12. 8 判時1963-83, 判タ1248-245

売主業者が、新築マンション（未

完成）の売買において、買主の隅田川花火観望目的を知らながら、その1年後に自ら東側隣地に高層マンションを建築したことには、不法行為責任がある。

・仙台地決平 7. 8.24 判時1564-105, 判タ893-78

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、仙台の眺望を強調しながら、その後南側隣地を買い受けてマンションの建築に着工したことは、信義則上の義務に違反し、その背信性が著しいから、工事を続行してはならない。

b 他に売却したもの

・大阪地判平 5.12. 9 判時1507-151, 判タ888-212

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、大阪湾の眺望を強調しながら、その1年後南側隣地を他に売却し、マンションが建築されたことは、信義則上の義務に違反した違法なものであり、不法行為責任がある。

c 受忍限度を超えないもの

・東京地判平 2. 9.11 判タ753-171

売主業者が、新築マンションの売買において、伊豆高原の眺望を強調しながら、その2年後海側隣地に4階建保養所の建築に着工したが、国立公園第二種特別地域の規制に適合し、買主の眺望阻害現象のための設計変更もしており、眺望阻害の程度も受忍限度を超えるものではないから、買主は、工事続行の禁止を求めることはできない。

ロ 眺望阻害要因

a 秘匿したもの

- ・東京地判平18. 8.30 岡本・仲介 465頁, RETIO 79-69

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、一般的な環境の変化については説明をしたが、北側隣地所有者の3階建建築計画を故意に告げなかったことは、消費者契約法第4条第2項の不利益事実の不告知に該当し、買主は、契約を取り消すことができる。

b 完成後の眺望の正確な情報提供義務

- ・大阪高判平11. 9.17 判タ1051-286
- ・京都地判平10. 3.24 判タ1051-290

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、二条城の景観を強調しながら、これを阻害する隣接ビル屋上のクーリングタワーの存在を説明しなかったことには、完成後の眺望の正確な情報提供義務の違反があり、買主は、契約を解除することができる。

- ・福岡地判平18. 2. 2 判タ1224-255

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、「全戸オーシャンビュー」と眺望を強調しながら、これを阻害する電柱・送電線の存在を説明しなかったことには、説明義務違反があり、買主は、契約を解除することができる。

c その存在を知らなかったもの

- ・東京地判平 5.11.29 判時1498-98

売主業者が、リゾートマンションの売買において、北アルプスの眺望を強調したが、隣地所有者のマンス

ョン建築計画については知らなかったものであるから、告知義務違反があるとはいえない。

d 保証があったとは認められないもの

- ・東京地判平 2. 6.26 判タ743-190

売主業者が、リゾートマンションの売買において、南房総の眺望を強調したが、その3年後隣地にマンションが建築されたことについて、眺望は変更を余儀なくされるもので、その保証があったとは認められないから、責任があるとはいえない。

② 眺望の変化の説明等をしているもの

イ マンション建設の予定

a 説明を尽しているもの

- ・東京地判平12. 2.14 最新・判例 43頁

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、眺望について、隣接地にマンション建設が予定されており変化が予想される旨重要事項説明において説明しているものであるから、広告に「都市を望む豊かな景観」との文言があり、入居段階で同マンションが完成して景観が変化していても、説明義務違反はない。

b 買主も承知していたもの

- ・大阪高判平19. 9.21 岡本・仲介 212頁
- ・大阪地判平18.10.27 岡本・仲介 212頁

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、眺望について、南側近接地にマンション建設計画のあることを説明し、買主も同説明会に出席する等これを承知して買

い受けたのであるから、説明義務違反はない。

□ 眺望の変化の可能性

a 十分説明しているもの

- ・大阪地判平20. 6.25 RETIO 71-104

売主業者が、新築マンション（未完成）の売買において、隣地に中高層建築物が建築されて眺望に変化が生じる可能性があることを十分説明しているのであるから、説明義務違反があるとはいえない。

b 眺望を強調せず、変化を予定しているもの

- ・大阪地判平11.12.13 判時1719-101

売主業者が、新築マンション（完成）の売買において、眺望を強調せず、南側隣地について「将来建築物が増改築され環境が変化することがあるので、ご了承ください」と説明をしていることに、説明義務違反があるとはいえない。

- ・大阪地判平11.12.24 岡本・仲介 472頁

売主業者が、新築マンション（完成）の売買において、眺望の良さを宣伝せず、分譲後の周辺の環境が変化し得ることを予定していたのであるから、8年後33m離れた地点にマンションを建築しても、買主の利益を不当に侵害したとは認められない。

