

問7 事業者に「重大な過失」があるとされるのはどのような場合ですか。

(答)

1. 「重大な過失」とは、判例によると、僅かの注意をすれば容易に有害な結果を予見し、回避することができたのに、漫然と看過したというような、ほとんど故意に近い著しい注意欠如の状態をいいます^(注1)。

(注1) 失火責任法の判例ではありますが、大判大正2年12月20日はこのように述べています。

2. 例えば、宅地建物取引事業者である事業者が、「日照良好」と説明しつつ、隣地にマンションが建つことを告げずにマンションを販売した事例において、重大な過失が認められる具体的な状況としては、①隣地のマンションの建設計画に関する説明会が当該事業者も参加可能な形で実施されていたという状況や、②隣地のマンションの建設計画が少なくとも近隣の不動産業者において共有されていたという状況が考えられます^(注2)。

(注2) 不動産事業者には宅地建物取引業法に基づく重要事項の説明義務が課されています(同法第35条第1項柱書、第47条)。改正後の消費者契約法第4条第2項の「重大な過失」の有無は、このような業法上の義務が課せられていたことも踏まえて判断されるものと考えられます。

(参考) 宅地建物取引業法 (昭和 27 年法律第 176 号) (抄)

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者 (以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。) に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。

- 一 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)
 - 二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別…に応じて政令で定めるものに関する事項の概要
 - 三 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項
 - 四 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況…
 - 五 当該宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項
 - 六～十四 (略)
- 2～7 (略)

(業務に関する禁止事項)

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、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

イ～ハ (略)

- ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

二・三 (略)