

最近の裁判例から (4) - 告知義務違反 -

建物価値を超える補修費用が掛かる雨漏りを故意に告知しなかった売主の損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 令4・2・17 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

築42年の戸建て住宅の売買において、故意に雨漏りがあること等の告知をしなかった売主に対し、売主は契約前にその事実等を知っていたことから、買主の不法行為を理由とする損害賠償請求が認められた事例（東京地裁令和4年2月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和元年9月18日、買主X（原告）は、不動産投資用の戸建て物件を探していたところ、売主Y（被告）からZが賃借している本件物件を紹介された。そこでXは、媒介業者Aを通じて、Y側媒介業者Bに雨漏り等がないかYに確認を依頼した。するとBは、「雨漏り、シロアリ、水害、躯体の傾きはないようです。内装はよくできていますが、あくまでもDIYでの修復ですのでご承知おきください。」とAに回答した。

令和元年9月27日、Xは、代金350万円でYとの間で本件物件の売買契約を締結し、代金及び媒介手数料等を支払った。本件契約の契約書及び本件契約に先立ち行われた重要事項説明書には、いずれも、①契約違反による契約解除に関する事、②「本物件は築42年経過しており建物及び付属設備等は耐用年数を過ぎていて、屋根、躯体、建物構造部分、水道管、排水管、ガス管、電気配線等について相当自然損耗、経年劣化が確認され、いつ壊れてもおかしくない状態にあります。」、③「本物件は中古の為、現状有姿でのお引き渡

しとなり瑕疵担保責任及び付帯設備保証は免責とします。」及び④「売主は対象不動産の隠れたる瑕疵について一切の責任を負わないものとします。」等の記載があった。また、同日付の物件状況確認書には、「本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。」との文言の下に項目ごとのチェック欄があり、「雨漏り」の項目には「現在まで雨漏りは発見していない。」の欄にチェックが付されていた。

しかし、Xは購入後間もなく、Zから雨漏り等の原因で退去することを知らされ、その内容をYが承知していたことが判明したことから、主位的に、不法行為（詐欺）による損害507万円余、予備的に、債務不履行解除、錯誤無効等による損害441万円余を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を認めた。

（欺罔行為について）

Xは、本件契約後、直ちにZに挨拶したところ、1階和室のカーテンが濡れており、壁にも染みがある上、部屋もかび臭いので住める状態ではなく、近く退去する旨告げられた。驚いたXは同日中に媒介業者を通じ、Yに契約解除の意向を伝えたが、Yから即日解除は応じない旨の回答を得た。Zは、平成31年4月に入居し、同年（令和元年）6月ごろには上記の状態になり、管理会社に苦情の連絡を

し、管理会社はYにもその状況を伝え、その修繕の予定であったが、日数がかかるなどから調整がついていなかった。また、Yは、本件物件を購入し、内部を見分した時まで、雨染みがあることを確認し、玄関部分の屋根の補修等は業者に依頼し、その他の部分については工事関係の資格は有していないが、日曜大工的に種々修理した。

これらの事実から、Yは、本件契約に先立ち、本件物件の1階和室に本件物件の価値を大きく減ずる規模の雨漏りが生じており、Zがこれを理由として退去する意向であることを知っていながら、この事実を告げず、かえって「現在まで雨漏りを発見していない。」とする物件状況確認書をXに交付し、かつ、事前のXからの雨漏りの有無に係る問い合わせに対し、その存在を否定する返答をしていたことになる。Yは、本件物件に係る相当大規模な雨漏りの有無という、投資用物件としての本件物件の資産価値を決定的に左右する点について、故意にXに対して虚偽の事実を告知したものと看做すを得ず、これは欺罔行為に当たり、これにより本件契約に至ったというべきである。

したがって、Yが、本件物件の資産価値についてXに対する欺罔行為を行い、それによる錯誤に陥らせた上で本件契約を締結させ、代金を交付させたことで損害を被ったことを理由として、Xは、Yに対し、不法行為に基づく損害賠償請求権を有するものというべきである。

(損害額について)

Xは、本件物件代金として345万円余、司法書士代9万円余、媒介手数料17万円余、計371万円余を支払ったほか、弁護士費用(着手金)33万円の合計404万円余はYの欺罔行為と相当因果関係のあるXの損害というべきである。

(契約解除について)

以上によれば、Xの主位的請求は認定されることから予備的請求について、判断する必要はないことになるが、念のため、その帰すうについても判断をしておくとする、Xは、雨漏りによって本件契約の目的(投資用不動産物件の取得)を達することができず、民法566条1項前段の規定及びこれを本件契約において具体化したものと解される13条の規定により、本件契約を解除することができるものというべきである。

(結論)

以上のとおり、請求のうち404万円余は理由があるので認容し、その余は理由がないので棄却する。

3 まとめ

本事案は、売主が故意に雨漏りについて告知義務を怠ったことから、買主の損害賠償請求が認められたものである。

不動産取引では、売主は買主に対し、取引する物件状況について、事実を告知する義務がある。また、媒介業者は、売主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主に対し、故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任が問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

(調査研究部上席調整役)