at home NEWS

アットホームからの大切な情報をお届けします。

at home

<新刊のお知らせ>知っておくと役に立つ!シリーズ第4弾

売買・賃貸 不動産トラブルQ&A

現場で役立つ! 63事例収録

- ☑ 63事例を解説
- ☑ 改正民法に関わる事例では、**旧民法・改正民法での判断の違いや注意点**などについても解説
- ☑ **改正民法、心理的瑕疵、サブリース、所有者不明不動産に関する注意点**を解説したコラムも掲載
- ☑ 掲載判例索引付き

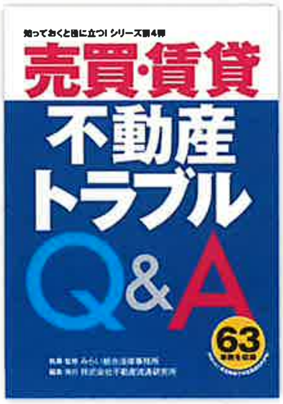
紹介する63のトラブル内容(一部抜粋)

●**売買トラブル**(24事例)
「説明義務・契約不適合責任をめぐるトラブル」
「契約の成立をめぐるトラブル」
「契約解除・損害賠償をめぐるトラブル」など

●**賃貸トラブル**(35事例)
「入居中のトラブル」「契約の成立をめぐるトラブル」
「契約解除・終了に関するトラブル」
「原状回復に関するトラブル」「サブリースに関するトラブル」など

●**その他トラブル**(4事例)

不動産関係事件を数多く扱う「みらい総合法律事務所」弁護士が執筆・監修



編集・発行:(株)不動産流通研究所
判型・ページ数:B5判・148ページ

さまざまなシーンで活躍!

困ったときの ガイド本として

社員研修や セミナーの資料に

オーナーさまへの プレゼントとして

定価 990円(税込)

※地域によって送料が必要です。※会員以外のお客さまは、1注文当たり送料が北海道・九州・沖縄および離島は2,200円(税込)、この他の地域は一律1,650円(税込)かかります。当社指定銀行への入金(お振込み手数料はお客さま負担)が確認でき次第発送いたします。

アットホーム株式会社行 **『売買・賃貸不動産トラブルQ&A』申込書** ※太枠欄のみご記入ください。 年 月 日

部数	送料(税込)	合計(税込)	備考
冊	円	円	

ご商号		お届け先	
	印 Tel — — Fax — —		〒 — 都道府県 市区町村

会員コード		担当者コード		所属長	印	記入者	印
営業所名		担当者名					

●お問合せは「営業担当」または下記までお願いいたします。

西日本業務推進室 Tel.06-7711-1312 Fax.06-7711-1351

アットホーム株式会社 加盟店専用サイト https://atbb.athome.jp/ Copyright© At Home Co., Ltd.

説明義務・契約不適合責任をめぐるトラブル

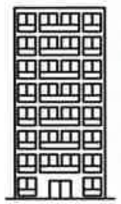
Q09 重説の記載漏れ

既存不適格建築物について口頭で説明をしたものの重要事項説明書には不記載。損害を賠償しなければならないのでしょうか？

　一級建築士であるBは、宅建事業者Zの仲介により、既存マンションの1室を購入しました。しかしそのマンションは、建築後に高さ制限が付され、既存不適格建築物になっていました。Zは、Bに口頭で高さ制限の説明はしましたが、重要事項説明書には、高さ制限があること、既存不適格建築物であることの記載をしていませんでした。

　そこでBは、高さ制限および既存不適格建築物であることの重要事項説明書への記載漏れ、既存不適格建築物であることの口頭の説明をしなかったことは告知義務違反になるとし、マンションの価値減額相当額などの損害を賠償してほしいと求めています。

　しかしZは、売買契約前に、高さ制限があることをBに口頭で説明していること、Bは一級建築士であり、既存不適格建築物であることを認識していたであろうことから、損害を賠償する必要はないとして争っています。



Answer

口頭で説明したことを証明できなければ損害賠償責任を負う可能性があります。

　宅建事業者は、売買の仲介において、宅地建物取引業法第35条第1項に基づく重要事項を記載した書面を交付して説明する義務を負担しています。取引に関する重要な情報を買い主が十分理解して不動産を購入するかどうか等の判断ができるようにするために規定されたものです。この趣旨からすると、仲介事業者が説明すべき方法や程度は、買い主が一般の消費者か仲介事業者等かなどの買い主の属性等を勘案して、買い主が契約

を締結するか否かを的確に判断することのできる程度のものであることを要すると解されます。

　本事例では、Zは、売買契約前に、Bに口頭でマンションに高さ制限があることを説明しましたが、これにより一級建築士であるBは、マンションの状況を正確に理解し、マンションを購入するか否かの意思決定をすることができたといえます。従って、高さ制限およびマンションが既存不適格建築物であることの重要事項説明書への記載、既存不適格建築物であることの口頭の説明がなかったとしても、Zに告知義務違反があったとはいえません。

　本事例と同様、重要事項説明書の記載漏れがあったことに関して宅建事業者の損害賠償責任の有無が問題となった事例で、東京地方裁判所は、仲介事業者は口頭での説明をしたことなどを理由に損害賠償責任を負担しないと認定しています（東京地裁平成28年11月29日判決）。

　よって、Zは、Bに対して損害を賠償する必要はありません。

アドバイス

　宅建事業者は、購入希望者に対し、契約の目的を達成するために重要な事項を記載した「書面を交付して」、重要な事項を説明しなければなりません。万が一重要事項説明書に誤記や記載漏れがあった場合、宅建事業者は、宅地建物取引業法違反を理由に罰則等を受ける可能性があります。ただ、宅地建物取引業法に違反することによって、宅建事業者が直ちに損害賠償責任を負担するわけではありません。

　宅地建物取引業法が宅建事業者に重要事項の説明を要求している趣旨から、買い主が契約を締結するか否かを的確に判断することのできる程度の説明を宅建事業者が口頭でも行なったのであれば、重要事項説明書に記載漏れがあったとしても、宅建事業者は損害賠償責任を負担しないと解されます。

　もっとも、このような説明を口頭で行なったことを立証できなければ、宅建事業者は、損害賠償責任を負担する可能性があります。重要事項説明書の記載漏れは、記載内容の再確認を慎重かつ厳密に行なうことで相当程度防ぐことができると思われますので、宅建事業者としては、重要事項説明書の再確認を行なうことの重要性を改めて認識すべきでしょう。

説明義務・契約不適合責任をめぐるトラブル

Q10 説明義務（天井高）

新築の分譲マンション完成前販売住戸について、図面集の交付だけでは説明義務違反となりますか？

Aは、新築のタワーマンションの分譲事業者であるZから、マンション完成前にマンションの1室を購入しました。

売買契約前に、Zは、Aがモデルルーム訪問時、マンションの図面集を交付し、同図面集には、ベッドルームの天井の一部が下り天井になっている場合があると記載され、各タイプの平面図および天井高表が掲載されるとともに、平面図には下り天井部分の範囲とその高さが明記されていました。また、Zは、Aに対し、図面集の注意書き部分を一読するよう促した重要事項説明の事前説明文書も交付しました。

しかし、売買契約を締結した後、マンション引き渡し前の内覧会で室内を見学した際に、Aは、圧迫感を感じるほどのベッドルームの天井の低さに驚き、このような重要な事実について、Zが図面集を交付するのみで具体的な説明義務を怠ったとし、Zに対し、損害を賠償するよう求めました。

これに対しZは、下り天井について図面集を交付して正確な情報提供を行ない、適切に説明したから、損害を賠償する必要がないとして争っています。

Answer

説明義務違反とはなりませんが、できるだけ丁寧な説明を心掛ける必要があるでしょう。

不動産事業者が居住を目的とする買い主に不動産を分譲・販売する場合、当該不動産事業者には、買い主の意思決定に際して重要な意義を持つ事実について正確に説明を行なうべき信義則上の義務があり、これを怠った場合には、買い主に対し、不動産事業者は、不法行為に基づく損害賠償責任を負担します。

しかし、本事例で、Zは、Aに対し、マンションの図面集で、ベッドルームの天井の一部が下り天井になっている場合があると注意喚起するとともに、各タイプの平面図および天井高表を掲載し、平面図に下り天井部分の範囲とその高さを明記して下り天井の状況を正確に図示しています。また、Zは、重要事項説明の事前説明文書を交付して、図面集の表記に注意を促す手立ても講じています。ですから、Aの意思決定に必要な正確な説明を行なったと評価することができます。

本事例と同様、マンションに下り天井部分があることに関して売り主の説明義務違反が問題となった事例で、東京地方裁判所は、売り主は買い主の意思決定に必要な説明を正確に行なったと評価して、売り主は損害賠償義務を負わないと判断しています（東京地裁平成29年1月16日判決）。

よって、Zは、Aに対して損害を賠償する必要はありません。

アドバイス

不動産事業者が居住を目的とする買い主に不動産を分譲・販売する場合、売り主は不動産売買に関する専門知識を有しているのに対し、買い主は不動産事業者から提供される情報を信頼せざるを得ない立場に置かれていることが多いこと、不動産の売買代金は高額であることに照らすと、不動産事業者には、買い主の意思決定に際して重要な意義を持つ事実について正確に説明を行なうべき信義則上の義務があり、これを怠れば、不動産事業者は、買い主に対して、不法行為に基づく損害賠償責任を負担することになります。

契約時に完成していない新築マンションの売買では、買い主は、完成された物件を見て購入するわけではないので、完成時にイメージと違ったとしてトラブルになることが少なくありません。モデルルームはマンションで一番見栄えの良い部屋を選定していることが多いため、本事例のように下がり天井や梁などの間取り等に関するトラブルのほか、部屋の広さや設備、室内の色調などのトラブルも生じやすくなっています。

不動産事業者としては、買い主が購入しようと考えている部屋の状況が分かるように図面集に詳細な情報を掲載するとともに、本事例のように買い主に事前に注意喚起をし、さらに丁寧な説明を心掛けることが、後のトラブルを防ぐために重要です。