

# 不動産トラブルとその判例

弁護士 千木良 正

## 1 調査不備が原因とされる紛争事例

### (1) 代理人の代理権の確認を怠った

Q. 媒介業者Bは、長年の付き合いのあるCから所有者Dの代理人であるとの委任状を見せられたので、売買契約の締結を進めた。ところが、その後、代理人と称するCの示した委任状はCが勝手に作成したものであって、Cには何らDの代理権限がないことが判明した。

→無権代理人の行為は、表見代理が成立する例外的ケースを除き、そもそも本人に効力が及ばない。

→代理権の調査は、代理人と称する者から本人の印鑑証明書や実印を押捺した委任状をとっただけでは、必ずしも万全とはいえず、本人の意思確認を行う。

### (2) 売主が現況調査を拒否した場合の媒介業者の責任

Q. 事業用建物の売買において、売主が物件への立ち入りを拒否して現況調査が一部できなかった。そのため、当該対象事項の不具合について調査報告できなかった。

媒介契約上の債務不履行にあたるか。

→通常、注意を尽くせば認識できる範囲で調査報告義務を負う。

→このような状況下では、媒介業者として通常行える調査を行ったといえる。

## 2 法令上の制限調査等の不備が原因とされる紛争事例

### (1) 第2種高度地区の規制内容に関する告知義務違反等

Q. 買主Xは、宅建業者Y1から土地建物をY2の媒介で購入した。Xは本件土地上に延べ面積100㎡程度の建物を建築することを希望していたが、本件土地の面積は33.02㎡であり、建ぺい率80%であることから、4階建ての建物の建築が必要であった。ところが、本件土地は第2種高度地区にあり、高さ5m以上の部分が斜線制限に服するため、現実には延べ100㎡程度の建物を建築することができなかった。

Y1は、本件土地の建ぺい率、容積率、第2種高度地区の区域内にあることは説明したが、制限内容の具体的な説明及び資料の添付はしなかった。

Y2の説明義務の内容はどこまでか。

→購入目的を告げられていたのであるから、単に存在する法的規制の種類、名称等を告げるのみでなく、本件土地に課せられた法的規制の具体的内容の説明を通じて、Xの希望に沿う建物が建築できないことも説明すべきであった。

## (2) 第1種低層住居専用地域の用途制限の告知義務違反等

Q. 賃借人Xは、クリーニング工場として使用する目的で媒介業者Bに物件の紹介を依頼した。賃貸借契約に関しては、賃貸人側媒介業者Yの従業員がXに対する重要事項説明を行った。その後、Xがクリーニング工場として使用するために、ベルトコンベア等の機械を設置するなどしたところ、市建設局から、「本件建物を工場に用途変更することは、建築基準法第48条に反するので、取りやめるように」との是正勧告を受けた。その結果、Xは賃貸人に本件建物を明け渡した。YはXに対し、クリーニング工場を営むことができないことを告知する義務があったとして、9059万円の損害賠償請求をした。

賃貸人側の媒介業者であるYにはクリーニング工場を営むことができないことを告知する義務があるのか。

→取引に介在した媒介業者は、媒介契約を締結した相手方でなくても、その者の使用目的を知っていて、目的を達することができないことを知っていた場合または容易に知りえた場合は、告知する義務を負う。

(3) 17年前の重要事項説明義務違反が不法行為に問われた

Q. 売買契約時に土地が接道要件を満たしておらず、建替えが困難であることについて説明をしていなかった。引渡しから17年後に買主は売主と媒介業者に対して損害賠償請求をした。

不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効は成立するのだろうか。

→債務不履行責任は、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき、あるいは、権利を行使することができる時から10年間行使しないとき。不法行為責任は損害及び加害者を知った時から3年、または不法行為の時から20年。

(4) 道路計画による土地収用の可能性が存在した

Q. 買主Xは、売主Y1から媒介業者Y2の媒介により新築戸建住宅を購入した。ところが、本件土地には区の主要生活道路計画がかかっていたため、本件建物の建築当時、区は新築される建物については道路計画にあわせてセットバックするよう指導していたが、Y1は指導に従わず建物を建築しており、買主Xにも具体的な道路計画の説明をしていなかった。その後、買主は道路計画のことを知り、Y1とY2を相手として損害賠償請求をした。

道路計画の存在（まだ顕在化・具体化していない段階）が瑕疵となるのか、説明をしなかったことは説明義務違反となるか。

→主要生活道路計画のように、法的拘束力がなく実現性が不明な計画であっても、買主の目的に重大な利害関係を持つ事実であれば、宅建業者である売主及び媒介業者の説明すべき重要な事実、瑕疵にあたる。

3 その他の説明不備が原因とされる紛争事例

(1) 建物の台所の一部の焼損を看過して媒介

Q. 建物の台所の一部が8年半前に火災に遭って焼損していたが、売買契約締結当時は修復されていた場合、隠れた瑕疵と言えるだろうか。仮に、

隠れた瑕疵に該当するとして、売主から火災による焼損を知らされていなかった媒介業者は、どの範囲で調査・説明義務を負うのだろうか。

→建物の客観的な交換価値は、物理的な価値のみで構成されるものではなく、買い手の側の購買意欲を増進または減退させる事情によっても左右される。

→本件焼損は、下からのぞき込めば発見しうるものであり、対価を得て媒介をする業者としては、通常の注意を尽くせば認識できる瑕疵であったといえる。

## (2) パンフレットに地盤改良が必要となる可能性がある旨を記載して販売した事例

Q. 売主であるY社は、本件土地を宅地分譲方式によって販売する際に、「造成地のため地盤調査、地盤改良が必要となる場合があります。」との記載をしていた。そして、売却後、実際に地盤改良工事を実施することが必要となった。買主は地盤の軟弱性に関する説明義務違反または瑕疵担保責任に基づき地盤改良工事費用を請求した。

→本件記載には地盤改良の必要性が高いことを窺わせる具体的記載がない。

→「買受後、買主において地盤調査をして下さい。」等の買主に地盤調査を依頼し、あるいはこれを義務付ける旨、地盤改良が必要となった場合の費用が買主負担となるから、販売価格が低額となっている旨などの記載がない。

## (3) 大規模なコンクリート擁壁の建設計画を不告知

Q. 小児ぜんそくの子を持つ者が、子のために環境の良い所に住居を求めたいと言って媒介を依頼して土地建物を購入したところ、買受けの約4か月後に、その土地の南東側約4mの位置に5mの高さの鉄筋コンクリートの擁壁が約104mにわたって建築された。

媒介業者には説明義務違反があったと言えるだろうか。

→売主の責任について、周辺環境は売買の対象ではなく、周辺環境への期待は主観的なものであり、瑕疵を論ずるためには少なくとも周辺環境を売買の目的としたものと同視できるような事情があることが必要である。

本件では、売主は、買主の購入動機を知らなかった以上、周辺環境を売買の目的としたものと同視はできないとした。

→媒介業者については、買主の購入動機・目的を知っており、それは重要な要素であるから、媒介業者としては、その動機・目的に反する結果が生じないように注意を払う義務がある。

#### (4) 隣人が過度の子供嫌いであることを説明しなかった

Q. 売買目的物件の隣地に子供嫌いの人が居住していたが、媒介業者はそのことを売買契約締結前に告知しなかった。

隣人の素行や地域における評判等について、媒介業者に調査義務はあるか。

→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。

#### (5) 定期建物賃貸借契約の賃貸人からの中途解約特約

Q. 定期建物賃貸借契約の再契約を行うにあたって、賃貸人から媒介業者に対し、自ら使用する可能性があるので3か月前通知による中途解約ができるようにしてもらいたいと要望した。これを受けて、媒介業者は、賃借人との間で、「貸主からの通知は3か月前解約予告」とする定期建物賃貸借契約を締結した。そして、実際に、賃貸人は、再契約後、3か月経ったころに本件契約を解約したいとの申し入れをし、賃借人も解約・明渡を了承した。ところが、賃借人が他の不動産業者を訪問したところ、中途解約を認める特約を付することに問題がある、やむを得ず中途解約する場合でも立退料等の条件を提示することが一般的であることを聞いた。そこで、賃借人は賃貸人及び媒介業者に対し、損害賠償を請求した。

→定期建物賃貸借契約では、賃貸人に中途解約権を認める特約は、借地借家法30条により無効とされる。

→特約が無効であることを説明せず、無効な特約に基づいて建物の明渡しを求めることは慎重さを欠くものであり、違法性を否定できない。

### 3 権利関係にかかわる紛争事例

#### (1) 認知症による意思能力

Q. 高齢者が所有・居住中の不動産に関する売買において、どの程度の認知症があると意思能力がなかったとして、売買契約が無効となるのだろうか。仮に、売買契約が無効となった場合、買主から転売された善意の第三者は保護されることになるのだろうか。

→判断能力の調査

①担当者と上司など、必ず複数人間が別の時間に面談する。

②聞き取り調査においてさりげなく次のような質問をする。

・売買等の目的・理由。売却代金の使い道や、購入代金・費用の調達方法。

・自宅売却の場合には、次の転居先確保の目処。

#### (2) 自力救済条項を根拠に室内に侵入

Q. 管理会社は、借主の賃料不払いに対抗して、賃貸借契約中の自力救済条項を根拠に、従業員を居室内に侵入させたり、居室のカギを取り換えさせたりすることはできるのだろうか。

→自力救済は原則として違法である。