

# 不動産取引における重要事項の説明時期

有 嶋 咲<sup>†</sup>

## Timing of Explanation of Important Matters in Real Estate Transaction

Saki Arishima

### Abstract

Without limiting to real estate transactions, it is the judicial precedent/popular theory that a seller in a sales agreement has the duty of explanation based on the good faith principle according to paragraph 2 of Article 1 of the Civil Code and shall be responsible for compensation for damages in case of any breach of such duty because such breach becomes unlawful act. For real estate dealing made by a Real Estate Broker, the duty to explain important matters is prescribed in the Real Estate Brokerage Act and, in case of any breach of such duty, the Broker will be imposed sanction under public law and subject to disposition of the instructions and the suspension of operations and, in case of intentional notification of false information/non-disclosure of fact, will be subject to penalty. These provisions of the Real Estate Brokerage Act are deemed to be the criteria when determining responsibility of a Real Estate Broker for its breach of the duty of explanation as an unlawful act under the Civil Code (compensation for damages); however, regarding the timing of explanation, these provisions should not be considered its criteria.

Because such provision of the Real Estate Brokerage Act that accurate explanation of important matters must be made “during the period until the conclusion of an agreement” humbly stipulates the condition that enables the State or local public entities to impose sanctions under the public law on the violator, and the purpose thereof differs from that of the private law that is intended to relieve victims of breach of the duty of explanation between private persons. We indicated that if explanation of important matters meeting statutory requirements is made immediately before the conclusion of an agreement, a Broker will not be subject to sanction under the public law for breach of the Real Estate Brokerage Act even if no explanation had been made until that time, but if a purchaser suffers damages due to insufficient explanation during the course of negotiation of an agreement, a Broker shall be responsible for compensation for damages under the Civil Code even if sufficient explanation which supplements the prior insufficient explanation was made immediately before the conclusion of an agreement.

### 1. 不動産に関する各法の説明義務

#### (1) 民法における説明義務（一般原則）

民法1条2項は、「権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わな

ければならない。」として、いわゆる信義誠実の原則（信義則）を規定している。この信義則は、契約締結の準備段階においても当事者の法律関係を規律し、「不動産の売主は買主に対して、売買目的物の利

---

<sup>†</sup> 明海大学不動産学部専任講師

用価値及び交換価値にとって重大な影響を与える事項並びに買主の購入意思の形成にとって重要な事項については、信義誠実の原則（民1条2項）に基づき、説明すべき義務を負う<sup>1)</sup>と解される。したがって、説明義務は、宅建業者に限って認められる特殊なものではなく、非宅建業者たる売主についても認められる。裁判例においても、河川拡幅計画に基づく行政指導による事実上の建築規制があることを説明しないでなされた土地売買に関する事案で、宅建業者たる売主の説明義務について、宅建業法31条、35条の規定を引くまでもなく、売買契約における信義則から導かれる広義の付随義務の一種であるとして、一般論として、信義則に基づく売主の説明義務を肯定したものが<sup>2)</sup>。

このようにして、非宅建業者たる売主にも説明義務が認められるが、非宅建業者たる売主には専門的知識・能力がないから、その説明義務の内容は、宅建業法の定める重要事項説明義務と比べて、著しく軽減されることになる。一般論として、売主自身が認識していた事項、容易に認識可能な事項については説明義務があるが、特別な知識・調査を要する事項については説明義務がないといってよいが、個々のケースに応じて具体的に判断されることになる。非宅建業者たる賃貸人の説明義務も同様である。

ただし、判例は、この説明義務を、後

に締結された契約に基づいて生じた債務であるとするのは、「契約上の本来的な債務というか付随義務というかにかかわらず、一種の背理であるといわざるを得ない」として、説明義務違反を債務不履行ではなく不法行為としている<sup>3)</sup>。したがって、契約を締結するにあたって説明義務違反があった場合、不法行為による損害賠償を請求することはできる（民709条）が、債務不履行責任（民415条）は問えず、契約解除はできないということになる。

民法上、売主・貸主など契約当事者の説明義務は以上のとおりであるが、媒介業者の説明義務の法律的性質は、これとは若干異なる。宅建業者が媒介の委託を受けている場合、媒介契約は準委任契約（民656条）であるから、民法644条の善管注意義務に基づき、宅建業者は調査・説明義務を負う<sup>4)</sup>。したがって、媒介の委託を受けた宅建業者が調査・説明義務に違反した場合には媒介契約違反の債務不履行となり、損害賠償責任（民415条1項）を負わなければならない。債務不履行を理由に媒介契約の解除も可能になる。これに対して、宅建業者が媒介の委託を受けていない場合には、債務不履行責任を問うことはできないが、「委託関係がなくても、これら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、信義誠実を旨とし目的不動産の瑕疵、権利者の真偽等につき格段の注意

<sup>1)</sup> 明石三郎『不動産仲介契約の研究（再増補）』（一粒社、1987年）407頁

<sup>2)</sup> 東京高判平成2年1月25日金融商事判例845号19頁

<sup>3)</sup> 最判平23年4月22日民集65巻3号1405頁

<sup>4)</sup> 東京高判昭和32年7月3日高民集10巻5号268頁

を払い、以て取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上の一般的注意義務がある」から、調査・説明義務を負う<sup>5)</sup>。したがって、媒介の委託を受けていない宅建業者が調査・説明義務に違反した場合には不法行為となり、損害賠償責任(民709条)を負わなければならない<sup>6)</sup>。

最高裁が説明義務違反を不法行為とする判決を下す以前は、説明義務違反は広義の付随義務違反であり、付随義務違反はすべて債務不履行になるとする説もあったことから、売主業者は債務不履行責任、媒介業者は不法行為責任を負い、不真正連帯債務となるとした判決もあった<sup>7)</sup>が、現在ではそのように解することはできない。

なお、債務不履行による損害賠償請求権の場合には、原則として、売主が説明義務違反のないことを証明できない限り責任が認められ(民415条1項但し書き)、時効期間は、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間または権利を行使することができる時から10年間(民166条1項)であり、契約解除も可能である。これに対して、不法行為による損害賠償請求権の場合には、原則として、買主が説明義務違反を証明したとき売主の責任が認められ、時効期間は、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間または権利を行使することができる時から10年間(民166条1項)である損害及び加害

者を知った時から3年間または不法行為の時から20年間であり(民724条)、契約解除はできない。したがって、損害賠償請求権が発生する点では同じであっても、その他の点で違いがあることに注意しなければならない。

## (2) 宅地建物取引業法における重要事項説明義務

### A. 沿革

宅地建物取引業法(昭和27年法律176号:略称「宅建業法」)は、昭和42年の法改正で業務規制が強化され、契約の勧誘段階から契約締結に至るまでの取引過程における取引の公正を確保し、消費者の利益の保護を図るため、誇大広告の禁止、手付貸与の禁止、取引様態の明示、重要事項の説明義務、契約成立後における契約内容を記載した書面の交付義務などが規定された。

その後も規制を強化する法改正が繰り返され、現在、重要事項説明義務については、同法第35条第1項に、宅地建物取引業者(略称「宅建業者」)は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、「**契約が成立するまでの間に**」、取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など、最小限説明すべき重要事項について、宅地建物取引士(略称「宅建士」)をして、書面を交付して説明させなければならないと規定されている。説明にあたっては、宅建士は、説明の相手方に対し、宅地建物取

<sup>5)</sup> 東京高判昭和32年11月29日下民集8巻11号2219頁

<sup>6)</sup> 名古屋地判昭和59年2月10日判時1135号75頁

<sup>7)</sup> 大阪高判昭和58年7月19日判時1099号59頁、判タ51号137頁

引士証を提示しなければならず(同法35条4項)、重要事項を記した書面の交付にあたっては、宅建士の記名が必要とされている(同法35条5項)。

## B. 立法理由

宅建業者にこのような重要事項説明義務が課されるのは、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るが、一般消費者は、宅建業者と比べて、専門的な知識、経験、調査能力が不足しており、判断を誤って不測の損害を受けて、紛争となることがあるからである。つまり、一般消費者を保護して紛争を未然に防止するため、宅地建物の購入等をする一般者等に十分理解して契約を締結する機会を与えるのが、重要事項説明制度なのである。

## C. 違反の宅建業法上の効果

このような宅建業法35条に規定する重要事項説明義務に違反した場合、宅建業者は、指示処分の対象となる(宅建業法65条1項)ほか、1年以内の業務の全部または一部停止処分の対象となる(宅建業法65条2・4項)。また、宅建業者は、重要な事項について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為が禁止され(宅建業法47条1号)、これに違反した場合には、1年以内の業務の全部又は一部停止を命ぜられることがあり(宅建業法65条2・4項)、その情状が特に重いときは免許を取り消され(宅建

業法66条1項9号)、さらに、1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処され、またはこれらが併科される(宅建業法80条)。このような公法上の責任を問われるほか、私法上どのような責任を負うかが問題となる。

## D. 宅建業法違反の私法上の効果

宅建業法の規定する重要事項説明義務に違反した場合の私法上の効果につき、「このような取締法規に違反するからといって、ただちに私法上の契約の効力に消長を来たすものではないが」、宅建業法が重要事項説明義務を課したのは、「宅建業者の関与する宅地建物の取引では、取引の相手方、依頼者等の関係人が安心して取引行為ができるように、法律政策上とくに配慮したものであって」、「宅建業者が取引の当事者である場合に、重要事項の説明義務は、本件土地売買に附随する売主の当然の義務であ」とした裁判例がある<sup>8)</sup>。この判決は、「行政的取締規定たる重要事項説明義務と私法上の債務不履行との関係についての画期的な判決」と評価されている<sup>9)</sup>。その後、宅建業者が媒介した場合についても、宅建業法の注意義務は「たんなる規制法上のものにとどまらず、十分に規範的な意味を有」するとして、媒介業者の不法行為責任が認められる<sup>10)</sup>など、宅建業法の規定する重要事項説明義務違反について、民法上の不法行為責任または債務不履行責任を認めた判決が数多く出ている。

<sup>8)</sup> 東京高判昭和52年3月31日、判時858号69頁

<sup>9)</sup> 明石・前掲注(1)407頁

<sup>10)</sup> 東京高判昭和57年4月28日、判タ476号98頁

そこで、少なくとも業法の「重要な事項」について告知しなかったことは、民事上の過失であるといつてよいとする説<sup>11)</sup>もあるが、宅建業法の規定する重要事項説明義務違反があることをもって直ちに民法上の責任を肯定することには疑問があり、「宅建業者の取引上の過失・違法性判断の一つの材料として重要事項説明義務を位置づける」べきであろう<sup>12)</sup>。

#### E. 宅建業者の重要事項説明時期

以上のように、宅建業者の重要事項説明義務は、その物件について契約するかどうかの判断材料となる重要な事項を事前に説明するものであるから、重要事項説明があった後、契約する意思を決定し、契約を締結するというのが、本来の姿である。

しかし、宅建業法は、単に「契約が成立するまでの間に」重要事項説明をすべものとしていることから、宅建業者の実務では、取引の相手方が契約する意思を決定した後、契約日に重要事項説明を行い、契約を締結するという手順でなされることが多い。その理由は、重要事項説明書の作成と重要事項説明には多くの時間と手間を要するため、契約するかどうかわからない相手方に対して重要事

項説明を行うのは、非効率的だからである。契約日に重要事項説明を行っても、「契約が成立するまでの間に」重要事項説明を行っている以上、形式的には宅建業法に違反しないが、その場合には、重要事項説明は、契約の意思決定をした相手方に対して、その意思内容を確認するために行うものということになる。しかし、重要事項説明の本来の趣旨は、契約意思を決定する判断材料の提供にあるとすれば、契約日に、契約締結の直前に重要事項説明を行うことは、決して望ましいことではない。「重要事項の説明は、売買・賃貸の契約が成立する前に行わなければなりません。その説明時期については、購入や賃借の意思決定に先だって、宅地建物に関する情報や取引の条件を理解しておくことが説明の目的ですので、契約の直前に行うことは望ましくありません。購入や賃借を検討できる時間的な余裕のある段階において説明をすべきです。」<sup>13)</sup>という意見に賛成で、重要事項説明は、できるだけ早い時期に行われるべきである。

この点につき、国土交通省作成の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(令和5年5月26日以降)<sup>14)</sup>は、第35条第1項関係の重要事項の説明について、

<sup>11)</sup> 奥山恒朗「土地の建ぺい率に関する告知義務違反による不動産仲介業者の不法行為責任 - 東京地判昭和40・5・27」ジュリ402号(1968年)139頁

<sup>12)</sup> 同旨として、栗田哲男の本判決評釈がある(栗田哲男「民法判例レビュー〔契約〕土地に対する建築規制と宅建業者の責任」判タ529号(1984年)145頁)がある。

<sup>13)</sup> 渡辺晋「重要事項説明の基本」月刊不動産2005年3月号・公益社団法人全日本不動産協会  
[https://www.zennichi.or.jp/law\\_faq/%E9%87%8D%E8%A6%81%E4%BA%8B%E9%A0%85%E8%AA%AC%E6%98%8E%E3%81%AE%E5%9F%BA%E6%9C%AC/](https://www.zennichi.or.jp/law_faq/%E9%87%8D%E8%A6%81%E4%BA%8B%E9%A0%85%E8%AA%AC%E6%98%8E%E3%81%AE%E5%9F%BA%E6%9C%AC/) (2023.8.18)

<sup>14)</sup> 国土交通省作成「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(令和5年5月26日以降)  
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001614365.pdf> (2023.8.18)

「宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付等して説明することが望ましい。この場合、交付する書面等は、別添2を参考とすることが望ましい。本項各号に掲げる事項は、宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち最小限の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る。重要事項の説明は、説明を受ける者が理解しやすい場面で分かりやすく説明することが望ましく、取引物件に直接関係する事項であるため取引物件を見ながら説明する方が相手方の理解を深めることができると思われる事項については、重要事項の全体像を示しながら取引物件の現場で説明することが望ましい。ただし、このような場合にも、説明を受ける者が重要事項全体を十分把握できるよう、従来どおり契約の締結までの間に改めて宅地建物取引士が重要事項全体の説明をすることとする。なお、重要事項の説明を行う際には、別添3に示す「重要事項説明書」を参考とすることが望ましい。」(下線：筆者)としているが、重要事項説明の時期については、格別言及していない。

なお、重要事項説明だけでは分からない内容に関して、後々のトラブル防止のため、下記のような内容について告知書を作成している宅建業者もある。

#### \* 建物に関する内容

- ・過去の所有者と利用状況（心理的瑕疵）
- ・建物の瑕疵の存否や可能性の有無
- ・アスベスト（石綿）使用の有無の調査の存否
- ・耐震診断の有無
- ・住宅性能評価等の状況
- ・増改築及び修繕の履歴

#### \* 土地に関する内容

- ・境界確定の状況
- ・土壌汚染調査の瑕疵の存否や可能性の有無
- ・過去の所有者と利用状況（心理的瑕疵）
- ・周辺の土地の過去及び現在の利用状況（近隣住民・嫌悪施設等の心理的瑕疵）
- ・増改築及び修繕の履歴

#### (3) 建築士法における重要事項説明義務

建築士法（昭和25年法律202号）は、2008（平成20）年の改正で、建築士事務所開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する重要事項について、それらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならないとしている（同法24条の7第1項）。説明すべき重要事項として、作成する設計図書の種類、工事と設計図書との照合方法、工事監理の実施

状況に関する報告方法、担当する建築士の氏名、報酬の額や支払いの時期、契約の解除に関する事項などが規定されている。また、説明を行う建築士は、自らの建築士免許証を提示して重要事項説明を行わなければならないとされている（同法同条2項）。

#### (4) マンション管理適正化法における重要事項説明義務

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律149号：略称「マンション管理適正化法」）72条1項は、「マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。）を締結しようとするとき（次項に規定するときを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの（以下「重要事項」という。）について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間

前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。」と規定しており、重要事項説明会の一週間前までに重要事項説明書を交付することを義務付けている。

#### (5) 賃貸住宅管理適正化法における重要事項説明義務

また、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律60号：略称「賃貸住宅管理適正化法」）13条1項は、「賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。」と規定している。

そして、国土交通省の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」<sup>15)</sup>では、「管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。説明

<sup>15)</sup> 国土交通省の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」  
[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001474894.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001474894.pdf) (2023.8.18)

から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に管理受託契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、管理受託契約を委託しようとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。ただし、契約期間中又は契約更新時に下記2(1)～(11)に掲げる事項の変更を内容とする契約(以下「管理受託契約変更契約」という。)を締結しようとするときに、管理受託契約重要事項説明を行う場合にあっては、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。」とされている。

## 2. 国土法の届出前の調査告知義務を認めた裁判例

重要事項の調査告知時期について、国土法所定の届出を要する契約については、契約時点ではなく、届出をする時点までに重要事項の調査告知を行うべきであるとした、注目すべき下級審判決<sup>16)</sup>がある。

### <事案の概要>

買主Xは、業者Yの媒介により、売主Aとの間で、2月2日に、旧国土利用計画法第23条(図)に基づく届出に対する不勧告通知(3月6日に交付された)後土地売買契約を締結することを合意した。その後、2月20日に、Aは、別途、自

宅を売却する契約をCと締結した。その後、2月28日に、売主Aの土地は宅地造成等規制法の無許可造成地で、造成し直さないと建築確認を得ることができないことが判明し、Aは契約をやめてもよいという意向であったが、Xが購入を強く希望したので、業者Yは、造成業者Dに働きかけ、DがAから所有権を取得し、造成し直してXに売却することとした。そこでXは自宅売却の履行期を10月末に延期することをCと合意したが、Dの工事が順調に進まないため、10月26日に違約金900万円を支払ってCとの売買契約を合意解除した。翌年8月にDの造成工事が完了して9月にXD間で売買が行われたが、XはYに対して、違法造成地であることにつき調査告知義務違反があるとして損害賠償を請求した。これに対して、Yは、契約成立前に告知していること、本件契約成立前に自宅の売却契約を締結したのはXの重大な過失であると主張した。

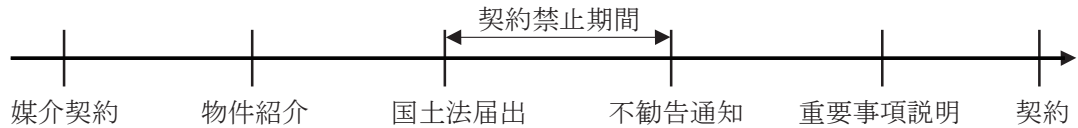
### <判決要旨>

「Yは、本件土地建物をXに紹介した後、可及的速やかに本件土地上にXの意向に沿う建物が建築できるかを、法令上の制限関係等を調査し、その結果をXに告知して、Xが建物を建築できると信頼したために生じ得る損害を未然に防止する注意義務があった。右の調査告知は、本件土地建物の売買については、少なくとも国土法所定の売買契約等の届出をす

<sup>16)</sup> 大阪地判平成5年7月13日判例集未登載、岡本正治・宇仁美咲『[逐条解説]宅地建物取引業法』(大成出版社、2009年)343頁



図



## 旧国土利用計画法

(土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出)

第23条 土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、第15条1項各号に掲げる事項を、総理府令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。その届出に係る事項のうち、土地に関する権利の移転若しくは設定の予定対価の額の変更(その額を減額する場合を除く。)をして、又は土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも同様とする。

2 前項の規定は、次の各号の一に該当する場合には、適用しない。

一 次のイからハまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結する場合(土地売買等の契約の当事者の一方又は双方が当該土地を含む一団の土地で次のイからハまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定をすることとなる場合を除く。)

イ 都市計画法第七条第一項の規定による市街化区域にあつては、二千平方メートル

ロ 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域(イに規定する区域を除く。)にあつては、五千平方メートル

ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、一万平方メートル

二 第十二条第一項の規定により指定された規制区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結する場合

三 前二号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合

3 第一項の規定による届出をした者は、その届出をした日から起算して六週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない。ただし、次条第一項若しくは第二十七条の四第一項の規定による勧告又は次条第三項(第二十七条の四第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知を受けた場合は、この限りでない。

4 第十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出のあつた場合について準用する。

る時点までに行う必要があった。なぜなら、国土法所定の売買契約等の届出をすれば、特段の事情がない限り、その契約はほぼ確実に締結されるであろうとの信頼を持って、その後の行動に出る可能性が高いからである。本件土地は無届けの違法造成地(無許可造成地)で、再度造成し直さない限り建築確認を得ることができないものであり、このことは市役所、

県民局等に出向いて調査確認すれば容易に判明する性質のものであるから、本件土地建物をXに紹介した昭和63年12月8日から国土法所定の届出をした平成元年2月3日までの間に、Yは、宅建業者として相当の注意をもってするならば、容易に本件土地が無届けの違法造成地であり、Xの意図する建物を直ちに建築できないことを知ることができたにもかかわらず

らず、右注意を怠った過失によりこれを知らず、漫然Xをして国土法の届出を出させ、加えて、代金の段取り等の電話連絡をし、Xに本件自宅売買契約をさせたものであって、Xは、本件自宅売買契約以前に、本件土地が違法造成地であり、自己の予定する建物がすぐに建てられないことを知っていたならば、右売買契約を締結しなかったものと認められる。XはYの債務不履行により本件土地の違法造成を知らないまま、本件自宅売買契約を締結したものであるから、Yは、Xがそのために被った損害を賠償する義務がある。」とした上で、Xにも、Yに連絡することもなく、何らの条件、留保を付さずに安易に自宅売却契約を締結した点に過失があり、その割合は5割であるとして、Xの被った損害金990万円のうち、495万円の支払いをYに命じた。

### 3. 重要事項説明時期の検討

前述したように、宅建業法35条に規定する重要事項説明義務に違反した場合、宅建業者は、指示処分や業務停止処分等の対象となり(宅建業法65条1・2・4項)、故意による虚偽事実告知・事実不告知には罰則もある(宅建業法80条)。違反すればこのような公法上の責任を問われかねない重要事項説明は、「**契約が成立するまでの間に**」しなければならない(宅建業法35条1項)が、前述したように、契約締結過程で説明義務違反があった場合には、民法上の不法行為責任または債務不履行責任も負わなければならない。この民法上の責任の対象となる重要事項両説明の時期については明文の

規定がないので、解釈で決することになる。

重要事項説明に関する宅建業法の規定は、民法上の説明義務について宅建業者の取引上の過失・違法性判断の一つの材料として位置づけるべきであることはすでに述べた通りである。したがって、宅建業者に対して重要事項説明義務違反を理由に民法上の損害賠償請求が認められるかを判断するにあたっては、宅建業法の規定が重要な判断材料となるが、説明時期については、「契約が成立するまでの間」とする宅建業法35条1項の規定を判断基準とするわけにはいかない。重要事項説明の本来の趣旨は、契約意思を決定する判断材料の提供にあるのであるから、契約締結の直前に重要事項説明を行うことは、決して望ましいことではなく、購入や賃借を検討できる時間的な余裕のある段階において、できるだけ早く説明をすべきだからである。

また、そもそも、調査・説明義務違反による民法上の債務不履行責任または不法行為責任の発生時期は、調査・説明義務違反があった時であり、宅建業法35条の規定する重要事項説明時期と同一ではない。契約交渉過程で調査・説明の不足があり、それが一因となって損害が発生した場合には、契約直前に行われた宅建業法35条の規定する重要事項説明で、説明が補正または補充され、宅建業法違反とならない場合でも、民法上の債務不履行責任または不法行為責任を免れることはできず、損害賠償責任を負わなければならないというべきである。よって、本判決が、宅建業法35条の規定する重

要事項説明が行われる以前の、重要事項の調査告知義務違反を民法上の債務不履行とし、債務不履行による損害賠償責任を認めたことに、民法解釈上の問題はなく、妥当である。

問題となるのは、本件土地が違法造成地（無許可造成地）であり、再度造成し直さない限り建築確認を得ることができないものであることを、国土法の届出前までに調査告知しかつたことが、債務不履行に該当するか否かである。媒介依頼者の建築意図を知っており、本件土地が無届の違法造成地で、依頼者の意図する建物を直ちに建築できないことは容易に知ることができた以上、本件土地建物を紹介した後、可及的速やかに本件土地上の法令上の制限関係等を調査し、その結果を告知すべき義務があったといえる。そして、その義務の履行期は、「国土法所定の売買契約等の届出をすれば、特段の事情がない限り、その契約はほぼ確実に締結されるであろうとの信頼を持って、その後の行動に出る可能性が高いから」、「少なくとも国土法所定の売買契約等の届出をする時点まで」としている本件判決は妥当であり、本件事案の場合には、債務不履行による損害賠償責任が認められる。

このような考え方によれば、たとえば、遠方の依頼者よりホテル用地の媒介を依頼された場合、候補地を紹介すれば遠方から現地視察に訪れる可能性が高いから、紹介する前に、意向に沿う建物が建築できるかについて、容易に調査できる法令上の制限関係等を調査し、その結果を告知する義務があり、現地視察後の

調査告知で意向に沿う建物が建築できないことが判明した場合には、債務不履行または不法行為により、現地視察費用等を損害賠償しなければならないということになる。

#### 4. まとめ

不動産取引に限らず、売買契約の売主には、民法1条2項により、信義則に基づく説明義務があり、説明義務違反は不法行為となり損害賠償責任を負うとするのが判例・通説である。宅建業者がおこなう不動産売買については、その媒介・代理を含めて、宅建業法に重要事項説明義務が規定されており、違反した場合には、公法上の制裁が課される。すなわち、指示処分や業務停止処分等の対象となり、故意による虚偽事実告知・事実不告知には罰則もある。

この宅建業法の規定は、宅建業者の説明義務違反について民法上の不法行為責任（損害賠償責任）を問う際の基準にもなると解されているが、説明時期については、基準にならないと考えるべきである。宅建業法の、「契約が成立するまでの間」に正確な重要事項説明をおこなわなければならないとする規定は、国または地方公共団体が違反者に公法上の制裁を課することができる条件を謙抑的に定めたものであって、私人間における説明義務違反の被害者の救済を図ることを目的とする私法とは、目的が異なるからである。公法上の制裁は謙抑的でなければならないが、私法上の損害賠償による被害者救済は、謙抑的である必要はない。したがって、契約が成立する直前に法定要

件を満たした重要事項説明がおこなわれれば、それまで一切説明をおこなってなくても宅建業法違反の公法上の制裁を受けることはないが、契約交渉過程での説明が不十分であったため買主が損害を受けた場合には、契約が成立する直前にそれを補正する十分な説明がなされたとしても、民法上は損害を賠償する責任があるというべきである。

そこで、問題となるのは、民法上要求される重要事項の説明時期であるが、説明すべき事項によって、説明すべき時期は異なる。たとえば、建物売買で、床板が腐っていて危険であることは、買主が建物を見に行く前に説明しておくべきで、建物を見に行った買主が、床板が崩れて怪我をすれば説明義務違反で損害賠償しなければならない。また、本稿で引用した裁判例のような事案では、国土法の届出前に違法造成地であることを説明しておかなければならないであろう。

要するに、買主が一定の行動を起こすことが予見される場合には、買主がその行動を開始する前に、その行動に関する重要事項を説明しておく必要があり、その説明を怠ったために買主に損害が発生すれば、損害賠償しなければならないということである。

(別添2) 第35条第1項関係

重要事項説明(売買・交換)

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引士によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様(宅地建物取引業法第34条第2項)

Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道に関する負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)
- 6 建物状況調査の実施の有無及び実施している場合におけるその結果の概要(既存の建物のとき)
- 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の建物のとき)
- 8 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 9 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 10 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
- 11 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地
- 12 石綿使用調査の内容
- 13 耐震診断の内容
- 14 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

Ⅱ 取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
- 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 6 金銭の貸借のあっせん
- 7 担保責任(当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任)の履行に関する措置の概要
- 8 割賦販売に係る事項

Ⅲ その他の事項

- 1 供託所等に関する説明(宅地建物取引業法第35条の2)

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。