令和８年 11 月 12 日

公益社団法人　沖縄県宅地建物取引業協会

令和８年度研修会　資料

最近の重要事項説明等に関するトラブル事例と留意点について

（一財）不動産適正取引推進機構

担当）調査研究部　葉山隆

0570-021-030 or 03-3435-0877

https://www.retio.or.jp/

Ⅰ．重要事項説明書の交付・説明義務と実務上の留意点

１． 重要事項説明書の交付・説明にあたっての基本事項

＊【　】内は処分基準に基づく業務停止日数等

① 契約が成立する前までの間に、重要事項説明書を交付・説明する。

【不交付：15 日(損害発生 30 日、損害大 60 日)　未説明：7 日(損害発生 15 日、損害大 30 日)】

実務においては、契約の当日、契約の直前に重要事項説明書を交付して説明することもあると思います(実際には、物件の案内等の営業段階ですでに説明している事項も多いと思われます)が、重要事項説明書は、買主・借主(この時点では買受希望者・借受希望者)が契約を締結するか否かを判断するために必要な情報(物件に関する情報、取引条件に関する情報等)が記載された書面です。したがって、買主等がその説明を聞いて十分に検討できる時間的余裕を持てるように、重要事項説明はできるだけ早めに行うことが必要でしょう。

- 代理人が説明を受けるときには、本人に確認するとともに委任状(印鑑証明書添付が望ましい)を提出してもらった方がよいと思います。

② 説明する宅地建物取引士が記名する。【指示】

宅地建物取引士の記名がないことで処分を受けている例もありますので、うっかりミス等で忘れてしまうことがないように注意しましょう。

③ 説明にあたり、宅地建物取引士証を提示する。【指示】

説明にあたり宅地建物取引士証を提示することは、宅建業法上、義務付けられていますので必ず提示します。後日、トラブル等が発生して、提示を怠ったことがことさら問題にされることがありますので、宅建業法違反といわれないように、宅地建物取引士証の提示を習慣付けておきましょう。

④ 宅地建物取引士が説明する。【7 日(損害発生 15 日、損害大 30 日)】

宅建業法は、「宅建業者は宅地建物取引士をして重要事項説明をさせなければならない。」と規定しています。重要事項説明は宅地建物取引士のみが行うことができます。宅地建物取引士の資格のない者がどんなに丁寧に説明したとしても、重要事項説明義務を果したことにはなりません。「宅地建物取引士証」は試験に合格し、不動産取引に必要な知識を有している者であることの証です。宅建業法は、その専門知識を有した不動産取引のプロである宅地建物取引士に説明させることにしています。宅地建物取引士が立ち会っていても、宅地建物取引士の資格のない者に重要事項説明を行わせることはできません。宅地建物取引士自身が必ず説明を行います。

＊重要事項説明は、重説書を読み上げるだけでは説明したとはいえません。買主・借主が理解できるように説明しなければなりません（ただし、宅建業者が買主・借主である場合は、交付のみで可)。そのために、取引に関する専門知識を有した宅建士に説明させることを義務付けています。買主・借主が理解できていることを確認しながら進めることが大事です。

＊賃貸取引については平成 29 年 10 月から、売買取引については令和３年３月から、ＩＴ重説が本格運用されていましたが、令和４年５月の電磁的書面交付の開始に伴い、新たなマニュアルが制定されています。

２.「重要な事項」の告知義務＜宅建業法 47 条１号＞　H18・12・20 改正施行

宅建業法 47 条一号 【90 日】

次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。

イ　第 35 条第 1 項各号又は第 2 項各号に掲げる事項

ロ　第 35 条の 2 各号に掲げる事項

ハ　第 37 条第 1 項各号又は第 2 項各号(第 1 号を除く)に掲げる事項

ニ　取引の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

判断に重要な影響を及ぼす事項

① 宅地又は建物の所在、規模、形質に関する事項

② 将来の利用の制限に関する事項

③ 環境、交通等の利便に関する事項

④ 代金、借賃等の対価の額に関する事項

⑤ 支払方法、その他の取引条件に関する事項

⑥ 宅建業者、取引の関係者の資力、信用に関する事項

宅建業法 35 条は、重要事項について「少なくとも」として具体的に記載・説明すべき事項を列挙しています。つまり、この列挙された事項は調査して説明の必要な最低限のものです。これらの事項以外でも、将来にわたり、買主に不利益・特別の負担が生じる若しくは生じる可能性のあるもの等で「契約の判断に重要な影響を及ぼすもの」については説明しなければなりません。これらの事項について、故意に告げなかったり**(不告知)**、不実のことを告げること**(不実告知)**は禁止されています。そのことを明文化したのが 47 条 1 号の規定です。

宅建業法は昭和 27 年に制定されていますが、この 47 条 1 号の禁止事項は制定当初から『重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。』(制定時は 18 条)と規定されている重要条文です。ちなみに、現在の 35 条の「重要事項の説明等」は昭和 42 年改正で 14 条の 3 としてはじめて規定されました。当時は 1 項のみで列挙事項は 8 号まででした。現在は 35 条として 1 項から 7 項まであり、1 項の列挙事項は 14 号までありますので説明の範囲は格段に広くなっているといえます。

⇒ 47 条 1 号は、平成 18 年 12 月 20 日改正では、罰則も強化されたことに注意が必要です（2 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金、又は併科)。

Ⅱ．トラブル事例（裁判例・処分事例）のご紹介

≪事例１≫

売買対象物件が土砂災害警戒区域内に存することの説明を怠った媒介業者に対する損害賠償請求が一部認められるとともに、業務停止処分がなされた事例

（神戸地裁　平成 28 年 9 月 29 日判決　RETI0114-88）

１.事案の概要

平成 22 年 10 月、買主Xは、宅建業者Yの媒介により売主Aと売買金額:150 万円でB県内の中古住宅（以下「本物件」）の売買契約（以下「本件売買契約」という）を締結した。本物件周辺は、平成 19 年 11 月にB県知事が土砂災害警戒区域に指定していたが、契約締結に先立ちYがXに対して行った重要事項説明の際にYは「土砂災害警戒区域外」と説明した。

（Xの主張によれば）平成 26 年 12 月頃、Xはたまたまま B県のホームページを閲覧したところ、本物件が土砂災害警戒区域に指定されていることを認識した。その後、XはB県庁に対して苦情を申立てるとともに、平成 27 年 5 月、Yに対して、売買代金・媒介報酬・建物改修工事費用等として合計 959 万円余の支払を求めて提訴した。

２.判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、Yに対して、Xへ 70 万円の支払いを命じた。

（１）Yの説明義務違反があるか

宅建業者は、宅建業法 35 条 1 項 14 号イ、宅建業法施行規則 16 条 4 の 3 第 2 号により、媒介を行う物件が土砂災害警戒区域内にあるか否かについて、契約成立前に重要事項として説明すべき義務を負っている。それにもかかわらず、Yは本件売買契約時にこれを説明せず、かえって重要事項説明書において、本物件が土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明を行ったのであるから、上記説明義務に違反している。Yはこの説明義務違反について、Xに対し媒介契約上の債務不履行に基づく損害賠償義務を負う。

（２）Xに生じた損害の額

Xは本件売買契約の効力を否定しておらず、本件売買契約が有効であり、本物件の所有権が売主であるAからXに移転している以上、Yの説明義務違反の有無にかかわらず、売買代金、契約締結のための費用（仲介手数料、登記手続費用）は必要となるため、本件売買契約にともなって発生したこれらの各費用は損害にあたらない。また、土砂災害警戒区域は、土砂災害特別警戒区域とは異なり、その区域内にある土地の開発行為や建築物の構造に規制は及ばず、居住や利用が制限されることもなく、同区域内であることによって不動産の利用価値は失われないため、Yの説明義務違反がなければXが建物の改修工事を行わなかったとは認められないから、建物改修費用も損害にあたらない。

土砂災害警戒区域は、土砂災害が発生した場合に住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる場合に指定されるもので、不動産の利用価値が失われないとしても、このような危険があることは客観的にみて不動産の価値を低下させる事情といえ、区域内の不動産の価値が区域外のものと同じであるとは考えられない。したがって、土砂災害警戒区域内にある不動産について売買を行う際には、当該区域内にあることが反映され、区域外にある不動産の価格よりも減価した価格が合意されることが想定される。Yは本件売買契約に先立ち、本物件が土砂災害警戒区域外にあるとの誤った説明をしたことから、本件売買契約における代金額は、本物件が土砂災害警戒区域内にあることが反映された価格であったとは認められないから、本件売買契約における代金額と、土砂災害警戒区域内にあることが反映された価格との差額は、Xに生じた損害といえる。本物件の平成 27 年 9 月時点の実勢価格は 80 万円であると認められ、これを覆す証拠はない。そうすると、本件売買契約時において、土砂災害警戒区域内にあることを前提とした本件物件の価格は 80 万円であったと認められるから、Xが被った損害はこれと代金額 150 万円との差額である 70 万円となる。

３．まとめ

Ｘ・Ｙともに控訴はせず、本判決が確定しました。

Ｙは、平成 29 年３月にＢ県知事より、宅建業法第 35 条第１項第 14 号及び第 65 条第２項に抵触するとして、業務停止 15 日及び指示の処分を受けました。

全ての都道府県で土砂災害警戒区域に関する基礎調査が一巡しているものの、土地利用状況の変化等により、もしくは５年程度で、再調査を行うこととされており、現在も調査が続けられています。したがって、今後も指定区域の追加・変更があり得ることから、重要事項説明書を作成する都度、調査を行う必要があるものになります。

本事例は、既に土砂災害警戒区域に指定されていたものを、調査ミス（もしくは調査不足）により誤った説明をしてしまったと思われるものですが、国土交通省は、土砂災害警戒区域に指定されていなくても、基礎調査結果が公表されているものについては、その結果を説明するよう宅建業者に求めており、その説明を怠った場合、宅建業法第 47 条第１項に違反する可能性がある、との見解を示していることからご注意ください（平成 27 年１月 18 日付国土動第 107 号「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき都道府県が公表する基礎調査の結果について」）。

あわせて、水防法に基づくハザードマップについても、これを活用した水害リスクの情報提供が宅建業者に義務付けられたことから、同様に調査・説明を行う必要があるものになります。これについても近時改定されたものが公表されることも多いので、注意が必要です。

【参考裁判例】

≪H21.5.12　大阪地裁（ウエストロー・ジャパン）≫

土砂災害警戒区域内であることの説明もれ等により業務停止処分を受けた宅建業者が、処分行政庁に対してその処分の取消を求めた事案において、その請求が却下・棄却された事例。

【参考処分例】

≪土砂災害警戒区域等の説明不備（RETI0116-55）≫

平成 26 年３月、買主は、宅建業者の媒介により、売主（個人）との間で土地売買契約を締結した。その際、媒介業者は、売買対象地が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されているにも拘らず、買主に対して、土砂災害警戒区域外にある旨重要事項説明書に記載・説明をし、土砂災害特別警戒区域に係る特定開発行為並びに変更の制限に関する事項の記載・説明をしなかった。

平成 29 年 12 月、買主は、重要事項説明においてこれらの説明不備があったとして、免許行政庁に苦情を申し立てた。

免許行政庁が媒介業者に事情を聴いたところ、平成 18 年５月に売主に当該土地を売却した際の重要事項説明書をそのまま使用したため、平成 25 年 12 月に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されていることの調査や説明が不足していた事実を認めた。

平成 30 年８月、免許行政庁は、上記の事情を踏まえ、重要事項説明において買主に正確な説明をしなかったことは、法第 35 条第１項第２号及び法 35 条第１項第 14 号に違反しているとしたうえで、媒介業者は違反行為があった事実を積極的に認め、平成 30 年４月に買主との間で購入価格と同額で買戻しを行うことでの和解を成立させていたことから、当該媒介業者を指示処分とした。

≪ご参考≫

沖縄県はホームページで基礎調査結果を公表しています。

「土砂災害防止法に基づく基礎調査結果の公表」

https://www.pref.okinawa.lg.jp/bosaianzen/bosai/1003522/1003533.html

（沖縄県庁 HP）

≪事例２≫

売買対象物件の接道や越境の状況について、誤った説明を行った売主業者や媒介業者に対する損害賠償請求が一部認められた事例

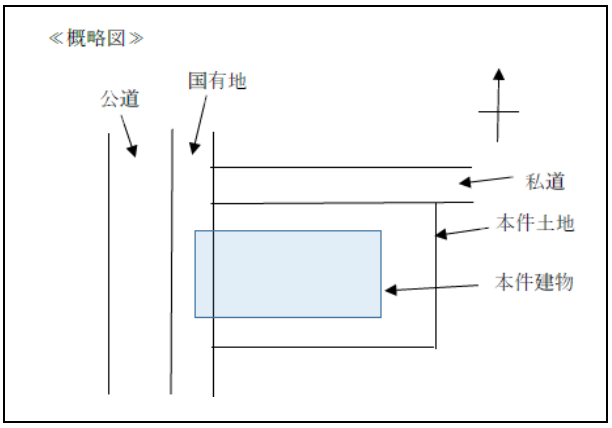
（東京地裁　平成29年12月７日判決　RETI0113-126）

１.事案の概要

平成22年11月頃、買主Xは、媒介業者Ｙ１から売主業者Ｙ２所有の店舗付共同住宅（以下「本物件」）の紹介を受け、本物件の登記記録等の資料（以下「本件資料」）の交付を受け、内覧を行った。Ｙ１は、Ｙ２が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書の内容や現地の周辺状況も踏まえ、本物件西側の国有地（以下「本件国有地」）は西側公道の一部で、本物件の土地（以下「本件土地」）は北側私道と西側公道に接する角地であり、本物件建物は本件国有地に越境していないと判断して、その旨Xに説明した。翌月、Ｙ１の媒介によりXとＹ２は本物件の売買契約を締結したが、その際の重要事項説明でも同様の説明がなされ、その後本物件の引渡しがなされた。

平成26年12月頃、Xは国から本件国有地と本件土地との境界を確定するための測量作業を行う旨の連絡を受け、本件国有地が西側公道の一部ではなく、本件土地は角地ではないこと、ならびに本件建物が本件国有地に越境していること（以下「本件越境」）を認識した。また、Xは、本件国有地の時効取得を主張しても国がこれを認めない方針である旨聴取し、費用や時間も勘案、これを買取る方向とした。

平成27年11月、XはＹらに対して、Ｙらの調査・説明義務違反により、本件国有地買取代金等の損害が見込まれるとする通知書を送付し、Ｙらと交渉したものの折合わず、翌年５月にＹらを相手取り、
①接道条件が異なることに伴う物件価値減少分、
②本件国有地の買取り見込費用・既往使用料、
③慰謝料、④弁護士費用、（計1037万円余）
の支払いを求めて本訴を提起した。



平成28年７月、国とXとの間で本件国有地の売買契約が締結され、Xは売買代金38万円、登録免許税・既往使用料計５万円余を支払った。

２.判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、Ｙらに対して、Xへ47万円余の支払いを命じた。

（１）Ｙらの説明義務違反

本件国有地には地積測量図が存在しており、Ｙらはこれにより本件各国有地の位置や形状を確認することもでき、本件越境の可能性を十分に認識可能であったと認められる。他にも本物件建物が本件国有地に越境している可能性を疑うべき事情が複数存在していたのに、必要な調査を怠り、本件建物は本件土地内に存在しており越境はないという事実に反する説明をしたＹらには、調査・説明義務違反があることは明らかである。

Ｙらは、Ｙ２が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書にも本件越境の記載がないこと、本件売買は公簿売買であり、土地の測量をしないことをXも承知していたことを主張するが、Ｙらは本件越境を認識し得たことから、これをXに指摘し、測量を行うかどうか確認する説明義務があったと言える。

（2）Xに生じた損害の有無及び金額

Xは、本件国有地を取得したことにより当初の目的を果たしたと認められるため、本件国有地の取得等に要した費用を超えて、接道条件が異なっていたことによる価値の減少分の損害が生じているとは認められない。

Xは、Yらの説明義務違反により本件国有地の取得等をすることとなり、これにあたり 43 万円余を支払っており、これとこの請求に係る弁護士費用 4 万円がXの損害となる。

（3）慰謝料請求等について

Xは、建物の越境がある違法な本物件を購入させられ、本件各国有地の買取りへの対応を強いられるなどの精神的苦痛を受けたと主張するが、金銭的な請求にかかる事件については，その給付を受けることにより損害自体が填補されることから、特段の事情がない限りは慰謝料請求を基礎づけるべき精神的苦痛は生じないと解される。また、Xは，Yらが本件越境の判明後に誠意ある交渉をしなかった旨を主張するが、Yらが交渉を拒絶した等の事情は認められず、慰謝料請求を基礎付けるべき特段の事情があったとは認められない。

一方、Yらは、Xが本件国有地を取得したことから本件請求は権利の濫用であるとか、Xが本物件の測量を求めなかったことによる過失相殺を主張するが、いずれも認められない。

3．まとめ

本事例で売主業者や媒介業者は、売主業者が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書を確認し、一定の調査は行っていたことは認められている。実務上、売主業者や媒介業者が以前の重要事項説明書を参考に自らの重要事項説明書を作成することはあると思います。しかし、当然のことながら、以前の重要事項説明書の記載が誤っていたからといって、売主業者や媒介業者が免責されることにはならないのであり、必要な調査を自らの責任でしっかりと行う必要があるでしょう。

【参考裁判例】

≪H28.1.21　東京地裁（RETI0105-92）≫

売主業者から前面私道が建築基準法 42 条 1 項 4 号に該当するものであると記載された重要事項説明書を受領した土地の買主が、当該私道は建基法上の道路に当たらないものであったことから、これが瑕疵に当たるとして契約を解除したとして、売主に売買代金等の支払いを求めた事案。

契約締結前の現地立会時に前面道路幅員が狭い旨の説明はなされており、建基法 43 条但書（旧法）により、建物建築が可能であることから、瑕疵とは認められないとして、請求は棄却されたが、重要事項説明書の記載不備は、宅地建物取引業者としてあってはならない落ち度で、確認を怠った売主業者は猛省すべき、とされた事例。

なお、売主業者は別物件の重要事項説明書を使い回したことで、誤記が生じたと陳述していた。

【参考処分例】

≪接道条件の説明不備（RETI0112-51）≫

買主は、媒介業者から「幅員４m以上の道路に 11m以上接道」と記載された重要事項説明書を受領し、当該土地を購入した。その後、建築業者との打合せの中で、当該土地と道路との間に水路があり、通路橋の幅員を４m以下にする必要があることが分かり、免許行政庁に相談した。

免許行政庁が媒介業者に事情を聴いたところ、当該水路は側溝にしか見えず、通路橋に制限が生じることの調査を怠ったとして、全面的に責任を認め、また、買主との間でも和解が成立したことから、免許行政庁は当該媒介業者を指示処分とした。

≪事例３≫

シロアリ侵食被害の残存があったとしても隠れたる瑕疵には当たらないとして売主や媒介業者の責任が否定された一方、別の理由で媒介業者が処分された事例

（東京地裁　令和６年６月 26 日判決　RETI0139-102）

１.事案の概要

平成 30 年 12 月、Ａ（売主）は同年３月に退去して空家になっていた平成 12 年５月築の戸建住宅（以下「本件建物」、土地と合わせて「本物件」）を共有者Ｙ１（Aの子・売主）と売却することとし、宅建業者Ｙ２にその媒介を依頼した。なお、Aが高齢であったことから、専らＹ１がＹ２とのやり取りの窓口となっていた。

令和元年５月、Ｙ２から本物件の情報を入手した宅建業者Ｙ３による本物件の広告を見たＸ（買主）は、それから同年８月にかけて数回にわたり本物件の内覧を行った。またＸはＹ３に、特定の時間の日当たりの状況の確認を依頼してその報告を受けたり、建物の傾きの有無の確認を求め、Ｙ３が知人の建築業者に依頼して行ったその調査結果の報告を受ける等した。

令和元年９月、Ａ・Ｙ１とＸとの間で、Ｙ２・Ｙ３（以下「Ｙ２ら」）の媒介により本物件の売買契約（以下「本契約」、売買価格:13 百万円・売主の瑕疵担保責任免責）が締結された。なお、その際にＹ１がＸに提出した物件状況確認書では本件建物について「現在まで白蟻の被害を発見していない」とされていた。

令和３年１月頃、Ｘは本件建物内でシロアリの侵食跡（以下「本件侵食跡」）を発見し、本件建物の施工業者に連絡し、調査を依頼したところ、シロアリの存在は確認できなかったものの、その際、平成 28 年９月に本件建物についてシロアリ駆除作業が行われていたことを知らされた。

令和３年７月、Ｘは、本件侵食跡は本件建物の瑕疵にあたるうえ、シロアリ駆除作業を依頼したＡはこれについて悪意であるにもかかわらず、これを告知しなかったもので瑕疵担保責任免責の対象外であるとして、補修費用の賠償をＡとＹ１に求めたものの、両者はこれを拒否した。

令和５年２月、Ｘは、Ｙ２らに対して、シロアリ侵食被害があることを説明しなかったこと等が善管注意義務違反にあたるとして、その補修費用の支払いを求めたものの、Ｙ２らはこれを拒否した。

同年８月、Ｘは、Ｙ１（令和３年 11 月にAは死去）に対しては、瑕疵担保責任に基づき本契約を解除したとして、売買代金及び媒介報酬等本物件取得に要した費用と本件侵食跡の修繕費用（計 537 万円余）の支払いを、Ｙ２らに対しては、善管注意義務違反に基づく損害賠償として後者(計 537 万円余)の支払いを求めて提訴した。

併せてＸは、令和３年５月頃、Ｙ２らの免許行政庁に、両者に対する苦情申立てを行った。

２.判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、Ｘの請求を棄却した。

（１）Ｙ１に対する瑕疵担保責任に基づく請求について

Ｘは、シロアリによる侵食被害の残存が、本件建物の瑕疵であると主張する。

しかし、瑕疵とは目的物が通常有すべき品質、性能を有しないことをいうところ、本件建物は築 19 年を経過した木造の中古住宅であるから、相応に劣化しており、多少の損傷があることは通常想定されるものであり、本件建物の木材の一部に損傷があることをもって直ちに目的物の瑕疵であるとはいえない。

Ｘが提出した写真撮影報告書（令和５年６月撮影）には、本件建物の和室の畳の下の荒床及び敷居の内側に損傷があることが認められるが、これらは日常的に利用することのない箇所であり、これらによって本件建物の日常的な利用が妨げられるとは認められず、これが通常有すべき品質、性能を欠き、瑕疵にあたるものであるということはできない。

またXは、本契約締結に当たり、Ｙ２らに、シロアリ侵食被害のない建物の購入希望を伝えており、本契約において、シロアリ侵食被害のない品質、性能の建物の売買が予定されていた旨を主張するが、本契約書に、シロアリ侵食被害がないことが契約の条件である旨の記載は認められず、シロアリ侵食被害がないことを前提とする売買であることが、ＸとＹ１やＹ２らの間でやり取りされた形跡もうかがえない。

以上によれば、Ｘ主張の本件建物の損傷が仮にシロアリ侵食被害の残存であるとしても、これが本件建物の瑕疵と認められないことから、ＸのＹ１に対する本件建物の瑕疵担保に基づく請求はいずれも理由がない。

（２）Ｙ２らの善管注意義務違反について

Ｘは、シロアリ侵食被害のない建物であることをＹ２らに何度も確認し、そのたび被害はないとの回答を得ていた旨供述等するが、Ｘがその他の事柄について詳細な調査を求めていたものがあることに照らして、その主張は不自然であって採用することができない。

Ｘらは、Ｙ１作成の物件状況報告書に「現在まで白蟻の被害を発見していない」の欄にチェックが入っていたことについて、Ｙ２らに、Ｙ１のみならず亡Ａへの確認を行うべきであった旨主張するが、売買契約当時、亡Ａは88歳を超える高齢で、本物件の売却手続はすべてＹ１が対応していたこと、Ｙ２らにおいて Ｙ１の記載内容が事実と異なる点について疑いを生じさせる事情は見当たらなかったことなどからすると、Ｙ２らにおいて、Ｙ１作成の告知書に疑念を持ち、さらに亡Ａに確認すべき状況が生じていたとはいえない。

Ｘは、Ｙ２らが、本件建物が布基礎であるにもかかわらずベタ基礎であると事実と異なる説明を行ったとも主張するが、本件売買契約において、Ｘがベタ基礎の建物を購入することを希望していた事実を裏付ける証拠はなく、Ｙ２らが、本件建物の基礎について誤った説明を行ったことを前提とするＸの主張は採用することができない。

以上検討したとおり、Ｙ２らの善管注意義務違反をいうＸの主張は、いずれも理由がない。

３．まとめ

本事例は、買主からの、売主に対する瑕疵担保責任に基づく契約解除・損害賠償の請求、ならびに媒介業者に対する善管注意義務違反に基づく損害賠償請求、がいずれも棄却された事例です。

本事例でも判示されている通り、一般的な中古住宅の売買において、「(経年)相応に劣化しており、多少の損傷があることは通常想定されるものであり、建物の木材の一部に損傷があることをもって直ちに目的物の瑕疵であるとはいえない」ものであり、売主・買主は、当該品質を前提に売買金額を合意していると考えられることから、一般に買主の予想の範疇である「建物に多少の損傷等があった」という事象は、契約で予定された建物の品質不足（契約不適合・瑕疵）に該当しないのでしょう。

本件トラブルは、買主の売買対象建物の品質や媒介業者の調査説明に対する過剰な期待が原因となったようにも思われます。トラブル回避の観点からは、中古建物の売買の媒介を行う宅建業者としては、建物状況調査の説明をしっかり行う等、買主に過剰な期待を抱かせないように留意する必要があるでしょう。

本事案においては、物件状況確認書の作成は、共有者の内１名のみがこれを行っています。裁判記録によれば、売主は媒介業者から、他の共有者に確認する必要はない、とのアドバイスを受けて係る対応を行ったと主張していました。本事案においては、これがことさら問題とはならなかったものの、もし係る助言を媒介業者が行ったことにより告知もれが生じ、売主の責任が問われるような事態となれば、媒介業者が責任を免れることは難しいかとも思われます。

ちなみに、免許行政庁は令和５年９月に「重要事項説明書に『建物状況調査の実施有無・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』の記載・説明漏れがあった」（業法 35 条第１項第６号の２に抵触）として、Ｙ２・Ｙ３の両者に対して指示処分を行いました。

≪事例４≫

売買対象地の地中に残存していた杭が契約不適合にあたるとして、買主による その撤去費用の損害賠償請求が認められた事例

（東京高裁　令和５年11月８日判決　2023WLJPCA11086005）

１.事案の概要

令和２年３月頃、都内に所有する既存建物（古家）付土地（以下「本物件」）を所有していたＹ（被告・個人）は、これを売却する方針とし、その媒介を宅建業者Ａに依頼した。一方、その頃自宅取得を検討していたＸ（原告・個人）は、建築業者Ｂに自宅建築用地の紹介を依頼していたところ、Ａから本物件の情報を入手したＢからその紹介を受け、購入の検討を始めた。

同年４月、Ａの媒介により、ＸとＹの間で本物件の売買契約（以下「本契約」、売買価格:2180 万円）が締結され、翌月に本契約の決済がなされ、本物件がＹからＸに引渡された。その後Ｘは、Ｂから紹介を受けた解体業者Ｃに既存建物の解体工事を発注した。

同年６月、ＸはＣから、解体工事中に地中よりコンクリートガラ等（以下「ガラ等」）が発見された旨の連絡を受けた。ＸはＡを通じてＹに対してその撤去を求めたところ、現地での確認を行うこととなった。その現地確認の際にＹは、Ｘがガラ等と主張するものは、既存建物の基礎等であるとして、撤去を拒否した。

同年７月、Ｘの代理人弁護士がＹに対して、ガラ等の撤去を求める通知をしたものの、Ｙは同様の理由でこれを拒否した。また同月、ＸはＣにガラ等の撤去費用として 150 万円を支払った。

同年８月、ＸはＹに対して、その撤去費用と弁護士費用(33 万円)の支払いを求めて提訴した。

同年 11 月、Ｘの新築予定建物（木造３階建）の確認済証が交付され、Ａが地盤改良工事をした後、建築工事を開始し、翌年４月に竣工、引渡がなされた。その工事中に、地中から既存建物とは無関係のコンクリート杭（以下「既存コンクリート杭」）が発見された。

令和４年８月、既存コンクリート杭（８本）の引抜き工事費用（135 万円）の見積を取得し、同年 11 月、その費用の一部（50 万円）について、請求を拡張した（その後、杭は５本と主張を変更)。

これに対してＹは、①（従来通り）ガラ等については、既存建物の基礎等である、②既存コンクリート杭は、地盤の補強に有効に機能しているものであり、本契約の内容に適合しないものにはあたらない、として争った。

令和５年５月、Ｘの請求のうち既存コンクリート杭引抜き工事費用の一部(50 万円)を認める第一審判決が言い渡され、これを不服とするＹが控訴した。

２．判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、Ｙの控訴を棄却した。

（１）ガラ等の地中埋設物が存在したか否かについて

Ｘが、地中埋設物であったと主張する陶器・赤レンガは、既存建物の写真に照らすと、建物解体後の残材である可能性が高く、ビニール・配線等についても、一般的に建物解体による残材として生じ得るものであることからすれば、これが地中埋設物であったとは認められない。

また、Ｘが既存建物の前に存在した建物の基礎等であったと主張するものについては、既存建物のコンクリート基礎工事前の地盤固めに用いられた割栗石である可能性や、コンクリート状のものは、その発生量に照らせば、既存建物の基礎等である可能性が否定できない。

よって、Ｃの請求内容には疑問があり、必ずしも的確な裏付資料とはいえず、これらが地中埋設物であると認めるに足りる証拠はないといわざるを得ない。

（2）既存コンクリート杭が本契約の契約不適合にあたるか否かについて

証拠上、本物件には既存コンクリート杭が５本存在していたと認められる。

本契約においては、既存建物の所有権移転登記に代えて、売主であるＹは、建物滅失登記に必要な書類を買主であるＸに引渡時に交付することとされ、ＹがＸに交付した物件状況等報告書には、地盤の沈下、軟弱等については「発見していない」に丸が付され、敷地内残存物等はないと記載されている。そうすると、本契約においては、買主であるＸにおいて既存建物を取り壊した上で本件土地に建物を新築することが予定されており、既存建物の解体撤去及び地盤の整備については通常予測され得る程度を超えるものはないものとして、これを買主の費用負担の下で行うものと合意されたと解される。また、本物件の所在地からして、今後、Ｘが本物件を転売する場合にも、同じく建物を建築することを目的として売買されることが予想される土地といえる。

よって、支持杭ではない地中杭の存在は、建物の解体撤去及び地盤の整備に際して通常予測されるものではない上、建物建築の障害となり得るものとして、土地の減価要因となるから、本契約の内容に適合しないと認めるのが相当であり、ＹはＸに対し、債務不履行に基づく損害賠償責任を負う。

（3）Ｘの損害について

既存コンクリート杭は、撤去されないまま建物が新築されたことが認められるが、今後、本物件がさらに売却されることも想定され、その際には、その存在が減価要因となり得ることから、Ｘがその撤去費用の一部として請求している 50 万円は、損害として認められる。

一方、弁護士費用の請求は、債務不履行に基づく損害賠償請求であり認められない。

（4）結論

よって、ＸのＹに対する請求のうち、既存コンクリート杭撤去費用の一部として50万円の支払いを求める部分について、これを認容する。

３．まとめ

本件は、既設コンクリート杭の存在が契約不適合にあたると認められた事例です。
本事例について、有識者(法科大学院教授・弁護士)から以下のような意見が寄せられました。

（1）既設コンクリート杭が契約不適合にあたるか

既設杭を残置したままＸは建物を新築しており、その際に、追加費用が生じたか否かが不明であったとしても、以下の理由から契約不適合にあたるものと判断されたのであろう。

①やむなく既存杭を避けて地盤補強工事を行ったと認定され、現に売買対象地の利用に支障が生じていたと判断されたこと。

②「瑕疵」においても「通常有する性質を有しないことが瑕疵にあたる」とも言われていたことからすれば、地中に不要な杭が残置されている状態が「通常有する性質を有している」と評価されるとは考えにくいこと。

③将来も含め、建物建築の障害になることも想定され、減価要因になり得ると判断されたこと。

（2）瑕疵担保責任と契約不適合責任の違いについて

民法（債権法）改正に際しての法制審議会の議論においても、最高裁の判示を踏まえ、瑕疵担保責任が契約不適合責任に転換されたことにより、実務面では特段変化は生じない、というのが本来の考え方であったはずである。

しかしながら、裁判実務においては、変化が生じつつあるようにも感じられる。「瑕疵」については、実質で判断されることが多かった一方、「契約不適合」に転換された後は、契約書等の記載内容や説明内容がより重視されるようになり、形式的に判断されるようになってきた印象はあり、今後その傾向が一層強くなっていくことも考えられる。

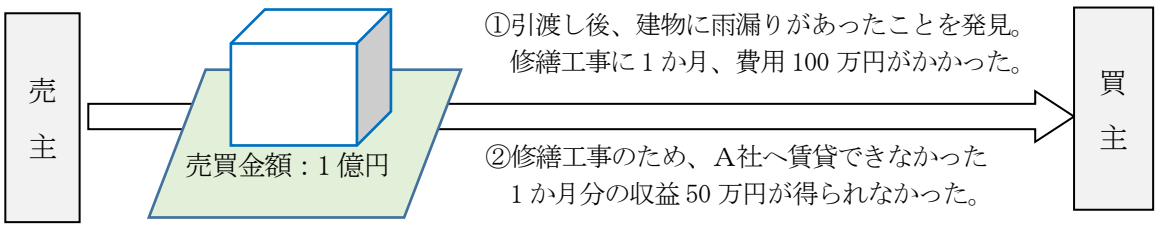
≪ご参考≫　瑕疵担保責任と契約不適合責任

	改正前民法　：　瑕疵担保責任 ＜法定責任・売主無過失責任＞	改正民法　：　契約不適合責任 ＜契約責任・債務不履行責任＞
売主の義務	契約目的である特定物（権利）を買主に引き渡す義務。	種類・品質・数量に関して、契約の内容に適合した目的物（権利）を引き渡す義務
売主の責任	引渡した目的物が、通常有すべき性状・性能を有していなかった場合、瑕疵担保責任を負う。 ・要件：隠れた＝買主の善意無過失	引渡した目的物が契約の内容に適合していなかった場合、売主は契約不適合責任（債務不履行）を負う。 ・要件：買主に帰責事由なし
買主の救済方法	損害賠償請求（信頼利益＊1 まで） （→ただし、異説あり）	① 追完請求：目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しを請求 ② ①がされないときは代金減額請求
	売主の債務不履行（契約違反）による損害：損害賠償請求 （信頼利益+履行利益＊2）	売主に帰責事由＊3 がある損害： 損害賠償請求 （信頼利益+履行利益）
契約解除	買主が契約目的を達することができない場合は契約解除	履行不能・債務不履行（催告しても履行がない場合＊4）は契約解除

＊1　信頼利益：有効でない契約を有効に成立していると信頼したために生じた損害
＊2　履行利益：契約が完全に履行された場合に債権者が受け取ることになる利益
＊3　契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして、債務者の責めに帰すべき事由
（改 415 条 1 項）
＊4　社会通念上軽微なものを除く（改 541 条）

＜例＞

※　買主は、売買建物をA社へ賃貸することを目的に、本件土地建物を購入した。



＊1　信頼利益：雨漏り修繕費用 100 万円
＊2　履行利益：修繕工事のため、買主が得られなかった収益 50 万円

≪事例５≫

住宅賃貸借の媒介において、賃借人から収受した媒介報酬のうち賃料の半月分を超える部分が無効とされるとともに、媒介業者が指示処分を受けた事例

（東京地裁　令和元年８月７日判決　RETIO120-134）

１.事案の概要

平成 24 年 12 月 24 日、東京都ａ区内の戸建賃貸住宅（以下「本物件」）のインターネット上の広告を見た賃借人Ｘは、宅建業者Ｙに問合せをした後、本物件等の案内を受け、物件資料と入居申込書用紙の交付をＹから受けた。なお、当該物件資料には「手数料：借主１か月分」との記載があった模様（Ｙの主張）。同月 28 日、Ｘの妻は、一部記入済の本物件の入居申込書をＹに送付するとともに、翌月上旬に再内覧のうえ正式に賃借意向を固めたい旨を連絡した。これに対してＹは、Ｘと優先的に本物件の賃貸借に向けて手続する旨回答した。

平成 25 年１月６日、Ｘらは本物件を再度内覧し、その後間もなく賃借申込みの意思を固めた旨をＹに連絡した。その連絡を受けてＹは、賃貸人（所有者）にＸの賃借申込意向を伝え、賃貸人から申込承諾の回答を得た。

同月 10 日、ＹはＸに賃貸人の申込承諾が得られた旨連絡するとともに、契約締結予定日を同月 20 日として準備を進めることとした。その一環としてＹは、同月 14 日頃にＸが支払うべき金額や振込先を記載した明細書をＸに送付した。その明細書には、敷金・日割家賃等と合わせ、媒介報酬額（賃料１か月分相当+消費税）も記載されていた。

同月 20 日、ＹはＸから入手した一部記入済の申込書を参照しながら、未記入であった箇所も記入した申込書（H24.12.28 付）を作成してＸに提示し、Ｘはこれに署名押印した。その申込書には、ＸはＹに対して月額賃料相当額の媒介報酬（消費税別）を支払う旨の約定が記されていた。また同日、本物件の定期建物賃貸借契約書（以下「本契約」という）が締結された。

同月 22 日、ＸはＹに請求通りの媒介報酬を支払った。

平成 29 年９月、Ｘは本物件の退去に係る管理会社とのやり取りをする中で、住宅賃貸借の媒介報酬は賃料の半月分が原則とのネット記事を見付けたことから、Ｙに説明を求めた。翌月、両者は面談したもののＸはＹの説明に納得せず、同年 12 月、Ｘは媒介報酬の一部(賃料の半月分+消費税相当、11 万円余)の返還を求めて、東京簡裁に提訴した。

平成 30 年 11 月、Ｘの請求を棄却する判決が言渡され、これを不服とするＸが控訴した。

２.判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、原判決を取消し、Ｘの請求を認容した。

（１）媒介契約の成立時期

Ｘは平成 25 年１月６日に妻らとともに本物件を再度内覧し、本契約の申込みの意思を確定し、遅くとも同月８日までにその意思をＹに伝えている。そして、Ｙ担当者は、これに応じて賃貸人に対して、Ｘが本物件の賃借を希望していることを説明し、本契約の締結について賃貸人の了承を得た上で、本契約の契約締結日の日程調整を行い、同月 10 日にＸに対しその契約締結日を同月 20 日とする旨を連絡しているのであり、同月 10 日のＸに対する上記連絡は本物件の賃貸人との間で本契約の成立に向けてあっせん尽力する事実行為を行うことを承諾したものとみることができるから、同連絡をもって、同日に両者の間で媒介契約が成立したと認められる。実際にＹは、上記連絡の後又はこれと並行して、所要金額を記載した明細書の作成・送付、入居時期の調整及び本契約に関する重要事項説明書及び賃貸借契約書の作成等を行っているところ、これらの行為は本契約を締結するために必要な作業であり、賃貸借契約の成立に向けてあっせん尽力する媒介行為そのもので、Ｙが上記連絡をもっ

て本件媒介契約を成立させたことを示している。

Yは、同月 20 日に本件媒介契約が成立したと主張するが、媒介契約は、宅建業者が賃貸借等の契約の成立に向けてあっせん尽力することを約する契約であるところ、同日までの間に媒介契約に基づくYによるあっせん業務は大部分が終了し、同日には本契約を締結するための最終的な手続として賃借人であるXに対する重要事項の説明及びXによる賃貸借契約書への署名・押印等が残されていたにすぎないことから、同日に媒介契約が成立したとみることはできない。

（2）Yは媒介報酬額について「当該媒介の依頼を受けるに当たって」Xの承諾を得たか

報酬告示において、居住用建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬額の上限（賃料の半月分相当額以内+消費税）規制を定めた上で、例外的にこの上限規制を超えることのできる要件として、「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」と定めた趣旨は、依頼者が宅建業者から媒介の報酬額を提示されることなく宅建業者に媒介を依頼し、これを受けた宅建業者により媒介行為が行われて手続が進んだ状態で当該宅建業者から報酬額を提示された場合、当該報酬額を依頼者が承諾したとしても、それは拒絶が困難な心理状態の下で承諾したものになることから、媒介の依頼を受ける段階で報酬額に関する依頼者の承諾が必要としたものであると解される。「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、宅建業者が媒介の依頼を受けて媒介契約を締結するに当たって当該依頼者の承諾を得ておくことが必要であり、媒介契約の締結後に上記規制を超える媒介報酬額について依頼者の承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえない。

本件について、Yが報酬額について承諾を得たのは、報酬額の記載がなされた申込書にXが署名・押印した同月20日と言え、これは「当該媒介の依頼を受けるに当たって」承諾を得たとは言えない。したがって、同月10日の時点で報酬告示の原則に沿った報酬額(賃料の半月分)の範囲内の額の報酬を支払う有償契約として媒介契約が成立したと解される。

（3）結論

以上によれば、報酬告示所定の最高額を超える媒介報酬に係る契約部分は無効であり、これを超える部分の媒介報酬の支払について、Yは、Xに対し、不当利得に基づく利得金の返還義務を負う。

3．まとめ

本判決を不服としたYは上告したものの、上告受理申立は棄却され、本判決が確定しました。

本事例においては、「媒介業者が、賃借希望者に対して、貸主との間での賃貸借契約成立に向けてあっせん尽力することを承諾した時点」が媒介契約成立時点であり、報酬告示にある「当該媒介の依頼を受けるに当たって」は「媒介契約成立までに」と解したものと思われます。

一方、媒介行為には「物件の探索」や「物件資料の提供」も含まれ、「当事者間の契約交渉・調整をする行為」に限定されない、とする弁護士意見も見られます。その考え方に従うのであれば、実務において賃借希望者に対してまず行われるのは「物件資料の提供」であると思われることから、賃料の半月分を超える媒介報酬を賃借人から受領したいのであれば、媒介業者はその時点で依頼者の承諾を得ておく必要があるものとも考えられます。また、賃料の半月分を超える報酬を収受する際の「依頼者の承諾」については「媒介報酬は、半月分が原則であるが、例外的にこれを超える報酬の支払いを受ける」旨を相手方が理解したうえでなければ承諾とは言えない、との弁護士意見もあります。

建物賃貸借の媒介により媒介業者が収受することができる報酬は、双方の依頼者からのものを合わせて賃料の1か月相当(消費税別・空家特例除く)が上限とされており、賃借人から収受できる報酬額は賃貸人から収受する報酬額によっても制限され、取引毎に異なることとなります。したがって、賃借人に対して媒介報酬額を提示する際には（いわゆる「分かれ」取引であればなおさら）、当然のことながらその確認も必要となります。

【参考裁判例】
≪H27.7.9　東京地裁（RETI0103-114）≫
　賃貸建物の所有者（貸主）が、借主側媒介業者に対し、貸主側媒介業者を通じて広告料名目の金銭(賃料の3か月分)を受け取ったことは、不当利得または不法行為にあたるとして、不当利得返還請求権に基づき、予備的に不法行為に基づく損害賠償として、支払った広告料と同額の支払いを求めた事案。
　広告料名目で支払いはなされているものの、宅建業者が受け取ることのできる「広告料金に相当する額」にあたるものとは言い難く、むしろ借主を紹介し成約したことの対価であり、その金額は報酬告示の上限金額を超過したものであった等として、貸主の損害賠償請求を認容した事例。

【参考処分例】
≪本事例に係る処分（免許行政庁ＨＰより）≫
処分内容：指示
処分理由（抜粋）：
　被処分者は、借主と貸主の間で契約締結した居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して、当該媒介の依頼を受けるに当たって借主の承諾を得ていなかったにもかかわらず、借主から借賃の１月分並びに消費税及び地方消費税相当額の合計額を媒介報酬として受領した。
　このことは、宅地建物取引業法第46条第２項の規定に違反する。

≪その他の処分事例≫
（その１・RETI0128-112）
　貸主は、令和２年３月、業者の媒介により自己が所有する賃貸マンションの賃貸借契約を借主と締結した。業者は、借主から家賃の１か月分を媒介手数料として受領していながら、広告料として家賃の２か月分を貸主に請求していた。
　貸主は、自ら特別の広告を依頼していないにも関わらず、業者が広告料として家賃の２か月分を請求したことは宅地建物取引業法違反にあたるとして、当課へ苦情を申し立てた。
　業者に事情を聴いたところ、貸主からの依頼がないにも関わらず、特別の広告を行ったとして家賃の２か月分の広告料を請求し、これを受領した旨の違反事実を全面的に認めたが、受領した広告料を貸主に全額返金したことから、業者を指示処分とした。

（その２・免許行政庁ＨＰ等より）
　借主は、平成29年９月に宅建業者である貸主との間で賃貸マンションの賃貸借契約を締結した際、業者から媒介報酬を請求され、これを支払ったとして当課へ苦情を申し立てた。
　業者に事情を聴いたところ当時の担当者が退職済で詳細は不明であるとしながらも、①「重要事項説明書」と題する書面を交付し、かつ、その書面に自らを「媒介」と記載したこと、②賃貸借契約書に自らを「家主代理」「仲介業者」と記載し、借主にこれを交付したこと、③名目を「仲介手数料」と記載した領収書を交付したこと、をいずれも認めた。
　これは、自らが貸主であるにもかかわらず、あたかも宅建業者による媒介行為がなされたかのように装って媒介報酬名目で金員を収受したもの（２件）であり、不正不当な行為にあたるとして、無資格者により重要事項説明がなされていたこと（約280件）と併せて、業者を22日間の業務停止処分とした。

≪事例６≫

媒介業者の「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして、

賃借希望者の外国人代表者による慰謝料請求が認められた事例

（東京地裁　令和元年 10 月９日判決　RETI0119-144）

１．事案の概要

平成 30 年６月、Ｘ１（学校法人）及びＸ２（Ｘ１代表者、A国人）は、専門学校の事務所として利用するため、Ｙ１（不動産賃貸業者）が都内に所有するビルの一室（本物件）を内見後、Ｙ１側媒介業者のＹ２（宅建業者）に本物件の賃借申込みを行った。

同年７月下旬、XらとＹ２は、本物件の賃貸借契約（以下「本契約」）の締結日を７月末日とすることとし、Ｙ２から受領した本契約の契約書について、Ｘ１は契約書の賃借人欄に、Ｘ２は連帯保証人欄にそれぞれ記名・署名と押印をしてＹ２に送付するとともに、敷金及び管理費をＹ２に振り込んだ。

同年 8 月初旬、Ｙ２はＸ１からの申入れを受け、本物件の内見に立ち会った。その際、Ｙ２がＸ１の従業員に、代表者Ｘ２はB国人であるか尋ねたところ、A国人であるとの回答があり、これは、代表者はB国人であるというＸ１の事前説明と異なっていた。また、Ｙ２は、Ｘ１の従業員が名刺を持っておらず、同人から本物件の鍵が 100 本程度必要であると聞かされたが、これも入居予定人数は 15 名程度というＸ１の事前の説明からすれば不自然であると感じた。

これらの事情からＹ２は、Ｘ１への不信感を募らせ、Ｙ１のためには本契約の媒介をすべきではないと判断して、Ｘ１側の媒介業者に、Ｘ２の出身地域についての報告は誤っており、いい加減である旨を指摘し、本物件をＸ１に賃貸しない旨を告げた。更に、Ｙ２は、Ｘ１との本件契約締結を見送るべきとの判断に至った旨をＹ１に説明して承認を得て、受領した敷金及び管理費をＸ１に返還した。

これを受けてＸ１は、賃貸借契約が成立しているにもかかわらず、Ｘ２がA国人であることのみを理由に契約を解除することは差別に当たるとして、Ｙ２に理由を回答するよう求めた。

これに対してＹ２は、Ｘ１及びＸ２に、「①Ｘ１の従業員が名刺も持たず、職務範囲が不明で不信感を持った。②同人から合鍵 100 本が必要と聞かされ、建物利用に将来的なトラブルの可能性を感じた。③Ｙ２は過去の取引でA国人と紛争となり対処に非常な苦労をしたことから、A国人には物件を仲介しないこととしていた。」との内容の回答書（本回答書）を送付した。

Ｘ１は、Ｙ１及びＹ２が合理的な理由なく契約を解除したことは債務不履行又は不法行為に当たるとして、250 万円（本物件の賃借に向けて活動した費用等の一部）の損害賠償を、またＸ２は、A国人であることを理由としてＹ１及びＹ２から不当な差別を受けたとして、不法行為により 250 万円（慰謝料 200 万円、弁護士費用 50 万円）の損害賠償を、それぞれ求める訴訟を提起した。

２．判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、Ｘ２のＹ２に対する請求を一部認容した。

（１）本件契約成立の成否とＹ１の責任について

Ｙ１は、Ｘ１らが賃借人欄又は連帯保証人欄に署名又は記名・押印した本件契約の契約書を受領しておらず、その賃貸人欄に署名又は記名・押印をしていないことが認められる。また、Ｙ１がＸ１らに対し、確定的に賃貸借契約の締結を承諾する旨の意思表示をしたことを示す事情も何ら認められない。

さらに、Ｙ２はＹ１の委託を受けた媒介業者であり、代理人ではないから、Ｙ２の行動をＹ１による賃貸借契約の承諾とみることはできない。

よって、Ｘ１とＹ１の間で、賃貸借契約が成立したとは認められず、またＹ１にＸ２がA国人であることを理由として本件契約の締結を拒否したような事情も認められず、XらのＹ１に対する請求は理由がない。

（2）Ｙ２が本件契約成立を拒否した理由について

Ｙ２は、本回答書において本件契約の媒介をしないこととした理由を相当詳細に説明しており、Ｘらから「差別である」との申入れを受けて初めて、前記①と②の理由を後付けで考えたようなものであるとは認め難い。Ｙ２は、A国人との媒介をしないこととしている理由についても、Ｘらに再三にわたり説明しているが、これは、Ｙ２の発言が差別であるとのＸらの主張に対して、発言の趣旨が差別ではないことを弁明するためであったと認められる。したがって、Ｘ２の出身地域が、Ｙ２が本契約の媒介をしないこととした中核的な理由であったことを裏付けるものとはいえない。

（3）Ｙ２の責任について

Ｘ１が極めて多数の関係者に本物件の鍵を持たせることを予定していることは、Ｘ１による本物件の適切な使用に不安を残す事情であり、賃貸人側の媒介業者Ｙ２において、本契約の媒介をしないこととする理由として、合理的なものというべきである。

一方、本回答書の説明内容は、客観的に見れば、Ｙ２がＸ２の出身地域を理由に差別的な扱いをする趣旨のものと捉えられてもやむを得ないものであって、Ｘ２に対する配慮を著しく欠き、社会通念上、Ｘ２の人格権を侵害するものというべきであり、これについてＹ２はＸ２に対する不法行為責任を負うものというべきである。

（4）結論

よって、Ｘ２のＹ２に対する請求のうち、慰謝料・弁護士費用として11万円の支払いを求める部分について、これを認容する。

３．まとめ

本件は、国籍を理由に差別的な説明等をした媒介業者に対する慰謝料請求が認められた事例です。

令和６年４月に改正障害者差別解消法が施行され、事業者に対して障害者への「合理的配慮の提供」が義務化され、障害者に対しても、一層真摯な対応をすることが求められることとなりました。

売買や賃貸借の媒介を行う場合、当然のことながら媒介業者に契約を締結するか否かの決定権はありません。しかしながら、賃貸人等が正当な理由なく（国籍や障害を理由に）契約の締結を拒む様であれば、媒介業者として（障害が理由であれば）本法の概要を説明する等して理解を求めるといった対応は求められるように思われます。

取引の当事者に対して、障害の状況等を考慮した適切な物件や案内方法等を検討するため、媒介業者が必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認することは必要であり、これが不当な差別行為にあたるものとは考えられません。一方、宅建業者は正当な理由なく業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならないこととされており（第45条）、その情報の取扱いには注意を払う必要があります。過去には、個人情報の漏洩により宅建業者が処分を受けた事例もありますのでご注意ください。

≪媒介業者による新規入居者の個人情報漏洩≫　（RETIO108-97）

借主は、宅建業者の媒介で貸主と賃貸借契約を締結した。その後、別の階の入居者が、媒介業務を行った業者しか知り得ない個人情報をその入居者が知っていたため、なぜ知っているのか確認をしたところ、媒介業者から聞いたとのことで、借主は行政庁に苦情を申立てた。

行政庁の聴取に対し当該業者は、従業員が入居者に借主の個人情報を漏らした事実を認め、従業員が新しく入居する人がどんな人か知りたいと聞かれ、つい話してしまったと弁明した。

行政庁は、宅建業に関して知り得た個人情報を正当な理由なく他人に漏らすことは、法第45条に違反するとして、当該業者を指示処分とした。