

最近の判例から

(1)

ゴミステーションの設置と物件の瑕疵

(神戸地裁尼崎支判 平一三・五・二九 判例集未登載) 山田 英夫

購入した土地建物の前面にゴミステーションが設置されていたことが、隠れたる瑕疵に当たると主張して、買主が売主に対し、瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を、また、媒介業者に対し、告知義務違反等による不法行為責任に基づく損害賠償を求めた事案において、本件ゴミステーションは瑕疵には当たらず、また、媒介業者に告知義務違反等はないとして、買主の請求を棄却した事例(神戸地裁尼崎支部 平成一三年五月二九日判決 確定判例集未登載)

一 事案の概要

(1) 平成一〇年七月、Xは、兵庫県宝塚市の土地を、販売代理業者Y₂を通じて売主Y₁より購入し、同時に本件土地上の建物の建築をY₁に発注した。同年九月、XとY₁は、この土地売買契約と建物請負契約とを、土地

建物売買契約(売買代金四、二九五万円)に変更し、既払金二二〇万円を売買代金債務に充当して、残金を翌年一月一日までに支払うことを約した。

本件土地建物売買契約においては、Y₂は媒介業者として関与した。

(2) 本件土地建物の前面道路の本件土地建物寄りの場所は、ゴミ収集車がゴミを収集に来るまでの間、地域住民が一時的にゴミを置く場所(ゴミステーション)になっていたが、X、Y₁及びY₂は、本件売買契約当時、その事実を知らなかった。

(3) その後(残代金支払・引渡前)、ゴミステーションの存在を知ったXは、Y₂に対し、本件売買契約に際して、Y₂から前面道路がゴミ置き場になっている旨の説明はなく、重要事項説明書にもその記載はなかったとして苦情を述べた。

(4) Xの苦情を受けたY₂の担当者Aが、地元自治会の班長を訪ねてゴミステーションの移動を申し入れたところ、班長は、本件土地建物の東隣のY₂の所有地の前に移動するのであれば構わないと答えた。平成一一年一月、Aは、ゴミステーション問題が解決間近である旨Xに伝え、これを聞いたXは、売買残代金四、〇七五万円を支払って、本件建物に入居した。

(5) Aは、Xが入居した日に、ゴミステーションをX宅の隣家の前に移設したが、翌日には何者かによりX宅前に戻されてしまった。やむなくAは、近隣住民に会って説得したが、折り合いはつかなかった。

(6) そこでAは、市当局とも相談した上で、同月二四日、ゴミステーションの移設について「X宅とその両隣においては半年ごとに持ち回りでゴミを処理する。他の住民はこちらに置かないでほしい。」との趣旨を記載した「お知らせ」という書面を本件土地建物の前の道路に貼り出した。これに対してXは、Aの対応に感謝する旨の書面をA宛に送付した。

(7) しかし、Xは、平成一二年七月、ゴミステーションが存在することは本件土地建物の隠れたる瑕疵に当たると主張して、Y₁に

対し、瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を、また、Y₂に対し、宅地建物取引業法に基づく告知義務違反があった等主張して、不法行為責任に基づく損害賠償を求めて訴を提起した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断を下した。

(1) ゴミステーション自体は快適な市民生活を営むために必要なもので、誰かが住宅前にこれを置くことを覚悟しなければならず、また、本件ゴミステーションは恒久的な施設ではなく、囲いや区画がされているものでもなく、永続的に本件土地建物の前の場所がゴミステーションと決められているという性質のものではない。

(2) このような本件ゴミステーションの性質及び内容、形状からすれば、本件土地建物が住宅として通常有すべき品質を欠き瑕疵があるというのは相当ではない。

(3) Y₂の担当者Aの行為は、ゴミステーション問題の解決に向けての尽力を約した性質のものとして解すべきであり、尽力にもかかわらず功を奏さなかった結果責任を負担する趣旨のものとは解されない。

(4) Y₂は売買契約当時、本件土地建物の前がゴミステーションになっていることを知らなかったのだから、Y₂に宅地建物取引業法に基づく告知義務違反はなく、Y₂の対応がXらと近隣住民との不協和を生じさせたとの証拠もないから、Y₂に対する不法行為に基づく損害賠償の請求は理由がない。

(5) よってXの請求をいずれも棄却する。

三 まとめ

本判決は、ゴミステーションは、恒久的施設ではなく、当該建物の前が永続的に設置場所として定められているわけではないことから判断して、本件土地建物が住宅として通常有すべき品質を欠くということはできないとして、瑕疵には当たらないと判示した。

しかし、ゴミステーション(集積場)は、生活上必要不可欠であると同時に、その設置方法等によつては、特定住戸に負担を強いなければならぬ場合が多い。すなわち、通常、地域住民間の話し合いや行政との協議により、輪番制にするにしても、特定住戸の前に設置せざるを得ないことになる。そこで、このような嫌悪施設のなきらしいの強い事項については、媒介する業者としては、その態様等を調査し、購入者の生活にどの程度の負担が発生

するかについて、できる限り正確な情報を取引先に提供するように努めるべきであろう。

(調査研究部調査役)