

宅地建物取引業者の説明義務

宅地建物取引業者の取引関係者に対する説明義務として、どのような点が問題になるでしょうか。

1. 宅建業者の説明義務

宅地建物取引を業として行うには、国土交通大臣または都道府県知事の免許が必要とされており（宅地建物取引業法3条1項）、その免許を受けている者を宅地建物取引業者（宅建業者）といいます。

宅建業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないとされます（信義誠実義務、同法31条①）。宅地建物の取引は、動産の取引と比べて権利関係や取引条件が複雑であり、それらを十分に調査、確認しないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができなかったり、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被る危険性があるので、そのような紛争が生ずるおそれを防止し購入者等が十分理解して契約を締結する機会を与えるため、宅建業者は重要事項の説明義務を課されています。

宅建業法は、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建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（注）をして、重要事項に付いて記載した書面交付して説明させる義務を宅建業者に課しています（同法35条1項）。

説明義務の対象となる事項は、契約時の事情や当事者の関係、目的物の状態が個々の取引によって異なることから、個別具体的に判断するしかありませんが、一般的には購入検討者・賃借検討者に対し購入・賃借するかどうかであったり、売買代金・賃料をいくらにするかであったりなど意思決定に重大な影響を及ぼすような重要な情報であるかどうかはその基準となると解されます。

さらに、宅建業者は重要事項を説明する前提として、不動産の安全性などについての調査義務を負っています。しかし、不動産の専門家である宅建業者であっても、物的な専門性のある事項についてまで調査能力備えているわけではないので、物的な性状については、通常の注意をもって現状を確認し、その状態を説明すれば足り、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されるものではありません。宅建業者は、原則として予見可能かつ通常の調査で判明する範囲を調査すれば足り、公的機関による検査の実施の有無についての調査をすれば独自に調査する必要まではないと解されます。

2. 説明義務違反がある場合

説明義務違反の態様としては、誤った情報提供をする場合と必要な情報提供そのものを行わない場合の2パターンあります。

重要事項説明義務自体は行政目的の定めであり、この義務に違反したとしても契約が当然に無効となるものではありませんが、買主の錯誤による契約の無効の主張が認められる余地があります。

重要事項の説明がなかったために買主、借主に損害が生じた場合、説明義務違反による債務不履行または不法行為に基づく損害賠償の対象となることがあります。

3. 近時の裁判例

宅建業者の仲介業務において説明義務が問題となったものとして、最近の裁判例（高松高裁平成26年6月19日判決）があります。

これは、やや特殊な事例ですが、土地所有者Aから宅建業者Yの仲介でX1、X2はマイホーム建築目的で土地を買い受ける売買契約を締結し、代金を支払い登記も済ませたところ、20年以上前にその土地上の建物に居住していたBの娘がその建物で自殺していたとの事実あり、その建物自体は自殺のあった1年後に解体され本件土地は20年以上更地となっていたのですが、Yが遅くとも代金決済の数日前には本件土地が自殺等に係る物件（いわゆる事故あり物件）であることを認識していたにもかかわらずその説明をしなかったとして、説明義務違反による不法行為に基づき、X1、X2からYに対し損害賠償請求したというものです。

Yは、代金決済時においても事故あり物件とは知らなかった、自殺があったのは売買の20年以上前であった、その自殺があった建物は取り壊されていたなどの事情から自殺があったことは説明義務の対象となる契約上の重要な事項にはあたらないと主張して争いました。

裁判所は、Yが契約締結後代金決済前に本件土地上の建物で自殺があったらしいと認識にしていた事実を認め、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、自殺の事実が近隣住民の記憶に残っている状況下において、他の物件があるにもかかわらずあえて事故あり物件の取得を希望することは考えにくいのであり、土地上の建物で自殺があったことはその土地の売買契約を締結するか否か、さらに締結した売買契約の効力を解除等により争うか否かの判断に重要な影響を及ぼす事実であるとし、売買契約締結後であってもYは重要事項を認識するに至った以上、Xらにその事実を説明すべき義務があったとして、Yは損害を賠償すべき責任を負うと判示しました。

もっとも、その損害の範囲は説明義務違反と相当因果関係が認められる範囲に留まるとして、具体的には、本件売買契約が締結されていることを前提としつつも、代金決済や引渡手続を完了しない状態で、本件売買契約の効力に関し売主と交渉等を行うことが可能であったのに、説明がなかったために代金決済や引渡手続を完了してしまった状態で売主との交渉を余儀なくされたことによる損害としてX1、X2にそれぞれ

75 万円の感謝料を認めました。

(注) 宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成 26 年 6 月 25 日公布、平成 27 年 4 月 1 日施行)により、宅地建物取引業の業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者という名称を宅地建物取引士という名称に変更し、宅地建物取引士の業務処理の原則、従業者への必要な教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務等を規定する法改正がありました。