

研究内容

明海大学 不動産学部

専任講師 有嶋咲

契約締結にあたっては、必要な情報は各当事者が自ら収集するのが原則である。しかし、当事者間に専門知識や情報収集能力に格差がある場合には、信義則上、契約締結過程において、専門知識や情報を有する当事者の一方は他方に対して説明義務があるとされ、違反した場合には不法行為責任を負うとされている(最判平 23 年 4 月 22 日)。この専門家の説明義務は、特に医療契約や不動産取引契約等において問題とされることが多く、その研究をライフワークとしている。医療契約における医師の説明義務については、「医療における医師の説明義務」(『日本法育研究第 4 号』2020 年掲載)、「判断能力喪失者に対する医的侵襲の同意」(『法政論叢・第 57 卷 1・2 合併号』2021 年掲載)と題する論文を掲載している。

現在は、不動産取引契約における説明義務の問題に取り組んでいる。

最初に取り組んだのは、不動産取引契約うち、サブリース業者が締結するサブリース契約における重要事項説明義務についてで、2021 年 11 月に、日本法政学会で研究報告を行い、論文にまとめた(「建物賃貸借契約をサブリース契約(転貸借契約)に変更する契約の諸問題」『法政論叢・第 58 卷 2 号』2022 年掲載)。

今年度は、「不動産取引における重要事項の説明時期」と題する論文を紀要(明海大学『不動産学部論集・第 34 号』2023 年)に掲載した。本論文は、国土法所定の届出を要する契約については、宅地建物取引業 35 条が規定している「契約時点まで」ではなく、それより早い「国土法の届出時点まで」に重要事項の調査告知を行うべきであるとした下級審判決(大阪地判平成 5 年 7 月 13 日判例集未掲載)を中心に、宅地建物取引業法 35 条の規定する重要事項の説明時期と民法上の説明義務の履行時期との関連を検討した。検討の結果、契約が成立する直前に法定要件を満たした重要事項説明がおこなわれれば、それまで一切説明をおこなっていなくても宅建業法違反の公法上の制裁を受けることはないが、契約交渉過程での説明が不十分であったため買主が損害を受けた場合には、契約が成立する直前にそれを補正する十分な説明がなされたとしても、民法上は損害を賠償する責任があるということを指摘した。

今後は、不動産の売買契約、賃貸借契約における宅建業者の説明義務について、研究範囲を拡大していく予定である。