

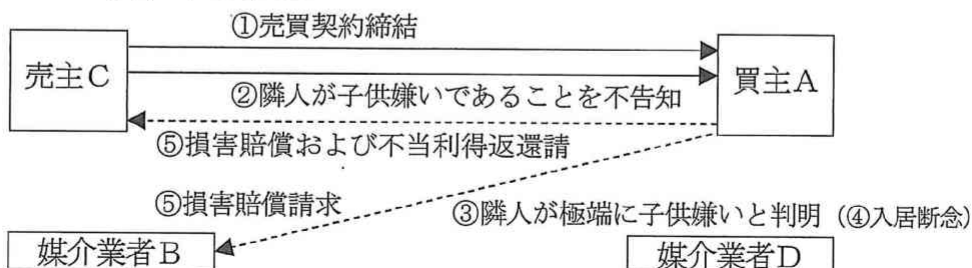
売買目的物件の隣地に子供嫌いの人が居住していたが、そのことを売買契約締結前に告知しなかったことにより、媒介業者としての説明義務違反になるとされた事例

〔大阪高裁・判決平成16.12.2〕  
判例時報1898号64頁

1. 紛争の内容

- ① 買主Aは、平成14年3月16日、売主Cから、売主側媒介業者B、買主側媒介業者Dの媒介により中古住宅を代金2,280万円で買い受ける契約を締結した。
- ② 本物件の隣人には、極端に子供嫌いの人がいて、Cが引っ越してきた際にも、「子供がうるさい、黙らせろ」と苦情を言われたり、その後も洗濯物に水をかけられたり、泥を投げ入れられたりしたこともあり、自治会長や警察に相談したこともあったという状況にあった。Cは、そのため、本件建物と隣人宅の間に波板の塀を設け、2階のベランダにも波板を付け、子供部屋を隣人宅とは反対側にする等の措置をしていた。
- ③ 平成14年3月3日午前、Aとは別の購入希望者が、B、Dとともに本物件の内覧をした際に、隣人から「うるさい」と苦情を言われ、この売買の話は流れた。
- ④ 平成14年3月3日午後、Aが、B、Dとともに本物件の内覧をした際には、特に隣人からの苦情等はなかった。平成14年3月10日に内覧した際にも隣人からの苦情はなかった。
- ⑤ 売買契約は平成14年3月16日に締結されたが、そのときBが作成した物件状況報告書の「その他買主に説明すべき事項」の「その他」欄には、「西側隣接地の住人の方より、騒音等による苦情がありました。」との記載があったが、AがCに「同じ子供を持つ親として聞いておきたいのですが、本当に近隣に問題はありますか？」と尋ねたところ、Cは「問題ありません。」と答えていた。
- ⑥ 平成14年5月28日、本物件の残金決済・引渡しが行われ、所有権移転登記がなされた。
- ⑦ 平成14年6月9日、Aが本物件を訪れた際に、隣人から「うるさい」と言われ、同月15日に訪れた際にも、「Cみたいに追い出したるわ、覚悟しいや。」などといわれ、さらに、ステレオの音量を大きくし、ホースで水を浴びせるなどして建物内部を水浸しにしたりした。
- ⑧ Aは、結局、この住宅に一度も入居することなく引越しを断念した。
- ⑨ 以上のことから、Aは、CおよびBに対し説明義務違反があったとして、そしてCに対して信義則上の説明義務違反による不法行為があったとして損害賠償を、予備的にCに対し売買契約は錯誤による無効であるとして不当利得返還請求を行った。

2. 紛争関係図 <中古の戸建住宅>



### 3. 各当事者の言い分

#### 〔買主Aの言い分〕

- ① CおよびBは、隣人からの苦情や隣人の行為について知りながらこれを説明しなかった。
- ② 居住用建物に関する売買の媒介において、周辺環境は居住性や価格に大きく影響するから、媒介業者は建物周辺の環境に関する事項として子供嫌いの隣人の存在の説明をすべきである。

#### 〔売主Cの言い分〕

積極的に虚偽の説明をしたわけではないし、説明義務違反もない。

#### 〔売主側媒介業者Bの言い分〕

- ① 本件売買契約の担当者はこのような隣人の行為を直接体験してはいない。ただし、他の担当者から聞いたことはある。
- ② 近隣居住者の状況は、個人のプライバシーに関わる事項であり、宅建業法第35条の重要事項に当たらない。
- ③ 仮に、近隣居住者の状況について何らかの説明義務を負うとしても、買主側にも別の媒介業者が介在する場合には、売主側媒介業者としては、近隣居住者の状況について買主側媒介業者に告げることをもって説明義務は履行された。

### 4. 本事例の問題点

- ① 隣人の素行や地域における評判等について媒介業者に調査義務はあるか。
- ② 売主側、買主側双方に媒介業者がいる場合に、売主側の媒介業者として買主に対する説明義務の内容。

### 5. 本事例の結末

裁判所は次のとおり判断し、請求の一部を認めた。

#### ＜売主Cの責任について＞

売主が買主から直接説明することを求められ、かつ、その事項が購入希望者に重大な不利益をもたらす恐れがあり、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場合には、売主は、信義則上、当該事項につき事実と反する説明をすることが許されないことはもちろん、説明をしなかったり、買主を誤信させるような説明をすることは許されないというべきであり、当該事項について売主は買主に対し説明義務を負う。

Cは、Aから本件物件状況報告書に記載されていた隣人からの苦情について尋ねられた際、引越し翌日にあったことや洗濯物に水をかけられたり泥を投げつけられたりしたこと、自治会長や警察に相談に言ったこと等を説明せず、かえって、「最近では本件隣人との間では全く問題がないという誤信を生じさせた」として信義則上売主に求められる説明義務に違反した。

#### ＜媒介業者Bの責任について＞

- ① 居住用不動産の売買の媒介を行おうとする宅建業者は、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、としてBの責任を認めた。

- ② 売主側、買主側双方に媒介業者がいる場合の媒介業者の説明義務については、Dが3月3日午前の件をAに説明していない様子である場合には、BがDに3月3日午前の件をAに伝えるよう連絡したことによって、Bの説明義務が尽くされたとはいえない。また、重要事項説明に用いる物件状況報告書の「その他」欄に、「西側隣接地の住人の方より、騒音等による苦情がありました。」と記載してあるだけでは本件隣人の特異性を認識できず、Cの説明も不十分かつ不適切である。

従って、Bは、3月3日午前の件をAに説明する必要があることを認識していたにもかかわらず、結局、Aに説明していないことからすると、BはAに対する説明義務に違反しており、Cと連帯してAに対し損害賠償義務を負う。

## 6. 本事例に学ぶこと

- ① 何を説明すべきか

買主が売買契約を締結するに当たって、その動機に大きな影響を与える事項について事前にこれを告知、説明しなければならない。

- ② 媒介業者の説明義務

売主側の媒介業者も買主に対して説明義務を負う。売主と売主側業者、買主と買主側業者が関与している場合であっても、買主側業者の説明が不十分である場合には、売主側業者が重要事項説明を尽くさなければならない。

- ③ 売主の買主に対する説明義務

売主は媒介業者を介在させているからといって、説明義務を免れるわけではない。買主から問われたことに対して、虚偽の回答や虚偽ではないまでも誤った認識を持たせるような回答をすると説明義務違反になる。

本事例では、Aは媒介業者Dを訴えの対象としていないが、業法上では媒介業者としてのDの説明義務も、本来であれば原則前記②の記載のようにBと同様に問われるところがあるので注意すべきである。

## 7. 参考

- 民法第570条（売主の瑕疵担保責任）・・・376頁以下参照
- 業法第47条第1号（重要な事項の不告知）・・・296頁以下参照