

最近の判例から (4) – 告知義務違反 –

売買不動産について事件事故等の有無の買主質問に対し、約7年前の殺人事件を告知しなかった売主に不法行為責任が認められた事例

(神戸地判 平28・7・29 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

不動産の売買契約に際し、対象不動産において「事件・事故」等はなかったかとの買主の質問に対し、売主が約7年前に強盗殺人事件があったことを告知しなかったことは不法行為にあたるとした、買主の売主に対する損害賠償請求につき、その一部が認容された事例（神戸地裁 平成28年7月29日判決 一部認容 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（買主：不動産業者）は、建物取壊し後転売を目的として、Y（売主：個人）との間で、平成25年12月に本件不動産1（土地158.52㎡・建物延94.99㎡）を2275万円で、平成26年7月に同不動産に隣接する本件不動産2（土地139.30㎡・建物延107.31㎡）を3300万円で、購入する売買契約を締結し、両不動産（以下、本件不動産1及び本件不動産2を合わせて「本件不動産」という）について、同年8月に決済を行い引渡しを受けた。

本件契約前においてXは、「本件不動産において、事件・事故等はなかったか」とYに質問し、Yは何もないと答えていたが、決済の2日後、近隣住民より、約8年前に本件不動産上でXの親族が強盗殺人の被害者となる殺人事件があったことを聞き、新聞記事などでそのことを確認した。

平成26年9月、XはYと面談し、本件不動産の適正評価額と本件不動産の売買代金（計5575万円）との間に2500万円の差額があるとして、同額の返還を求めた。Yは弁護士と相

談するとしたが、その後Yの行方が不明となり、XはYと連絡が取れなくなった。

Xは裁判所に、本件売買金額と本件事件を前提とした本件不動産の市場価額との差額2500万円、慰謝料500万円、弁護士費用300万円、計3300万円の賠償をYに求め提訴した。

訴状を受け取ったYは、弁護士をたてず本人で訴訟に対応し「事件・事故についてXに尋ねられたことはない。事件や事故が起きた不動産の価格が安くなることは知らなかった。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容した。その後、控訴はなされず本件判決は確定した。

1 告知義務違反・欺罔行為について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Xは、Yに対し、本件売買契約に先立ち、本件不動産において事件や事故が発生していないかについて尋ね、Yが何もない旨の返答をしたこと、そのため、本件売買契約に際して「物件状況確認書（告知書）」の作成手続が採られなかったことが認められ、Xに尋ねられたことはないとするYの主張は採用できない。

売買不動産について強盗殺人事件が発生しているか否かという情報は、社会通念上、売買価額に相当の影響を与え、ひいては売買契約の成否・内容を左右するものである。

本件事件の被害者の親族であり、本件事件の存在を知っていたと認められるYは、本件

売買契約を締結するに際し、Xに対して本件事件を告知すべき義務を負っていたというべきであり、Yが本件事件を告知しなかったことは、Xに対する不法行為に該当する。

また、Yは、事件や事故が起きた不動産の価格が安くなることは知らなかったとも主張するが、事件や事故が起きた場合、その事情如何によって、売買価額に相当の影響を与えるであろうことは、社会の一般通常人にとって容易に想定されることであり、仮に、Yが知らなかったとしても、Yが告知をせずに適正な市場価額を超える売買代金の支払を受けたことについては、通常人を基準として過失があるといわざるを得ず、Yは不法行為責任を免れることはできない。

2 損害について

X提出の不動産価格査定報告書（不動産業者A社作成）によれば、本件事件を前提とした本件不動産の価格を3294万円と査定していること、本件不動産を売却する場合には上記査定額を上回る4000万円で売却される可能性もあると認められることから、市場価額との差額損害は本件売買金額計5575円と4000万円との差額1575万円と認めるのが相当である。

なおXは、Xが見込んでいた2500万円程度の転売益も考慮すべきと主張するが、X主張の転売益はその确实性に乏しいという外なく、また、市場価額との差額が命ぜられることに伴って一定の慰謝がされるのが通常であるから、慰謝料を認めるのは相当ではない。

弁護士費用は、本件事案の内容、本件の審理経過、認容額等に照らし、160万円をもって相当と認める。

以上により、Xの請求に月1735万円および遅延損害金の支払を求める限度で認容する。

3 まとめ

本件と同じような事案として、「転売を目

的とする住宅地の売買において、売買の約8年前に取り壊した建物内で殺人事件があったことが心理的瑕疵にあるとされた事例「大阪高判 平18・12・19 RETIO 69-52」があり、同裁判所の「過去存在した建物で起きた殺人事件につき、約8年以上前に発生したものは、周知住民に事件の記憶が少なからず残っていると推測される売買不動産には、居住に不適さないと感じることに合理性があると認められる程度の嫌悪すべき心理的欠陥の存在が認められる」とした心理的瑕疵の存否に関する判断、「事件は8年以上前に発生したもので、事件があった建物は既に取り壊されており、売買時点において心理的欠陥は相当程度風化していたことから、売買代金の5%が相当」とした損害額の判断は参考になるものと思われる。

ところで、本件裁判においては、本人訴訟としたためか、売主において十分な反論、反証の提出がなされたようには見受けられず、また、買主提出の不動産業者A社作成の価格査定報告書における査定価格は、一件の取引事例のみから導き出されたもので、市場価格を本件事故の影響により査定価格の50%とした判断についても「心理的瑕疵の案件になるので流通比率50%として算出した」とのコメントがあるのみで具体的根拠は示されていないなど、信頼性に難が見られるものであり、そのような十分とはいえない限られた証拠資料のもとで、判断せざるを得なかったと思われる本件判決は、前記大阪高裁の判断に比べ、心理的瑕疵の程度についての検討精度が十分とも見え難いことから、特段の事情があるなかにおいて判断された事案と解するのが適当ではないかと思われる。

(調査研究部主任研究員)