

中古住宅売買における 仲介業者の調査・説明義務

弁護士 伊吹 健人

1 はじめに

仲介により不動産売買がなされ、その目的物に瑕疵が存した場合、売主の瑕疵担保責任等が問題となるほかに、仲介人の調査義務ないし説明義務の違反に基づく損害賠償責任が問題となることがある。

本稿では、その典型的な場面の1つである、中古住宅売買において目的物に物理的瑕疵があった事案を取り上げ、不動産仲介業者(以下、単に「仲介業者」という。)の調査・説明義務違反がどのような場合に認められるのかを検討する。

以下では、まず総論として、仲介業者の調査・説明義務の根拠、範囲及び法的構成の一般論の議論状況を確認し、次に、各論的に、雨漏り、傾き及びその他に分けて、裁判例を整理・分析する。

2 総論

(1) 仲介業者の調査・説明義務の根拠

仲介業者が買主との間で不動産仲介契約を締結する場合に、仲介業者は、準委任契約である不動産仲介契約(最判昭和44年6月26日民集23巻7号1264頁)に基づく善管注意義務(民法656条、644条)として、委任者である買主に対して、調査・説明義務を負うと解される。その違反により買主に損害が発生した場合には、債務不履行による損害賠償責任を構成する。

仲介業者が売主との間で不動産仲介契約を締結する等、買主との間に委託関係がない場合には、判例上、仲介業者は、当該仲介業者の介入に信頼して取引をなすに至った第三者一般に対しても、信義誠実を旨とし、権利者の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務があるとされている(最判昭和36年5月26日民集15巻5号1440頁)ことから、当該注意義務として、調査・説明義務を負う場合があると解される。その違反により当該第三者に損害を生じさせた場合には、不法行為による損害賠償責任を構成する。

(2) 義務の範囲

一般論として、宅地建物取引業法35条列举事項に限らず、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事項であって、当該宅建業者が認識していたものについては説明義務を負うとされる(大阪高判平成16年12月2日判タ1189号275頁等)。

物件の瑕疵について、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る(東京地判平成16年4月23日判時1866号65頁)。

他方で、取引対象不動産の隠れた瑕疵に関する専門家的調査や鑑定能力まで要求することはできないとされている(大阪高判平成7年11月21日判タ915号118頁等)。

具体的な説明義務の存否・内容の判断については、個々の事情を考慮して判断すべきとされている¹。

3 裁判例の検討

(1) 雨漏り

調査・説明義務の前提として、仲介業者が雨漏りの事実を知っていたか(平成21年12月25日Westlaw Japan文献番号2009WLJPCA12258004号)、疑わせるような特段の事情(東京地判平成20年6月4日判タ1298号174頁)が認められることが求められている。

調査・説明義務が認められたうえで、管理者としてかつて補修せずにおいた箇所を説明しなかった事案(東京地判平成18年5月8日LLI/DB文献番号L0613878号)、建物内の見分の際に雨漏りの痕跡に気付किながら説明しなかった事案(大阪地判平成20年5月20日判タ1291号279頁)、売主から説明を受けた過去の漏水状況等から雨漏りが疑われるのにその事実を説明しなかった事案(東京地判平成21年2月5日Westlaw Japan文献番号2009WLJPCA02058003号)等で、義務違反が認められている。なお、上記大阪地判平成20年5月20日は、買主側として別の宅建業者に仲介を依頼し、その利益を最大限確保しようとしていたこと、当該宅建業者が見分時に和室以外の腐食を見落とす等必要な注意を著しく欠如していたことから、買主側の過失として損害額の2割を過失相殺した。

他方で、雨漏りの跡に気付いてから売主に問い合わせ、修繕済みとの回答を得たことや、大規模修繕の可能性があっても建替えの可能性もあることを告げたことをもって、注意義務が果たされたとするも

のがあり(平成19年5月29日Westlaw Japan文献番号2007WLJPCA05298002号)、注意義務を前提としても、容易に対応可能な範囲の行為を履践すれば、義務の履行を認める傾向にあるようである。

(2) 傾き

仲介業者の認識につき、床面の傾斜が67分の1等と認定した上で、本件建物内に立ち入った誰もが当該瑕疵に気付いていないこと等から、瑕疵に気付かなかったことについて善管注意義務違反はないとしたものがある(千葉地判平成6年8月25日判時1543号140頁)。その一方で、少なくとも1000分の20の勾配があると認定した上で、床の一部の傾斜を認識し、別の顧客から傾斜を理由に購入を断られたことがあった売主側仲介業者と、見分時に傾斜を感じ、売主側仲介業者から床の傾きについて指摘を受けた買主側仲介業者について、それぞれ、建物そのものの傾斜を疑い、床の傾斜の程度及び原因を確認し、独自に傾斜について調査すべき調査義務、及び、買主に対して傾斜の可能性を告知し、傾斜の観点から建物を見分する機会や購入を慎重に検討する機会を与える説明義務があったとしたものがある(大阪地判平成15年11月26日消費者のための欠陥住宅判例〔第3集〕174頁以下)。

また、軟弱地盤につき、水分が多くて軟弱であり、沈下を起こしやすい地盤というほどの意味を認識していれば足りるとして、2社の仲介業者のうち、予め売主から地盤調査報告書を受け取り、その内容についての説明を受けていた1社について義務違反を認定し、もう1社は近隣に軟弱地盤地区があるという程度の認識に留まり、当該土地自体が軟弱地盤と明確に認識できたか否かは疑問であるとして、義務違反を否定したものがある(東京高判平成13年12月26日判タ1115号185頁²⁾)。その一方で、仲介業者が瑕疵の存在について認識していなくとも、地盤沈下により傾斜やひび割れ等の不具合が生じていた建物の内部を確認する等していなかったことから、瑕疵の存在に気付かず、買主に説明をすることもなかったとして、説明義務違反を認めたものがある(東京地判平成25年3月22日Westlaw Japan文献番号2013WLJPCA03228003号)。

義務違反として認定したのものには、売主に対し傾斜の原因等を問い質すことや自ら簡易な方法により建物自体の傾斜や床の傾斜の程度・範囲についても確認せず、自らの推測のみに基づき客観的にみれば裏付けの乏しい意見を述べたもの(前掲大阪地判平

成15年11月26日)や、重要事項説明書を読み上げたのみで地盤の性質等について特段の説明をしなかったもの(前掲東京地判平成13年6月27日、東京高判平成13年12月26日)等がある。

(3) その他

白アリ被害について、被害を疑わせるような特段の事情がない限り調査義務を負わないとし、かかる特段の事情が認められないとして義務違反を認めなかったものがある(前掲東京地判平成20年6月4日)一方で、仲介業者が白アリらしき虫の死骸を発見したという事実を根拠に、その事実を買主に説明し、買主に更なる調査を尽くすよう促す業務上の一般的義務に違反したとしたものがある(前掲大阪地判平成20年5月20日)。

火災により建物の一部が焼損していたという事案で、外観から焼損を認識することが可能で、その上で売主に問い合わせれば、火災の事実や消防車の出動の事実も知り得たとし、確認・情報提供を怠ったとして仲介業者の債務不履行責任を認めたものがある(東京地判平成16年4月23日判時1866号65頁)。

4 おわりに

上記各裁判例では、仲介業者が既に瑕疵の存在やその可能性を認識していたか、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た場合に、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義務を認めているものと考えられる。

また、違反の認定については、容易に可能な調査、買主への瑕疵の存在の可能性の告知、及び、購入を慎重に検討する機会の付与等を怠った場合に認められている。

なお、平成28年の宅地建物取引業法の改正により、既存住宅の売買において、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に関するものの建物状況調査の活用が促されることになる一方、瑕疵の有無の判断等は含まれていないため、物件の瑕疵を巡る紛争は今後も予想される。そして、建物状況調査が行われた場合には、その結果が仲介業者の認識の基礎事情となったり、その結果の買主への説明の履践の有無や説明の内容が説明義務違反に関する事情となるものと考えられる。

1 説明義務・情報提供義務の存否の判断にあたって考慮する事項として、①当事者の地位・属性・専門性の有無(当事者間の信頼関係の有無を含む)、②問題となっている情報の重要性・確実性・周知性・偏在の有無、③交渉経緯(当事者の先行行為等を含む)、

④自己決定権の内実としての成熟度・強固性の有無及び程度等を挙げる見解がある(中川博文「不動産売買における説明義務・情報提供義務について(2)」判タ1396号63頁)。

- 2 原審(東京地判平成13年6月27日判タ1095号159頁)は、2社ともに義務違反を認めていた。

参考文献

本文中に掲げたもののほか、以下の文献。

- ・渡辺晋『不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務』(大成出版社、第2版、平成24年)
- ・山野目章夫『売主となる者から媒介の委託を受けた宅地建物取引業者の買主に対する義務』判タ1305号54頁