平成３１年１月２８日

個別事件検討会（宅建業者の説明義務違反について）

有馬明仁

第１　事案の概要等

省略

第２　宅地建物取引業法

■第5条（宅地建物取引士の業務処理の原則）

宅地建物取引士は，宅地建物取引業の業務に従事するときは，宅地又は建物の取引の専門家として，購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう，公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに，宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

■第31条（宅地建物取引業者の業務処理の原則）

宅地建物取引業者は，取引の関係者に対し，信義を旨とし，誠実にその業務を行なわなければならない。

■第35条　（重要事項の説明等）

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（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）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。

第３　裁判例

１　さいたま地判平成17年7月20日

(1) 結論

棄却

(2) 判旨

「　前記アの認定事実を総合すれば，本件特例打切土地について前記のとおりの登記簿謄本の記載があり，ａが一般人よりは本件特例制度につき詳しい知識を有していたこと及び本件特例打切土地が植木等の畑であったとしても，登記簿謄本の記載からのみ本件特例制度の適用の有無を判断することは容易ではなく，被告においては，税務相談は税理士に任せていたのであり，さらに，ａが，原告から相続税の支払が終了した旨を聞いていた上に，客観的に農地として適正に管理されているとはいえない本件特例打切土地の状況を目の当たりにしていたことを考慮すれば，被告あるいはａにおいて，原告が，本件特例打切土地が本件特例制度の適用を受けていることについて予見可能性があったと認めることはできず，他に原告主張事実を認めるに足りる証拠はない。

したがって，被告あるいはａに，原告において，本件特例打切土地につき本件特例制度の適用を受けていることについての予見可能性があったと認めることができない以上，被告あるいはａにおいて，本件特例打切土地が本件特例制度の適用を受けていることについて調査確認する義務があったとは認められず，さらに，本件特例打切土地が農地以外のものに転用された場合に本件特例制度の適用が打ち切られることについて原告に説明すべき義務があったことも認められない。」

2　大阪地判平成10年11月26日
(1) 結論
一部認容
(2) 判旨
「　被告は，建設業者として，その本来の業務のみならず，これに付随した事項についても相当程度の専門的知識を有するものとして，一般人の信頼を受ける立場にあったものと認められる。
したがって，被告は，本件において，本件優遇措置の趣旨や適用要件につき正確な知識を持ち十分に理解した上，原告ないし井藤に正しく説明し，もって右計画を遺漏なく実行できるようにすべき信義則上の注意義務を負っていたものと解するのが相当である。
　しかるに，被告は，本件優遇措置を受けるためには売買面積が五〇〇平方メートル以上あることが必要であるのに，これを正解せずに原告と被告とが共同で開発許可を得て開発行為を行えば，売買面積がそれ以下でも本件優遇措置を受けられるものと誤解し，その旨井藤に説明して誤信せしめ，もしくは同人の不正確な予備知識による誤解を助長し，確信に至らしめ，もって原告をして本件優遇措置を受けられない売買に応じさせて損害を被らせたものであるから，被告には契約締結上の過失があり，原告に対し，不法行為による損害賠償義務を負うものといわねばならない。」

3　東京地判昭和49年12月6日
(1) 結論
認容
(2) 判旨
「　およそ，不動産の売買・仲介・斡旋，宅地造成等を業とする会社の社員たるものは，不動産自体に関する知識のみならず，その取引に必要な民法，税法その他の法律上の知識・経験を有するものとして仲介・あっせんの委託者は勿論これら不動産業者の社員と直接売買・交換等の取引をする一般私人もこれを信頼し，これら社員の介入あるいは社員との直接取引に過誤のないことを期待するものであるから，この社会的要請に鑑み，これら不動産業者の社員は委託を受けた相手方に対しては委任ないし準委任を前提とする善良な管理者としての注意義務を負うことはもとより，直接これら社員と取引するに至った一般私人に対しても，信義誠実を旨とし，目的不動産の瑕疵，権利者の真偽については勿論租税の賦課につき格段の注意を払い，もって，取引の相手方に取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないように配慮すべき業務上の一般的注意義務があり，もしこの注意義務の懈怠の結果これを信頼して取引を為した相手方に不測の損害を被らしめたときには，一般不法行為によってその賠償の責めを負うものと解するを相当とする。
　そこで本件についてみるに，被告会社の社員である緒明・松本らは，前記認定の経緯のごとく，その業務に関し，被告会社の社員と直接取引する原告の代理人らに対し，本件土地交換の申出をなし，同人らが多額の税金が賦課されることを恐れてその申出に応ずるかどうかしゆんじゆんしていたところ，本件土地交換によつて原告に税金が賦課されることはないと言明したのにかかわらず，事前に当該交換について所得税法上の特例が適用されるか否かにつき特段の調査・配慮を払わず，もつぱら同人らの独自の見解によつて，本件土地交換によつて原告には税金が賦課されることがない旨言明し，原告と被告会社間に本件交換契約を締結せしめた結果前示経過のとおり原告に不測の納税という出捐をなさしめたことは，その業務上要請される一般的注意義務を尽したものとは解し難い。」

以上