

最近の判例から (4) – 自殺事故の説明義務 –

一棟売り賃貸マンションの自殺事故を説明しなかったとして売主等に対して行った損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平25・7・3 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

一棟売賃貸マンションの買主が、一室で自殺があった事実を説明しなかったとして、売主には、債務不履行あるいは瑕疵担保責任に基づき、媒介業者には、債務不履行あるいは不法行為に基づき、損害賠償請求を求めた事案において、売主らは決済までに自殺の存在を知っていたとは認められず、また、知らなかったことが調査義務の懈怠によるとも認められないとして瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求以外は棄却された事例（東京地裁 平成25年7月3日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主宅建業者Y1（被告）は、賃貸マンション一棟（以下「本件物件」という。）の売却を、仲介業者Y2（被告）（以下、Y1、Y2をまとめて「Y1ら」という。）に委任し、平成22年3月には売却活動を行っていた。

同年4月23日、本件物件308号室を訪問した連帯保証人から「ドアチェーンがかかっており、居住者に架電しても応答しない」との連絡をうけた不動産管理会社（以下「A」という。）の担当Kは、連帯保証人に警察へ連絡するよう伝えた上、Y1に連絡した。Y1は、Kに自殺か尋ねたところ、Kは確認し連絡する旨返答した。

同年4月26日、Kは、Y1に、警察に問い合わせた結果、居住者が居室内で死亡していた旨、居住者の死因は事件性のない自然死である旨を報告した。

同年5月13日、Kは308号室の明渡しに立ち会ったが、自殺をうかがわせることなく、連帯保証人からも自殺をうかがわせる話はなかった。原状回復工事でも特殊清掃等の通常と異なる作業や工事は行われなかった。なお、内装業者手配の際、Y1も室内に立ち入ったが、異常な点はみられず、同年6月上旬に行われた敷金等精算も自殺による損害賠償等を考慮しない内容であった。

同年9月頃、仲介業者dから本件物件の情報提供を受けた買主X（原告）は、買付証明書を提出し、3億9000万円でY1と合意した。代金合意を受け、Y2は、dに情報を開示し、308号室の居住者の死亡に関しては、Y1及びKから、Kが警察に確認したので問題ない、自殺ではないとの回答を得ており、居住者の死亡は自然死であると伝えた。

同年10月15日、X、Y1、Y2、dの担当H等が出席し、本件物件の売買契約が締結された。その際、Xは、308号室の居住者の死亡に関し質問をし、Y1はKが調べており、自殺ではなく問題ないと回答した。

同年10月26日夜、Xはインターネット上で「本件物件の3階居住者の死亡に関し自殺ではないか？」という疑問形での書込みを発見し、同月27日、Hに同書込みの真偽を確認するよう指示した。

Hは、翌28日、Kに電話を架け本件書込みの内容を伝えた上で、同書込みの内容が事実か否か尋ねたところ、Kは本件書込みの内容は事実ではなく、居住者の死因は事件性のな

い自然死である旨回答した。

同年10月29日、本件物件の決済が行われた。

同年11月12日、Xは、知人から、居住者の死亡が自殺ではないことの明確な断定が必要であると言われたため、同年11月18日、Kの支店長に、居住者の死因を警察署に確認するよう要請した。支店長からは、翌19日、死因は自殺であるとの回答を得たと連絡が入り、そこで、Xは、同日、308号室について賃借人の募集を停止した。

Xは、平成23年1月12日・13日にY1らに対し、自殺について説明がなかったとして損害賠償を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、瑕疵担保責任以外の損害賠償請求を棄却した。

Y1らは宅建業者であり、宅建業法35条の調査説明義務は、契約に基づく義務ではないから、当該義務の懈怠が契約関係のないXとの間に債務不履行責任を生じさせることはない。よって、Y2に関し、不法行為による損害賠償請求の有無のみ検討することとなる。また、Y1が売主として負う説明義務は、宅建業者としての調査説明義務に包摂されるものと解され、Y1も同義務の懈怠について検討すれば足りる。

Y1、Y2とも認定事実から、契約締結時までに、また、決済時までに居住者の死因が自殺であると認識していたとは認められない。

Xは、Y1らが自殺であると知らなかったとしても調査義務を懈怠し、自ら警察や居住者の遺族に対する確認をしなかったことから、損害賠償責任を免れないと主張する。

賃貸借契約終了並びに新規賃借人募集の業務を行うAにとって、居住者の死因が自殺か否かは重要な意味を持つ事項であり、Y1は、

そのAの担当K等から、居住者の死因が自殺ではないとの趣旨の報告を数度に亘り受けており、他方、代金決済までに、Y1らが自殺の存在を疑うべき事情としてネット書込みがあったが、同書込みは疑問形で問いかけているに留まり、自殺について新聞等による報道がされた事実や、近隣で噂になっていた等の事情を認めるに足りる証拠はない。

また、居住者の死因は自殺ではないとのY1らの説明に対し、Xが更に調査を求めたとの事情も存在せず、Y1らには、独自に直接、警察や居住者の親族に死因を確認するまでの調査義務があったとは認めることができず、XのY1らに対する調査説明義務違反を理由とする損害賠償請求はいずれも理由がない。

もっとも、自殺が心理的欠陥に当たることは、X・Y1間で争いがなく、Y1は、瑕疵担保責任による損害賠償義務として600万円の支払義務を負う。

3 まとめ

本件は、死因の確認は収益マンションの募集・退去業務を行う管理会社にとって重要な意味をもち、媒介業者はその管理会社に確認したことから、独自に警察署に死因の確認しなくとも調査説明義務の懈怠にあたらなさとされた。警察署による「事件性のない自然死」という回答は自殺を含むか否か判断できないところ、再度「事件性」の定義を警察署に確認しておくべき事案とも言え、媒介業者として調査時のヒアリングの仕方の重要性を認識させる事案ともいえる。

なお、警察署は、死因を第三者に開示しないケースもあり、この場合の記載内容にも留意が必要である。また、病院で死亡した場合でも瑕疵担保責任を問われた事例（東京地裁 H21.6.26判決 RETIO80-6）もあるので参考とされたい。 (調査研究部調査役)