

# 紙上 研修

第33号

## ——全宅連・研修パック 研修会場での質問から—— 売買契約書、重要事項説明書 作成のポイント

弁護士 柴田 龍太郎



このたび、全宅連作成の「わかりやすい売買契約書の書き方」「わかりやすい重要事項説明書の書き方」のダイジェスト版ともいべき研修用テキスト、「⑦望ましい売買契約書作成のポイント!」と「⑨事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」を執筆する機会に恵まれました。とくにテキスト⑨については反響が大きく、発行から4ヵ月を経過した平成20年9月30日の時点で、合計30回の研修依頼をいただきました。そこで今回は、このテキスト⑦⑨の研修会で実際にあった質問を中心に、売買契約書と重要事項説明書の作成ポイントについて解説します。

### I 現場での説明の重要性

**Q1** 現場における物件の説明では、どのようなことに気をつける必要がありますか？

重要事項説明は取引の最後の段階における取引主任者の法的説明ですが、現実の取引では最初の現場案内から説明が始まり、むしろ現場における説明の方が顧客の購入動機に決定的に影響を与えるのが実情です。前面道路が公道か私道か、私道である場合、乗用車の乗り入れは可能か、空き地である隣地に建築計画はないのか等の説明をしなければなりません。

これらの問題について、顧客から矢継ぎ早に質問がなされ、咄嗟に説明を求められることも多々あると思います。ところが、現場におけるこれらの説明は取引主任者ではない営業担当が行うことも多く、セールストークを交えたものになりがちです。また、法的にも必ずしも正確なものとは言えない場合も多いようです。

そのような状況に警鐘を鳴らすべく、重要事項説明は法的に正確であったにもかかわらず、現場におけるセールストークが問題とされ損害賠償責任が認められた次のような事例（東京高裁平成11年9月8日判決、判例時報1710号110頁）がありますので注意が必要です。

事案は次のようなものでした。

被告となった売主Yは、不動産業を営む株式会社で、売買契約締結当時、販売マンションの南側に所在する土地は当時の大蔵省が所有し、建物は建てられていなかったため、マンションの日照は良好でした。そして原告となった買主Xとの現場案内を担当した従業員Aは、私見と断りながらも「南の土地には当分の

間、建物が建てられることはなく、建てられることがあったとしても変なもの建たない」との見通しを口頭で買主Xに告げ、買主Xはその説明を前提に契約を締結しました。

しかし、契約後間もなく別のマンション業者が、大蔵省から南側隣地を買い受け、地下1階地上11階建のマンションを建築することを計画し、その旨を買主に申し入れたことから紛争に発展しました。

売主業者Yは、本件売買契約書および本件重要事項説明書において、「本物件周辺の現在空地となっている用地については、将来、所有者の都合その他により建築基準法その他法令の許認可を得て、中高層建物等が建築される場合があり、これに伴う日影等の環境変化が生じうる」と明記されていたうえ、買主X自身も本件マンションを見分しているのであるから、近い将来において、南側隣地に本件マンションと同程度の中高層建物が建築されることを予測できたと主張しましたが、判決は、「売主業者Yは、不動産売買に関する専門的知識を有している者として、大蔵省において、早晚これを換金処分し、その購入者がその土地に中高層マンションなどを建築する可能性があることや、南側隣地におけるマンションなどの建築等によって本件建物の日照・通風などが阻害されることがあることを当然予想できたといふべきであるから、これを営業社員に周知徹底させるなどする義務があったにもかかわらず、これをしなかったため、従業員Aは、買主Xに対し個人的見解と断りながらも、南側隣地の所有者が大蔵省なので、しばらくは何も建たないし、建物が建てられるにしても変なものは建たないはずである旨説明し、買主Xをして、南側隣地に建物が建築されることはなく、本件建物の日照が確保される旨の期待を持たせて本件建物の購入を勧誘し、買主Xをして購入

させたものであるから、売主Yには告知義務違反の債務不履行があった」と判示し、買主Xの過失割合50%を前提として250万円の損害賠償を認容しました。

このように従業員のセールストークは、厳しい結末を招くことになる可能性があることを留意すべきです。

なお、判例集等には未登載ですが類似の事例で、一審で消費者契約法第4条2項の不利益事実の不告知を理由に契約の取消が認められ、控訴審で和解したという事例があるようです。

## Ⅱ 「瑕疵」に当たらない程度の事項と業法47条の告知義務

**Q2** たとえば30年前の自殺であれば瑕疵担保責任を問われることはないと思いますが、これらについても業法47条の告知義務はありますか？

これは非常に多い質問です。30年前の自殺が瑕疵担保責任の対象となるか否かは断言できませんが、瑕疵担保責任の問題と業法47条の告知義務の問題は次元の異なる問題であることを理解してください。

新築マンションの耐震偽装の問題等をきっかけとして、平成18年12月20日に業法47条違反の罰則が懲役2年以下、罰金300万円（法人の場合は1億円以下）に引き上げられ、懲役刑と罰金刑について併科も可とされましたが、それに伴い業法47条の重要事項の定義規定も初めて明記されました。その定義規定は次のとおりです。

- イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項
- ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項
- ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項
- ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

重要な箇所はアンダーラインの箇所ですが、特に「宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」という箇所は注目しなければなりません。相手方の判断はある意味、取引の相手方の主観的なものであり、極端な言い方をすれば「契約前にそれを聞いていれば契約をしなかった、その値段では買わなかった」と言われると、「重要事項」にあたる可能性が出てくるということです。

今回の明文化の趣旨は、要は「気になる事項」に関する判断は顧客に任せるべきであり、業者であるみなさんがフィルターをかけるべきでないということだと思います。したがって、みなさんが気になることは恐らく顧客も気になることですから、告知をしておくべきというのが私の見解です。それによって納得して取引をするかどうかは、顧客自身の問題です。

## Ⅲ 取壊された建物での自殺・他殺は、土地売買の瑕疵になるか？

**Q3** 自殺や他殺があった建物を取壊して更地にして土地を売買した場合、瑕疵担保責任は問題にはなりませんか？

最近の判例では、8年半前の自殺と他殺で相反する判決が出ています。

自殺については、「嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容していることや、土地にまつわる歴史的背景に原因する心理的な欠陥は少なくないことが想定されるのであるから、その嫌悪の度合いは特に縁起をかついだり、因縁を気にするなど特定の者はともかく、通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的であると判断される程度には至っておらず、このことから、原告が本件土地の買主となった場合においてもおよそ転売が不能であると判断することについて合理性があるとはいえない。したがって、本件建物内において、平成8年に首吊り自殺があったという事実は、本件売買契約において、隠れた瑕疵には該当しないとするのが相当である」（大阪地裁平成11年2月18日判決、判例タイムズ1003号218頁）としています。

他殺については、「本件売買当時本件建物は取り壊されていて、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容していたとはいえるものの、上記事件は、女性が胸を刺されて殺害されるというもので、病死、事故死、自殺に比べても残酷性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いも相当大きいと考えられること、本件殺人事件があったことは新聞にも報道されており、本件売買から約8年以上前に発生したものとはいえ、その事件の性質からしても、本件土地付近に多数存在する住宅等の住民の記憶に少なからず残っているものと推測されるし、現に、本件売買後、本件土地を等面積で分けた東側の土地部分（本件殺人事件が起きた本件一土地側の土地部分）の購入を一旦決めた者が、本件土地の近所の人から、本件一土地上の本件建物内で以前殺人事件があったことを聞き及び、気持ち悪がって、その購入を見送っていることなどの事情に照らせば、本件土地上に新たに建物を建築しようとする者や本件土地上に新たに建築された建物を購入しようとする者が、同建物に居住した場合、

殺人があったところに住んでいるとの話題や指摘が人々によってなされ、居住者の耳に届くような状態がつきまとうことも予測されるのであって、以上によれば、本件売買の目的物である本件土地には、これらの者が上記建物を、住み心地が良くなく、居住の用に適さないと感じることに合理性があると認められる程度の、嫌悪すべき心理的欠陥がなお存在するものというべきである。そうすると、本件売買の目的物である本件土地には570条にいう『隠れた瑕疵』があると認められるから、一審原告は一審被告に対し、これに基づく損害賠償を請求しうものというべきである。なお、本件売買は、地続きで隣接し、いずれも更地であった本件一土地と本件二土地の一括した売買であり、本件土地の面積も比較的狭いものであるから、本件売買の目的物である本件土地は一体として瑕疵を帯びるものであるというべきである」(大阪高裁平成18年12月19日判決、判例時報1971号130頁解説参照)としています。

残虐性、新聞報道、住民の記憶が判断を分けたようです。なお、Q2で解説したように、瑕疵になるか否かにかかわらず告知義務があるので注意が必要です。

## Ⅳ 心理的嫌悪事件の調査

### Q4 媒介業者は売主に心理的嫌悪事件の有無を聞かなければなりませんか？

常に自殺の事実を調査する必要まではないと言われています。売主側のプライバシーとも絡んで宅地建物取引業者が本人に問いただすことは難しいからです。ただし、地元で相当知られ、比較的年月の経過していない場合は宅地建物取引業者の調査義務の範囲と見るべきとされています(詳解宅地建物取引業法183頁参照)。

筆者私としては、告知書の活用をお奨めします。それは二つの理由があります。一つ目は、宅建業者が質問したい項目の最低限について、事故物件であるか否かについても質問したことになり一応の調査の機会は持ったとの弁解に使えるからです。二つ目はそれに対して売主が任意に回答する機会を与えることになるからです。すなわち、売主も告知義務があるのに告知しないことは違約金の問題ともなり(横浜地裁平成元年9月7日判決、判例タイムズ729号174頁、判例時報1352号126頁)、好ましいことではないからです。告知書をととして告知を促し、その機会を与えるからです。

### Q5 媒介業者が偶然、事実を知った場合で、売主から守秘を要請された場合の宅建業法45条(守秘義務)と47条(告知義務)の関係について教えてください。

媒介業者が偶然、事実を知った場合でも47条の関係から告知義務があり、告知しないことは罰則を伴う重たい責任を負わされることにつながります。

また、告知義務は宅建業者の守秘義務(業法45条、75条)に

優先します。なぜなら、守秘義務は、宅建業者・使用人・従業者に対し、無制約に課せられるものではなく、「正当な事由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない」と規定し、「正当な事由」がある場合には、むしろ守秘義務を解除しています。

「正当な事由」がある場合として、次のものが挙げられています。

- ①宅地建物取引業者として取引の相手方に対して、秘密事項について説明義務がある場合(業法35条・47条1号)
- ②訴訟法上証言する義務がある場合
- ③本人の承諾があった場合

### Q6 店舗を購入したところ、かつて放火殺人事件があったことが判明しました。瑕疵担保を理由に契約解除はできますか？

購入目的には居住用の場合とその他の場合があると思いますが、判例の中には下記(1)のように居住用であることを強調して、契約の目的を達することができないとしているものがあり、居住用である場合が、より瑕疵の程度が大きくなると思います。

店舗・事務所・その他の場合、判例に現れた事例は少ないように思いますが、下記(2)のように競売により買い受けた商業ビルの一室で、2年以上前に放火殺人事件が発生したとしても、同ビルの交換価値が著しく損傷されたとは認められないとし、売却許可決定の取消しが認められなかった事例があります(原審の東京地方裁判所は、本件建物の8階部分で本件放火殺人事件が発生したという事実により、本件不動産の交換価値の減退が認められるとしても、1割以上の減価修正を要するものとは考えられないから、本件不動産の交換価値が著しく損なわれているとは認められず、したがって、本件において民事執行法75条1項を類推適用することはできないと判断しています)。なお、瑕疵と告知義務の問題は別であることはQ2で説明したとおりです。

#### (1) 横浜地裁平成元年9月7日判決、判例タイムズ729号174頁、判例時報1352号126頁

【要旨】建物は、継続的に生活する場であるから、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥も瑕疵と解することができ、売買の目的であるマンションで過去に縊首自殺があったことはマンションの瑕疵に当たるといふべきであるとし、家族の居住のため、マンションを購入したが、そのマンションで6年前に縊首自殺があったことを理由として、瑕疵担保責任による売買契約の解除を認め、かつ、違約金条項に基づく損害賠償を求めた事例。

#### (2) 東京高裁平成14年2月15日判決、判例マスター

【要旨】競売により買い受けた商業ビルの一室において、2年以上前に放火殺人事件が発生したとしても、同ビルの交換価値が著しく損傷されたとは認められないとし、売却許可決定の取消しが認められなかった事例。

判示重要部分を以下に引用します。

「以上のような本件不動産の環境ないし所在地域の特徴、本件放火殺人事件の発生状況、本件建物の通常の使用状況、本件放火殺人事件発生後の利用状況等を総合的に考察すると、本件放火殺人事件は、中央美術画廊等の本件建物の8階を使用する者や原告人のように本件建物の買受けの申出をした者において、その発生の事実を知って『縁起が悪い』という程度の主観的な印象を抱かせる本件建物についての歴史的経過の一事由にとどまり、同階を含め本件建物の使用収益においては何らの具体的な支障も生じさせてはいないと認められるのであって、これらに照らすと、社会通念上本件放火殺人事件が本件不動産の利用者をしてその使用の意欲を失わさせ、あるいは、買受人をしてその購入意欲を失わさせるほどの不祥事であるとは認められず、したがって、本件不動産の売却については、同事件が過去に発生していることについて前記の特段の事情があるということとはできない。すなわち、本件放火殺人事件の発生により、本件不動産の交換価値が著しく損傷されたと認めることはできない。

そうすると、民事執行法75条1項を類推適用して本件放火殺人事件の発生が不動産の損傷に当たると解することはできないから、同条項の類推適用によって原告人に対する本件不動産の売却を不許可とする余地はない」

## V 瑕疵担保責任における損害賠償の範囲

**Q7** 瑕疵担保責任における損害賠償の範囲を具体的に教えて下さい。①信頼利益とは何ですか？ ②履行利益とは何ですか？ ③慰謝料は認められますか？ ④買主は売主に対して損害賠償に代えて瑕疵の補修を要求できますか？ ⑤売主は買主に対して損害賠償に代えて瑕疵を補修することを主張できますか？

瑕疵担保責任は、売主が瑕疵の存在を知らなくても、あるいは、売主が瑕疵の原因者でなくても認められる売主の責任であるため、無過失責任・法定責任と言われています。したがって、その反面、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は、「信頼利益」の賠償で足りるといわれています。

履行利益、信頼利益とは、債務者が契約に関して損害賠償請求をするにつき、どんな利益が害されたかを問題とする場合の区別です。この区分はドイツ民法にならうものであり、日本の民法にはこのような区分はありませんが、一般的には債務不履行による損害賠償は履行利益のみが対象となり、信頼利益は、いわゆる契約締結上の過失のような場合に限られると解されています。

それぞれの質問項目について説明しましょう。

①信頼利益とは何ですか？

信頼利益とは、その契約の有効を信じて準備してきた相手方に損害を与えた場合は、相手方が、契約が有効であることを信じたために被った損害(信頼利益)を賠償すべきとする考え方で

す。たとえば無効の契約を有効と信頼したために失った利益、一例として有効な土地の売買契約と信頼して土地を見に行った費用や、ここに建築するため用意した資材等を信頼利益といいます。

②履行利益とは何ですか？

契約が約定どおり履行されれば債権者が得たであろう利益、たとえば利用とか転売による利益等を履行利益といいます。

③慰謝料は認められますか？

信頼利益には原則、慰謝料は含まれませんが、売主が瑕疵(たとえば自殺)の事実を知っていながら告げない場合には説明義務違反として債務不履行責任を認められ、違約金支払の条項がある場合には違約金支払義務を認めたものがあります(前記横浜地裁平成元年9月7日判決、判例時報1352号126頁)。このように売主が瑕疵について悪意(瑕疵の存在を知っている)あるいは重大な過失がある場合には慰謝料も問題になるでしょう。

④買主は売主に対して損害賠償に代えて瑕疵の補修を要求できますか？

民法では瑕疵の補修を要求できる規定はありませんが、新築物件については「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(いわゆる「品確法」)が、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、解除・損害賠償請求とともに瑕疵補修請求を認めています。また、全宅連版売買契約書では、「建物については、買主は、売主に対して、前項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる」との条項を置いています。

⑤売主は買主に対して損害賠償に代えて瑕疵を補修することを主張できますか？

法律に規定がないため、できません。また、全宅連版売買契約書でも、かかる条項を置いていません。

## VI 2項道路・位置指定道路と通行権、掘削問題

**Q8** 2項道路・位置指定道路が私道の場合、自動車の乗り入れや掘削は当然にはできないと聞きましたが、本当ですか？

本当です。所有者の承諾がないと自動車の乗り入れや掘削は当然にはできません。

### ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(社)全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3