

最近の判例から (1)－土地区画整理事業における賦課金の負担－

土地区画整理事業の施行地区内の土地について、売買当時、賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、民法570条にいう瑕疵があるとはいえないとされた事例

(最高判 平25・3・22 裁判所ウェブサイト) 東 真生

土地区画整理事業の施行地区内の土地を売主から売買により取得した買主らが、売買後に土地区画整理組合から賦課金を課されたため損害を被ったと主張して、売主らに対し、瑕疵担保責任に基づく賦課金相当額の損害賠償等を求めた事案において、各売買の当時、保留地の分譲はまだ開始されておらず、賦課金を課される可能性は一般的・抽象的なものにとどまっていたことは明らかであり、買主らが賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、各土地が各売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということではできず、各土地に民法570条にいう瑕疵があるということではできないとした事例

(最高裁第二小法廷 平成25年3月22日判決 破棄自判 裁判所ウェブサイト)

1 事案の概要

(1) 買主Xら(被上告人ら)は、売主Yら(上告人ら)から、本件各土地をそれぞれ売買により取得し、その頃引渡しを受け、移転登記を経由した。具体的には、X1・X2は平成10年9月に代金2400万円で、X3～X5は平成10年3月に代金2250万円で、X6は平成9年4月に代金1415万円で、各土地をYらから購入した。

(2) 本件各売買の当時、本件各土地は、B土地区画整理組合(以下「B組合」という。)が施行する土地区画整理事業の施行地区内に

存しており、仮換地の指定を受けていた。

(3) B組合は、平成10年10月から保留地の分譲を開始したが、販売状況は芳しくなかった。そこで、B組合は、平成13年11月28日、総額24億円の賦課金を組合員に課する旨を総代会において決議し、平成14年1月、上記総代会の日における組合員を賦課対象者とする事などを内容とする賦課金徴収細則を定める旨を総代会において決議した。

(4) Xらは本件各土地を取得したことにより組合員となっていたことから、B組合は、Xらに対し、平成14年11月29日付け賦課金額通知書を送付して、最低46万円余～最高276万円余の賦課金を請求した。

(5) 原審(広島高裁)は、次のとおり判断して、Xらの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を一部認容した。

各土地について賦課金が発生する可能性は、各売買の当時、抽象的な域を超え具体性を帯びていたといえる状況にあり、それが平成13年以降に具体化したといえるのであって、賦課金が多額であることを考慮すると、各売買の当時、賦課金が発生する可能性が存在していたことをもって、各土地には瑕疵があると解するのが相当である。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原判決中Yら敗訴部分を破棄するとともに、Xらの

控訴を棄却した。

原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

- (1) B組合が組合員に賦課金を課する旨決議するに至ったのは、保留地の分譲が芳しくなかったためであるところ、本件各売買の当時は、保留地の分譲はまだ開始されていなかったのであり、B組合において賦課金を課することが具体的に予定されていたことは全くうかがわれない。そうすると、上記決議が本件各売買から数年も経過した後にされたことも併せ考慮すると、本件各売買の当時においては、賦課金を課される可能性が具体性を帯びていたとはいえず、その可能性は飽くまで一般的・抽象的なものにとどまっていたことは明らかである。
- (2) そして、土地区画整理法の規定によれば、組合が施行する事業の施行地区内の土地について所有権を取得した者は、全て組合員とされる（同法25条1項）、組合は、その事業に要する経費に充てるため、組合員に賦課金を課することができる（同法40条1項）、買主が売買後に組合から賦課金を課される一般的・抽象的可能性は、常に存在しているものである。
- (3) したがって、本件各売買の当時、Xらが賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、本件各土地が本件各売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、本件各土地に民法570条にいう瑕疵があるということとはできない。
- (4) 第1審（広島地裁尾道支部）判決は結論において是認することができる。

3 まとめ

本件は、仲介業者は訴外であるが、組合施行の土地区画整理事業において、組合で賦課金徴収が決議される前の売買契約のタイミン

グにおける仲介業者や売主・宅建業者の調査・説明責任に関して、重要な問題提起がなされたものである。仲介業者としては、賦課金が価格等契約の締結の判断に重要な影響を及ぼす内容であることから、売主や組合に問合せなど調査能力の範囲内で調査して説明をすべきであり、組合員である売主・宅建業者の場合には、より重い説明責任を負うこととなろう。併せて、土地購入により組合員になる場合に生ずる権利義務についても、説明が求められる可能性があることに留意すべきであろう。

また、民法570条の瑕疵の有無の考え方については、平成22年6月1日最高裁第三小法廷判決において「当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべき」との基準が示されており（RETIO80-136参照）、本件では、保留地の分譲がまだ開始されておらず、賦課金を課される可能性は一般的・抽象的なものにとどまっていたことから、瑕疵があるということとはできないという判断となったものと考えられる。

なお、土地区画整理事業の賦課金に関する判例としては、本件の控訴審の瑕疵担保責任の消滅時効の起算点を賦課金通知書の到達時点と判示した広島高裁H23・4・7判決（RETIO86-74参照）、賦課金のリスクは当事者にとって認識可能であり隠れた瑕疵ではない旨判示した東京地裁H21・10・28判決、売主・宅建業者の説明責任が認定された東京地裁H21・3・2判決（RETIO78-112参照）があるので、参考とされたい。

（調査研究部長）

最近の判例から (2)－保証協会の認証拒否－

取引対象の土地は宅地建物取引業法2条1号の「宅地」に当たらないとして保証協会の認証拒否が認容された事例

(東京地判 平24・11・26 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

公道に通じていない山林を購入した買主が、公道に至る私道の所有者から通行を拒絶されたため、購入した土地を利用できなくなったことにつき、売主及び媒介業者として取引に関わった宅地建物取引業者に対して、損害賠償請求権を有すると主張して、その業者を社員とする宅地建物取引業保証協会に対して認証を求めた事案において、取引の対象となった山林は宅地建物取引業法における「宅地」には当たらないとして、買主の請求を棄却し、保証協会の認証拒否が認容された事例（東京地裁 平成24年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、宅地建物取引業者AからA所有の山林、及びその東側に隣接する2者（以下総称して「B」という。）所有の山林をAの媒介で、合計480万円で購入した。Xは、売買契約の際にAから本件土地（地目山林）はいずれも公道に接していないが、隣地の私道の所有者から公道に至る私道を通行する許可を得ている旨説明を受けた。

Xは売買契約の締結後、床面積5坪程度のログハウスを建てるため、キャンピングカーで乗り入れ、生活しながら造成に着手、将来はより大きな建物を建てる予定で油圧ショベル及びダンプカーを購入した。Xは本件土地の造成等を進めていたところ、前記私道のほか公道に至るために通行が必要な私道の所有者から私道を無断で通行しているとの指摘を

受け、その私道の通行を禁止された。その後、隣地の私道の所有者からも私道の通行を禁止され、Xは公道への通路を確保できず、本件土地を利用することができなくなった。

そこで、Xは、Aに対して購入した土地の利用ができないとして、Aが社員となる宅地建物取引業保証協会Y（被告）に対して、本件土地にかかるAとの取引により生じた債権を有するとして、宅地建物取引業法（以下「法」という。）64条の8第2項の認証の申出をしたところ、本件土地がいずれも法2条1号にいう「宅地」に当たらず、Yの弁済業務の対象ではないとしてYから認証拒否をされた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは整地等の作業を進め、将来的には居宅にふさわしいログハウスを建築することを予定していたと主張するが、7000m²を超える広大な土地造成を行うに必要な知識や経験を備えていたとはいえないし、Xも造成に少なくとも2年もの期間を要するものと見込み、キャンピングカーで生活を始めたのであるから、売買契約締結当時、Xに本件土地を建物の敷地に供する具体的な計画があったと認めることができない。

(2) Aの代表者CはXが整地している時に、ログハウスを建てる予定である旨を聞いたことはあるが、Xが本件土地を購入するまではXからキャンピングカーを止めて生活する土

地を探していると聞いていた旨供述。そしてXもCに対して、将来的にログハウスを建てたいという話を購入時に伝えていると思う等供述するも、曖昧なところがある。

(3) Xは、①Aに本件土地を紹介した別の業者Dが、AからXが本件土地に小屋を建てて住みたいと言っていたと聞いた旨、②Aが本件土地の売買契約で宅建協会所定の不動産売買契約書を使用し、免許番号や宅地建物取引主任者を記載した、③Aが法による報酬規制を潜脱するために自らが売主となり、Bに土地を取得させるなど複雑な取引を行ったことからAが本件土地に係る売買契約に法の適用があるものと認識していたことが裏付けられると主張する。

しかし、Xに具体的な建築計画があったとみることができないし、Xから前記①程度の発言をCが聞いたからといって、そのことが直ちにXが本件土地に建物を建築することをCが具体的に認識していたことにはならない。

また、Aが不動産の販売に当たり、法の適用の有無によって契約書の様式を区別していたことの証拠はなく、使用した契約書の書式をもって、Xの本件土地の用途に関する代表者Cの認識が反映された結果とみることができない。さらに、CはDから本件土地の紹介を受け、DがBの土地をとりまとめた経緯に照らせば、Aが本件土地の一部について自ら売主となっていることを捉えて、Aが殊更複雑な取引をし、法による報酬規制を潜脱する意図があったと認めることはできない。

(4) Xはあえて宅地としての性状を備えていない本件土地を購入したのであって、取引当事者において、本件土地を建物の敷地として利用することが共通認識になっていたと認めることはできず、そうした認識を持つべきであったとも認められないから、取引当事者の間で本件土地を建物の敷地に供する目的で売

買契約が行われたということは困難である。

(5) その他、Xが本件土地について現況が山林であるにもかかわらず、その購入代金と造成に係る費用など600万円近くを支払ったのは、本件土地の立地がよく宅地として購入したからである旨主張するが、付近の山林の取引に比して高額な代金が支払われたと認める証拠はない。

(6) 従って、本件土地が法2条1項にいう「宅地」であると認めることはできず、XとAとの間の本件土地に係る売買契約又はその媒介契約をもって、宅地建物取引業に関する取引ということできないから、前記債権に関し、弁済業務保証金から弁済を受けることはできず、Yにこれを認証すべき義務があるということもできない。

3 まとめ

法2条1号の「宅地」は、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」で宅地すなわち建物の敷地に供せられる土地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとするとしている。

本判決は建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地と認めるためには、取引当事者双方が前記の目的を現に認識し、または認識すべきだったことを要し、そのためには売買契約締結時に対象の土地を建物の敷地に供することについての具体的な計画があった事実をも要するとした事例であり、宅地の判断について実務上の参考となろう。

なお、「宅地」の解釈については、昭41.10.7東京高判、昭46.12.22東京高判、昭46.12.15東京高判、昭46.11.2仙台高裁秋田支判の判例も参照願いたい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (3)－水漏れの調査・説明義務－

電気温水器からの水漏れに起因する建物被害に関する売主の説明義務違反及び媒介業者の調査・説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平24・11・7 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

中古マンションの買主が、専有部分内の電気温水器からの水漏れに関し、売主は説明義務、媒介業者は調査・説明義務を怠ったとして、債務不履行による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例(東京地裁 平成24年11月7日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 平成22年6月5日、買主X(原告)は、売主Y1(被告)から、宅建業者Y2(被告会社)の媒介により、中古マンションを代金3380万円で購入し、仲介手数料としても56万3850円(税込)を支払った。

(2) 売買契約前の同年5月29日、Y1はY2と媒介契約を締結したが、その際の物件及び設備状況に関するやり取りは次のとおりであった。

① Y1は、Y2の担当者Aに対し、媒介契約前の4月下旬に電気温水器が故障して水漏れが発生し、電気温水器設置箇所内のリビングダイニングルーム(以下「リビング」という。)側の壁に水が滲みだが、現在は電気温水器の使用をやめているので水漏れは止まっていること、電気温水器は修理が不可能であり交換が必要であることなどの説明を行った。

② Y1はAの説明を聞きながら、Aが持参した物件状況等報告書(以下「報告書」という。)、設備表に記載をした。記載にあたって、

Y1は報告書の「1. 売買物件の状況」の「⑦漏水等の被害」欄の記入について、Aに質問したところ、Aは「この欄は上層階からの水漏れ等を記載するものであるから、上層階からの水漏れがなければ「無」の欄に丸を付せばよい。」と答え、Y1は「無」の欄に丸を付し、上記水漏れの事実を記載しなかった。

③ Aは本物件の査定の際、建物内部を検分したが、電気温水器設置箇所の中及び隣接する押入れ並びにリビングを詳細に確認することなく、水漏れの跡には気付かなかった。

(3) 同年6月21日、Xは本物件の引き渡しを受け、同年6月26日、Xは入居した。

(4) 同年6月28日、Xはリビングのカーベットの下にカビが発生して黒ずんだ部分があることを発見し、Y2に連絡した。Y2はXとの話し合いを経た後、補修工事を発注し、同年9月30日、同費用196万余円を負担した。併せてXに対して補修工事中の仮住まい費用21万余円を負担した。

(5) Xは、Y1及びY2に対し、債務不履行による損害賠償として1271万余円(代金3380万円と漏水事故を前提とした価格2424万円との差額956万円、仲介手数料差額15万余円、慰謝料300万円)を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 浸水は、電気温水器設置箇所のみならず、壁を隔てた押入、廊下、リビング部分に及んでいたこと、同年7月3日、Y1に来店してもらい、Aが過去の浸水に関し詳細な質問をしたところ、Y1から「この水漏れは実は2、3か月前には存在しており、本件リビング側の壁にも水がしみ出していてタオルをあてがっていた。」と聞いたことに照らすと、Y1の陳述よりも相当前から継続して生じており、相当多量の水が流出し、本件リビングにも継続的に浸水することによって、カビを発生させる原因となったものと認められる。

(2) 契約書10条の「本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載し説明する」との記載は、売買契約の目的物である建物の性能、価値、ひいては価格に影響する重要な事項について買主に正確な情報を提供する趣旨の規定として特に定められたと解されることから、Y1はXに対し自らの認識していた事実を報告書に記載し、正確に説明すべき義務を負うと解するのが相当である。また、Y1がAにした説明は自らが把握していた漏水状況を的確に説明したものとはいえない上に、売買契約に基づく説明義務は、Y1がXに対し直接負担すべき義務であり、報告書もY1がXに対し報告する内容となっているのであるから、Aに対し漏水の事実を伝えたことでY1のXに対する説明義務が軽減されることはない。

(3) Y2は、媒介契約上の善管注意義務の一態様として当該建物の価格決定に際し重要な影響を与える事項について必要な調査を行い、購入希望者に説明をすべき義務を負っていると解するのが相当である。Y2は、価格をXに提示するに際し、価格決定の根拠を説明できる程度に建物状況を調査すべき義務を負い、その調査結果をXに説明すべきであり、Y2の担当者Aは上記査定に当たり、Y1か

ら電気温水器からの水漏れがあり、リビング側の壁にしみたとの報告を受けたのであるから、建物の状況を点検して、水漏れの程度を調査すべきであり、また、建物の押入側の壁を精査したり、リビングの電気温水器設置箇所側のカーペット下の状況を精査していれば、リビングへの浸水について発見することができたものと推認できる。また、Y2は不動産取引の専門家であり、Y1の説明が不十分であるかもしれないことを前提として自らの調査をすべきであり、Y1の説明義務をもって、Y2の調査、説明義務を否定ないし軽減する事情には当たらないというべきである。

(4) 損害賠償額の算定として、Y1、Y2の債務不履行がなければ、漏水事故を前提とした価格決定が行われたと推認されるから、同価格と代金との差額(372万円)、仲介手数料差額(5万余円)及び健康被害による精神的苦痛に対する慰謝料(30万円)の合計額407万余円を損害額として認定し、Y2が支払い済の補修工事及び仮住まい費用合計(217万余円)を控除して190万余円並びに平成22年10月26日から支払い済みまでの年5分の割合による金員、訴訟費用のうち3/20となる。

3 まとめ

本判決は、売主に対しては物件状況等報告書に基づく説明義務を、媒介業者に対しては媒介契約に基づく善管注意義務及び取引の専門家としての調査・説明義務を、各々義務として遂行すべきことを明示している。殊に、媒介業者は、売主から漏水等の話を聞いた場合、紛争を回避するため、内容を自ら調査した上で、売主は報告書に、また、自らは重要事項説明書に記載をすべきであることの重要性を再認識させるものであり、実務上の参考となる事例である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (4)－ローン特約と媒介責任－

住宅ローン特約による解除期限内の融資可否につき助言を怠った媒介業者の債務不履行責任が認められた事例

(東京地判 平24・11・7 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

住宅ローンの借入れが拒絶され、売買代金を支払うことができず、売主から売買契約を解除されて違約金等を支払った買主が、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、金融機関に対しては不法行為に基づいて損害賠償を請求した事案において、媒介業者に対する損害賠償請求が認容された事例（東京地裁 平成24年11月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、住宅ローン借入れにより土地建物を購入しようとした買主（原告）（X 1 及び X 2、併せて「Xら」という）が、借入れを拒絶され、代金を支払うことができなくなり、売主 A 株式会社（以下「A」という）から売買契約を解除され、違約金（解決金）等を支払ったことにつき、媒介を行った宅地建物業者 Y 1 株式会社（被告）（以下「Y 1」という）に対して、債務不履行に基づき、X 1 から借入れの事前審査申込みを受けていた Y 2 銀行（被告）（以下「Y 2」という）に対して、不法行為に基づき、損害賠償金（X 1 につき 271万円余、X 2 につき 250万円）等を求めた事案である。

(1) 売買契約の締結

X らは、平成20年9月7日、A から土地及び同土地上の建物（以下、両者を併せて「本件物件」という）を以下の内容で買い受ける旨の契約（以下「本件売買契約」という）を締結した。

① 売買代金 4500万円

② 支払方法 契約時に手付金225万円、平成20年11月21日に残金4275万円を支払う。

③ 特約 X らは、本件売買契約締結後、住宅ローンの借入れの申込みをし、その全部又は一部につき同年10月2日までに借入れを受けられないときは、同月13日までの間、本件売買契約を解除することができる（以下「本件住宅ローン特約」という）。

(2) Y 1 との媒介契約の締結

X らは、平成20年9月7日、本件売買契約に先立ち、Y 1 との間で、本件物件の購入に関する媒介契約（以下「本件媒介契約」という）を締結し、Y 1 に対し、媒介報酬の半金 75万円を支払った。

(3) 本件売買契約の解除

X らは、X 1 の団体信用生命保険への加入が認められず、被告 Y 2 から住宅ローンの借入れをすることができなかつたため、残代金の支払の遅滞に陥り、平成21年6月9日、A から本件売買契約を解除された。

(4) A と X らとの間の訴訟及び解決金の支払

A は、X らに対し、本件売買契約に係る違約金として各112万5000円の支払を求める訴えを提起し、X らは、A に対し、既払の手付金各112万5000円の返還を求める反訴を提起した（横浜地裁平成21年（ワ）第3376号違約金請求本訴事件、同年（ワ）第4155号手附金返還請求反訴事件）。同裁判所は、平成23年3月9日、A の本訴請求を全て認容し、X らの反訴請求を棄却した。

X らは上記判決について控訴し、控訴審に

において、XらがAに対し連帯して解決金200万円を支払う旨の訴訟上の和解が成立した。

(5) これを受け、Xらは、Y1及びY2に対し、損害賠償を請求する訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xらの媒介業者Y1に対する請求を認容した。

(1) Y1の責任について

本件媒介契約に係る契約書には、Y1が行う業務として、売買契約の相手方との間で契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力することのほか、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う旨が記載されており、宅地建物取引業者に対して不動産の購入の媒介を依頼する顧客としても、住宅ローンを利用して不動産の購入代金を支払う場合には、宅地建物取引業者としての専門的知識に基づき、住宅ローン利用のために必要な手続の補助を受けることを期待しているのが通常である。そして、本件売買契約には平成20年10月13日を買主からの解除権行使の期限とする本件住宅ローン特約が付されていたのであるから、Y1は、住宅ローンの借入れができず、売買代金の決済が不可能となった場合に備えて、本件住宅ローン特約上の解除権を行使して、Xらにおける損害の発生・拡大を防止する機会を確保するために、可能な限り借入れの可否についての判断が上記期限までに示されることを目指して、Y2と交渉し、借入れに必要な手続をXらに促すなどの助言を与える義務を負っていたというべきである。

認定事実に照らせば、Y1において、Xらが速やかに借入れの申込みを行うよう助言を与えることは容易であり、それを行っていれば、Y2から借入れができないことが上記期限までに判明し、Xらは本件住宅ローン特約

に基づく解除権を行使することが可能であったにもかかわらず、平成20年11月11日頃までの間、Xらは借入れの申込みをしておらず、これはY1がY2との折衝の状況や必要な手続を正確に説明せず、必要な助言等も行っていないことに起因するものと認めことができ、Y1は、Xらが本件住宅ローン特約により本件売買契約を解除する機会を失ったことにより生じた損害について賠償する責めを負うものというべきである。

(2) Y2の責任について

Y1はXらの窓口となって住宅ローンに関するY2との折衝に当たっていたところであるから、Y2としては、XらはY1から必要な助言を得ていたものと考えて当然であり、Xらに借入れの申込みを積極的に促すなどの義務を負うべき根拠は見当たらない。従って、XらのY2に対する請求には理由がない。

(3) 損害について

認定事実に照らせば、Y1に対して支払った仲介手数料75万円に加えて、本件住宅ローン特約による解除権を行使できず、Aから返還を受けることができなかった手付金225万円及びAに対して支払った解決金200万円についても、それぞれY1の債務不履行と因果関係のある損害と認めすることができる。

3 まとめ

本件は、ローン特約に係る助言義務を怠ったものとして媒介業者の損害賠償責任が認定された事例である。特に、本件の場合には、売買当事者間の契約解除の問題として訴訟になり、高裁で和解が成立した後で、媒介業者への責任追及がなされ、媒介業者の債務不履行による損害賠償責任が認定された事案であり、媒介業者の助言義務について、実務上参考となる事例である。

(調査研究部主任調整役)

最近の判例から (5)－心理的瑕疵の説明義務－

取壊された建物での殺人事件について、媒介業者には調査すべき特段の事情は認められないとした事例

(東京地判 平24・8・29 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

土地の買主が、売主（宅建業者）及び仲介業者に対し、かつて存在した共同住宅で発生した殺人事件について、知っていたにもかかわらず告げなかったことが不法行為を構成するとして損害賠償を求めた事案において、殺人事件について知っていたと認めることはできず、仲介業者に調査義務を負わせる特段の事情は見当たらないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平24年8月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成19年9月19日、X（原告・法人）は、居住用の建物を建築する目的で、宅建業者Y2（被告・法人）と、大都市の住宅地に存する土地の購入の媒介を依頼する旨の一般媒介契約を締結した。

(2) 同年9月27日、Xは、Y2の媒介により、宅建業者Y1（被告・法人）より、3筆の土地（以下「土地1」、「土地2」、「土地3」といい、3筆の土地を総称して「本件各土地」という。）を代金1億3360万円で購入する売買契約を締結し、同年10月18日までにその代金全額を支払った。また、Xは、同日までに、Y2に対して仲介手数料427万1400円を支払った。

(3) 平成20年5月18日、Xは、Y2の媒介により、A（訴外）との間で本件各土地の南側に隣接する土地（以下「土地4」という。）を代金3230万円で購入した。

(4) 同年8月5日、Xは、購入した土地上に

建物（以下「新築建物」という。）を建築した。

(5) 平成22年8月16日、本件各土地及び土地4並びに新築建物は、Xが第三者を債務者として設定した根抵当権に基づき担保不動産競売され、平成23年2月8日、落札価格が納付されて、Xは所有権を失った。

(6) なお、Xは、同年11月ころまでに、競売手続きに関連して、任意売却を依頼した近隣の宅建業者B（訴外）らを通じて、土地3の上にかつて存在していた共同住宅（以下「旧建物」という。）において殺人事件（以下「事件」という。）があったことを知った。

(7) Xは、Y1及びY2が、本件各土地の契約の際に、事件があった事実を知っていたにもかかわらず、これを告げずに「周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等」は「ない」等と記載した書面を作成して説明したことなどが不法行為を構成するとして、土地の購入代金と適正価格との差額相当分や仲介手数料相当額の合計額のうち6603万円余の損害賠償を求めて提訴した。

(8) Y1が本件各土地を売却するまでの経緯等は次のとおりである。

① 土地1及び土地2はC（訴外）、土地3はD（訴外）が所有し、それぞれに木造2階建ての共同住宅が建っていた。

② 平成15年10月、旧建物の一室で事件があり、事件については、同年10月16日、同月17日の全国紙3紙の社会面に掲載された。

③ 平成17年11月、Y1の元の代表者は、アパートを建てて賃料収入を得たいと考え、Y

1名義で、土地1及び土地2と共同住宅を購入し、平成18年2月、土地3と旧建物を購入した。

④ 平成18年9月、Y1は、共同住宅及び旧建物を取り壊したが、アパート経営を断念し、本件各土地を転売することとした。

⑤ 前記③の購入に際し、Y1が仲介業者(訴外)から受領した重要事項説明書及び賃借人に関する資料には、事件に関する記述はない。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Y1の不法行為責任について

① 居住用として土地を購入する場合、事件が起こった建物が建築されていた土地であることは、購入者に主観的な忌避感を生じさせる事項である。

② Y1が、本件各土地等を購入した際に受領した資料には事件に関する記載はなく、また、Y1が相場に照らして特に低い価格で購入したということはないので、購入の契約は事件を前提とした売買契約でなかったと推定される。

③ 新聞記事は、事件を大きく取り上げたものではなく、記事を読んだだけでその後長く記憶に残る事件であるとは言い難い。Y1が地元の宅建業者であり、旧建物まで500mないし600mの範囲に本店があるとしても、そのことから、Y1が事件を知っていたということはできない。

④ したがって、Y1が、事件を知っていたことを前提とするXの請求には理由がない。

(2) Y2の不法行為責任について

① 新聞の報道内容は、記事を読んだだけでその後長く記憶に残るような記載内容でなく、新聞記事となったことからY2が事件を知っていたと推認することは出来ない。

② Xは、Y2に対して主観的環境にも十分配慮するよう依頼したと主張するが、具体的にどのような事項を調査し配慮するよう求めているかは判然としない。Y2が建物の閉鎖登記簿謄本等の調査以外の調査をした証拠はなく、何らかの調査の結果、Y2は事件を知っていたらというXの主張は前提を欠く。

③ したがって、Y2が、事件を知っていたことを前提とするXの請求には理由がない。

④ 一般に、仲介業者が、契約の1年前に建物を取り壊されて更地になっている場合には、特段の事情がない限り、取り壊された共同住宅において、過去数年間に何らかの事故が発生していたか否かについて調査すべきであるとはいえず、Y2がこのような調査義務を負うべき特段の事情があったことを窺わせる事情は見当たらないから、調査義務を前提とするXの主張も理由がない。

3 まとめ

本裁判の買主の主張は「知っていたが告げなかった」とするものなので、新聞記事の内容等を検討して、売主宅建業者・仲介業者が「知っていたとは言えない」としたが、不動産取引の場面では、「宅建業者は地元で発生した事件等は知っているはずだ」との追及を受けることは多く、商圈内で発生した事件等については常に注目しておくべきだろう。

なお、過去に存在した建物で起きた殺人事件については、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥がある場合も含まれると解するのが相当であるとして「隠れた瑕疵」とされ事例(大阪高裁H18・12・19/RETIO69-52参照)もあり、殺人事件のみならず、いわゆる「過去に事故のあった物件」については一層の注意が必要である。

(調査研究部調査役)