

### 事案の概要

- ・ Xは、専門学校開設のために都内のビルを購入しようとし、宅建業者Yに物件の紹介を依頼した。
- ・ Xは、Yから紹介を受けたA所有のビルを内覧の上、購入申し込みを行った（仲介報酬は350万円）。
- ・ 売買契約金額は2億3500万円とされた。
- ・ 重要事項説明書には、現行法令では容積超過により同規模の建物は建築できない旨と、過去、1階事務所部分の外壁・入口新設工事が行われた旨の記載がなされた。
- ・ 説明には、売主Aの宅建士が行い、Yの宅建士は同席していなかった。
- ・ 売買契約時にYに対し仲介報酬の半額175万円が支払われた。
- ・ 売買代金の決済後、XはAに対し、建物が違法建築物となっており、建築確認申請では駐車場となっている1階部分が事務室となっており、竣工検査を受けていない状態にあるため、として、説明義務違反に基づき、債務不履行ないし詐欺を理由とする売買契約解除の意思表示をした。
- ・ 同じく仲介契約も解除し、媒介報酬の既払部分（半額）の返還を求めて提訴した。
- ・ Y側も媒介報酬の残額の支払いを求めて反訴した。

### 判例のポイント

- ・重要事項説明書において、容積率超過により同規模の建物の建築はできない旨の記載があること、Xは建築士を通じて協議・交渉を行っていたから、Yから（口頭で）違法建築物であると説明されていたものと考えられる。
- ・Yは宅地建物取引士の立会いなく重要事項説明を行っており、仲介契約の解除には理由がある。
- ・Yは本物件の紹介、内覧の立会い、契約締結交渉等を行い、契約、決済がなされたと認められ、一定の報酬請求権はあるものと認められ、その額はほぼ既払い金額（175万円）が相当であるため、双方の請求を棄却する。

### 実務における注意点

- ・建築基準法違反は、対象物の法律上の瑕疵であるため、原則として、重要事項説明の対象となる。
- ・しかし、宅建士は建築専門家ではないため、専門知識を要するものであれば説明義務にあたらなないとされた事例もある（RETIO No. 101-110 頁， No.81-76 頁）
- ・宅建士が立ち会わないことは、媒介契約の債務不履行となる。仮に他社側の宅建士が立ち会っていてもそれでは足りないことが明示されたともいえる。