

2024年11月12日

不動産取引におけるトラブル事例 I

仙台あさひ法律事務所

弁護士 伊藤佑紀

本日お話しする項目（概要）

第1 不動産取引（主に媒介契約）における留意点

第2 不動産取引に関連する具体的トラブル事例

第1 不動産取引における留意点

- 1 「説明義務・調査義務」について理解しておくこと
- 2 契約書の締結及び内容の重要性

第1 不動産取引における留意点

1 説明義務・調査義務について

◆重要事項説明義務

◆↑の前提となる調査義務

第1 不動産取引における留意点

◆重要事項説明義務

宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、**少なくとも**次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない（法35条1項）

- 民事上の責任を含むと解されている（東京高判昭和57年4月28日等）
- 法35条に列挙されている項目は例示列挙である（大阪高判平成16年12月2日）

cf. 宅建業法第47条

第1 不動産取引における留意点

◆説明義務を負う場合の基準

「宅地建物取引業者は、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を認識している場合には、当該事項について説明義務を負う」(大阪高判平成16年12月2日)

「仲介の対象である賃貸借契約の目的物の使用目的を知り、かつ、賃貸借契約の目的物がその使用目的では使用できないことを知り、または容易に知り得るときは、賃貸借契約を締結しても目的を達し得ないことを告知すべき義務がある」(東京地判平成20年3月13日)。

→ **意思決定に重大な影響を及ぼす事項か否か**がメルクマールとなる。

第1 不動産取引における留意点

◆説明義務違反・調査義務違反に関する認識・認識の可能性

「不動産取引の専門家である以上、宅地建物取引業者において**予め知っていたか、又は宅地建物取引業者として通常の注意をもってすれば当然に疑問を抱くべき事実を認識した場合**には、**更に調査の上**、これを契約当事者に説明すべき義務を負っていると解するのが相当であり、これを怠れば説明義務違反の責めを免れない」(東京地判平成24年7月26日)

→ **認識していた・認識可能性があった**場合に調査義務・説明義務を負う。

※ 重要事項を説明するための前提として、宅建業者は**調査義務**を負っている
(東京地判平成25年7月3日等)

第1 不動産取引における留意点

◆説明義務と調査義務

- ・説明事項を認識している → 説明義務
- ・説明事項を認識していないが、認識可能性がある → 調査義務

第1 不動産取引における留意点

2 契約書の締結について

① 売買契約の場合

【民法第555条】

売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

→ 必ずしも書面で締結する必要はない(諾成契約 ↔ 要式契約)

第1 不動産取引における留意点

① 売買契約の場合

※実務上は、書面により契約締結されるケースが100%に近い。

Q 「売買契約書」以外の書面をもって、契約の締結を主張することができるか。

第1 不動産取引における留意点

① 売買契約の場合

既存住宅の売買や事業用物件の売買

=購入希望者が「買付証明書」という文書を売主に交付する場合や、売主が「売渡承諾書」という文書を購入希望者に交付する
場合がある。

→ これらの書面のみをもって、契約成立とは評価されない。

第1 不動産取引における留意点

① 売買契約の場合

【東京地判昭和63年2月29日(判タ675号174頁)】

不動産売買の交渉過程を踏まえ「当事者双方が売買の目的物及び代金等の基本条件の概略について合意に達した段階で当事者双方がその内容を買付証明書及び売渡承諾書として書面化し、それらを取り交わしたとしても、なお未調整の条件についての交渉を継続し、その後正式な売買契約書を作成することが予定されている限り、通常、右売買契約書の作成に至るまでは、今なお当事者双方の確定的な意思表示が留保されており、売買契約は成立するに至っていないと解すべき」と判示。 → 契約書の締結が必要不可欠。

第1 不動産取引における留意点

① 売買契約の場合

◆ 媒介契約書の締結

売買の媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、遅滞なく、法34条の2第1項に定められた事項を記載した書面を作成して記名押印して、媒介依頼者に対して交付しなければならない(宅建業法34条の2第1項)。実務的には、媒介契約書に法34条の2第1項に定められた事項を記載して媒介依頼者に交付する。

売却予定価格については、その根拠を明らかにしなければならない(宅建業法34条の2第2項)。

第1 不動産取引における留意点

② 賃貸借契約の場合

【民法第601条】

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

→ 必ずしも書面で締結する必要はない(諾成契約)が、実務上は書面により賃貸借契約が締結されている。

第1 不動産取引における留意点

② 賃貸借契約の場合

売買の場合と異なり、宅地建物取引業者には、媒介契約に係る書面の作成・交付義務(法34条の2参照)はない。

⇔ しかし、報酬の支払についての紛争を避けるため、書面で媒介契約を締結することが多く、望ましい。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

以下、裁判例をベースにトラブル事例を紹介

※裁判の結論よりも、裁判所が何を重視したのか、という
観点で裁判例を確認することが必要

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

1 本人確認について

【京都地判平成3年8月12日（判例時報1410号95頁）】

売主側が替え玉により売買契約を締結し、買主側が手付金3500万円を騙し取られた事案。

- 売主側の仲介業者の責任は肯定
- × 買主側の仲介業者の責任は否定

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

1 本人確認について

【京都地判平成3年8月12日（判例時報1410号95頁）】

「本件物件の売買については売主側の仲介業者として登録をした宅地建物取引業者であるA社がおり、被告はA社から本件物件を売り物件として紹介されて本件仲介業務に乗り出したものであるが、その際、A社担当者から引き会わされた甲を乙であるというA社担当者の言を単にうのみにしただけでなく、本人であると自称する甲にも確認し、そして、登記簿謄本、甲が差し出した名刺によるほか乙に関する外国人登録済証明書を差し出させて本人であることの確認をしているものであって、売買成立に至るまでの交渉の過程で甲が権利者本人でないと疑うべき事情もなかったことからすると、本件売買契約において本件物件の権利者である乙の実印の持参や印鑑証明書の提出が求められていないけれども、仲介業者としての注意義務は一応尽くされているというべきで、それ以上になおこの点につき疑念を抱き権利者本人であるか否かを調査確認すべきまでの義務はないというべきである。」

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

1 本人確認について

参考【東京地判平成26年11月17日(判例時報2247号39頁)】※司法書士の過失に関する事案

本件運転免許証にはインクのにじみのようなものが、本件印鑑登録証明書にも印字のずれや、消去した文字の残像のようなものがあったこと、平成21年に東京法務局及び東京司法書士会がした注意喚起では、偽造された印鑑登録証明書には氏名や住所等の上書きした部分に消去した文字の残像が一部残っているなどと紹介されていることからすれば、被告としては、前記不審な痕跡自体や、前記注意喚起で得た不正登記事案についての司法書士としての知識に照らし、本件運転免許証及び本件印鑑登録証明書の痕跡が不審であるとして自称Aに確認を求め、これらが真正なものであるか否か、ひいてはこれらを所持する自称AがA本人であるか否かを証明できる客観的資料の提出をさらに求めるとともに、原告に対しても不審な点があることを伝えて注意喚起をするべき義務があったというべきである。

しかるところ、被告は、本件印鑑登録証等に現れた不審な痕跡を看過し、運転免許証の顔写真との風貌の一致や生年月日等を確認したのみで本人性の確認を終えたというのであるから、被告には、運転免許証や印鑑登録証明書等の登記申請書類の真否の確認を含む本人の確認を怠った過失がある。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

2 外壁の瑕疵について

【東京地判平成28年3月24日】

マンションの売買契約に関し、契約後に外壁タイルの瑕疵（タイルの剥離）等が発生した事案において、マンションの**管理人から聞き取り調査を行い**、その調査過程において、上記瑕疵を伺わせる事実がなかったこと、仲介業者において**物件状況確認書（告知書）及び付帯設備表も含めて説明**をしていること等から、仲介業者の責任を否定。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

3 雨漏りについて

【東京地判平成21年2月5日】

売主において、建物地下1階洗面台のある階段ホール周辺でたびたび漏水のあったこと、そのために同階段ホールの床のフロアシートがめくれたり黒カビが発生していたこと等の経験をしていたことの説明を受けたこと、当時建物が築13年経過しており多数のクラックが生じていたこと等の事実がある事案において、売主から「パイプ掃除をすると水漏れはおさまった」という説明があったことをもって、それを問題視せずに、度々漏水があったという事実を説明しないまま売買契約を締結した事案。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

3 雨漏りについて

【東京地判平成21年2月5日】

仲介業者には「買主に対して、**度々漏水のあった事実を明らかにして**、買主が、雨漏りの有無を調査確認したり、売買価格の相当性、契約条項の相当性を検討する機会を与える信義則上の義務があったというべきである。」

→ 仲介業者による調査・説明義務を肯定

※売買価格の相当性、契約条項の相当性を検討したいと考えるような内容であれば、注意が必要

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

4 設備について

○ 責任肯定

- ・浴室の漏水の事実を認識しながら、**その原因を聴取せず**、補修した事実のみを確認し、「漏水があるが補修済み」との説明のみにとどめた事案において、調査・説明義務違反を肯定（東京地判平成28年3月11日）。
- ・買主が内装工事の方法（スケルトンから行うものかどうか）について**関心をもっていた**ことから、内装工事の方法についての調査義務を肯定（東京地判平成25年3月18日）。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

4 設備について

× 責任否定

- ・非常用電源設備の不具合について、入手した**専門家(消防設備士、電気管理技術者)の点検結果や試験結果**を踏まえ、その内容に従った告知を買主に対して行っていた事例(東京地判平成26年7月25日)
- ・リフォーム工事の一環として実施された給排水管の引換工事の内容は、宅建業法35条にいう「飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の設備の状況」には当たらず、同条に基づく説明義務を負うものではない(東京地判平成24年6月27日)。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

5 延長保証について

【東京地判平成27年10月29日】

被告の媒介により中古建物を購入した原告が、被告に対し、被告が建物の延長保証に関する調査・説明義務を怠った結果、媒介料相当額及びメンテナンス工事費用相当額の損害を被ったとして、債務不履行責任に基づき、同損害の賠償を求めた事案。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

5 延長保証について

【東京地判平成27年10月29日】

「建物に延長保証が付帯しているかどうかは法律上の重要事項には該当せず、中古建物について、住宅施工メーカーの延長保証というサービスが付帯することは稀であることから、これが付帯していないとしても、一般的には買主が売買契約を締結するかどうかを決定づける事実であるとはいえないため、業者においては、少なくとも特に買主から明確に調査を依頼されない限り、延長保証について正確に調査・説明する義務を負うものではないと解され、原告は、被告担当者に対し、延長保証について調査・説明を依頼した事実は認められず、原告がメンテナンスコストを気にしていた事実により被告に延長保証についての調査・説明義務が発生するとは認められない。」

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

6 違法建築物について

○ 責任肯定

- ・北側斜線制限があることは説明していたものの、北側斜線**違反**の説明をしていなかったケースにおいて、説明義務違反を肯定（東京地判平成24年7月26日）。
- ・**指導要綱に違反**している上、**虚偽の建築確認申請**がなされていたことについて説明されなかった事案において、善管注意義務違反を肯定（大阪地判平成9年6月30日）。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

6 違法建築物について

× 責任否定

- ・建ぺい率規制に違反していることまで説明しなくとも、**建ぺい率規制違反を基礎づける数値を説明**すれば説明義務を果たしたと認定（東京地判平成18年1月20日）※説明していないと判断されたわけではなく、説明したかどうか証拠上分からないという事案。
- ・違法建築物であることについて、**買主側がこれを知っていた**として、説明義務違反が否定された事案（東京地判平成26年2月25日）。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

7 土壌汚染・地中埋設物について

○ 責任肯定

- ・かつて悪臭や水質汚濁等で再三行政指導を受けていたがそれに従う対策を講じない会社の土地について、売主及び仲介業者として関与した被告の説明義務違反を肯定(広島高裁岡山支部判平成24年6月28日)。

「被告は、**悪臭が残存し、通常の土地と異なる部分が認められる同地を購入した…事実に加え、被告自ら上記各事情を有する土地の宅地造成を行ったこと…(等)に鑑みると、被告は、他の者よりも本件分譲地の安全性、快適性に疑問を抱きうる立場にあった。**」「(被告には)本件分譲地の安全性、快適性に関する情報を…説明すべき義務があった。」

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

7 土壌汚染・地中埋設物について

× 責任否定

- ・(仲介業者には)本件建物の基礎工事にあたってその掘削作業等を確認する義務は認められない、として説明義務違反や調査義務違反を否定(東京地判平25年12月10日)。
- ・本件土地を造成している間も、本件がれき類は発見されず、そのため、被告も、排水層及び浄水層を除く本件がれき類の存在を認識し得なかった(東京地判平成25年1月21日)。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

8 境界・越境について

○ 責任肯定

・境界に争いがあったものの隣地所有者の意向確認等を怠った事案につき、仲介業者の宅建業法上の注意義務違反を肯定（東京地判平成17年2月10日）

「隣地所有者であるAの意向を尋ねるか、本件土地及び本件旧建物の登記簿謄本及び法務局備付けの図面を調査すれば、本件土地の北西側の公法上の境界と本件旧建物の外壁線とが一致するものではないこと…Aにおいては本件公図の記載に基づいて本件旧建物の外壁線を公法上の境界とは考えていないことが容易に判明した…にも関わらず、こういった点を調査することなく、公募売買としたときに原告が負うべき危険、不利益について十分な説明をすることもなく、公募売買により本件売買契約を締結させる旨の仲介を行った」

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

8 境界・越境について

× 責任否定

- ・ **格別に隣地所有者の意向確認を求められたわけではない場合に**、より積極的に隣地所有者に境界の確定について事前に接触して「民々の土地境界確認書」が締結可能であることを確認すべき義務があったとまではいえない（東京地判平23年11月28日）。
- ・ **公図と現況の不一致**について、「ままあること」であるとして、仲介業者の責任を否定（東京地判平成6年9月1日）。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

9 周辺の開発計画について

○ 責任肯定

- ・土地の南側隣接地に高速道路の建設計画があることについて、**登記簿謄本を閲覧するなど調査すれば容易に知り得たのにこれを怠ったとして、仲介業者の説明義務違反を肯定**(松山地判平成10年5月11日)。
- ・**隣接地の建物建築の見通しと日照の状況**について、仲介業者の**説明に虚偽**があったとして説明義務違反を肯定(東京地判平成10年9月16日)。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

9 周辺の開発計画について

× 責任否定

- ・眺望などに関する取引物件の環境につき、仲介業者の調査義務違反を否定(東京地判平成10年9月16日)

「本件建物はA駅から徒歩6分程度の商業地域・**第二種中高層住宅専用地域**にあり、本件契約締結時点における**本件建物からの眺望が将来にわたって維持されるものでないことは明らか**であって、本件契約書や重要事項説明書、物件状況確認書及び付帯設備表にも眺望に関する記載は何らなされていないから、眺望良好(東京タワー、六本木ヒルズ一望)であることが本件契約の内容になっていたと認めることはできず、本件契約の内容となっていない取引物件の環境についてまで、仲介業者が買主のために積極的に調査する義務を負うものではない」

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

10 隣人の迷惑行為について

○ 責任肯定 【大阪高判平成16年12月2日】

「**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る。」

- ①本件隣人は少しうるさい人であること
②本件隣人が原因で本件建物に波板を付けたことや子供部屋を東側にしたこと
③購入者が幼い子供を含む家族とともに居住する目的で本件不動産を購入しようとしていることを認識していたこと 等から、義務違反を肯定

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

11 心理的瑕疵について

○ 責任肯定【高松高判平成26年6月19日(判例時報2236号101頁)】

「土地上に建てられていた建物で過去に自殺があり、**25年近くたった現在でもなお近隣住民の記憶するところとなっている場合**において、取引を仲介する宅建業者が本件土地上で過去に自死があったとの事実を認識していた場合には、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者に対してかかる事実を説明する義務を負う。」

※担当者が自殺を知ったのは、売買契約締結後、決裁前であったが、「**本件土地上で過去に自殺があったとの事実は、本件売買契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事実であるとともに、締結してしまった売買契約につき、その効力を解除等によって争うか否かの判断に重要な影響を及ぼす事実であるともいえる。**」として、説明義務を肯定。

第2 不動産取引に関する具体的トラブル事例

11 心理的瑕疵について

× 責任否定

「(仲介業者は)売買契約締結当時、**その約1年前に建物が取り壊されて更地になっている場合には**、特段の事情がない限り、取り壊された共同住宅において、過去数年間に何らかの事故が発生していたか否かについてまで調査すべきであるとはいえず…このような**調査義務**を負うべき特段の事情があったことを窺わせる事情は見当たらない。」(東京地判平成24年8月29日)

「(死者発生 of 火災につき)既に17年以上も前の出来事であること…(建物が)火災直後に取り壊され…(本件当時)駐車場として使用されていたこと…からすると上記事実の存否について**調査すべきであったともいえない**」(東京地判平成26年8月7日)³⁷

— おわりに —

◆宅地建物取引業者の説明義務・調査義務

→ **意思決定に重大な影響を及ぼす事項か否か**がメルクマール。

各事案において、当該契約に関わる土地や建物、周辺環境において特に留意すべき点のほか、**当事者が何を重視しているか**
(重視してしかるべきか)について意識を向けておくことが重要。

ご清聴いただき、

ありがとうございました。