令和８年度　法定講習会　質疑応答

≪Ｑ１≫

熱海市で起きた土砂災害のように売買した土地の裏側に盛り土があり大雨の影響で土石流が起こった場合、重要事項説明義務違反になるのか？業者はどこまで調べる義務がありますか？

≪Ａ１≫

売買対象地が土砂災害（特別）警戒区域に存するか否かについては、ご存知の通り、宅建業法において、宅建業者に調査説明義務が課せられています。また、盛土規制法についても説明義務が課せられました。

一方、盛土の安全性については、宅建業法上その調査説明義務は課されておらず、一般的にこれは宅建業者の知見を超えるものと考えられます。

ただし、買主等からその調査の依頼を受けてこれを引き受けたにもかかわらず十分な調査をしなかったケースや、素人目に見ても危険性があることが分かるにもかかわらず何らの助言等をしなかった場合には、宅建業者に対して民事上の責任が問われる可能性はあります。なお、「業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき」は、宅建業法上の処分理由となります（65 条１項１号）。

≪Q２≫

物件状況確認書や告知書の記載内容と、売買契約書の特約事項との関係について質問させてください。例えば、物件状況確認書に設備が「有り」と記載されていたものの、引渡し後に故障が判明した場合、売買契約書の特約事項に「設備の故障・不具合について売主は責任を負わない」と記載していても、売主は責任を負うのでしょうか。また、先ほどの白アリや鋼管杭のお話も同様ですが、告知書に「地中埋設物なし」と記載していた場合でも、特約事項に「地中埋設物が存在する可能性があり、発見された場合でも売主は責任を負わない」と明記していれば、売主の責任を免除することはできるのでしょうか。（告知書の記載内容と特約事項が異なる場合、どちらが優先されるのか）実務上の考え方を教えていただきたいです。

≪A２≫

（契約不適合責任を負わない特約の有効性について）

「物件状況確認書」は、契約締結時点における売主の認識を記載するもの、というのが原則的な考え方です。

したがって、「売主は契約不適合責任を負わない」旨の特約を付した場合、売主が認識していなかった不具合等が引渡時点に存在していたとしても、売主は責任を負わない、というのが原則的な考え方になります。一方で、係る不具合を売主が認識しつつこれを告げなかったのであれば、売主の不実告知となり、係る特約があっても売主が責任を負う必要があります。

（契約不適合の考え方について）

「契約不適合」は読んで字のごとく「契約の内容に適合しないもの」がこれにあたります。　「契約の内容」は、契約書の記載内容（これが一番重要であることは間違いないですが）に限らず、口頭での説明・合意や契約書以外の文書の記載内容も「契約の内容」にあたることも十分あり得ます。究極的には、何が「契約の内容」かについては、「裁判官の判断」と言わざるを得ません。

したがって、≪事例４≫については、買主の目的についての契約書の記載も踏まえ、「物件状況確認書」に敷地内残存物はない、とされていたことから、既存杭の存在は契約不適合にあたる、と判断されたものと考えられます。

なお、「特約事項に『地中埋設物が存在する可能性があり、発見された場合でも売主は責任を負わない』と明記」していれば、売主がその責任を問われる可能性は相当程度低くなるとは思われますが、前記の通り、それで間違いなく売主は責任を問われないとまでは断言できません。

実務（特に媒介）においては、以下の点に留意していただきたいと思います。

・契約締結時点で判明している不具合については、売主にきちんと告知してもらい、これについて、そのまま引渡すのか、修補したうえで引渡すのか、契約書に明記する。
・売主が把握していない不具合について、（期間も含め）売主・買主いずれの負担とするか、について当事者間の認識に齟齬がないようにする。