

最近の判例から (7)

別荘地隣接地域に産業廃棄物の処分場の建設計画があることを説明しなかったことが、消費者契約法上の不利益事実の不告知にあたるとして、売買契約の取消が認められた事例

(東京地判 平20・10・15 ウエストロージャパン) 古本 隆一

宅建業者売主から別荘地を購入した原告らが、売買契約の際に、別荘地隣接地域に産業廃棄物の最終処分場等の建設計画があることの説明を受けなかったことが消費者契約法上の不利益事実の不告知に該当し、不法行為にも該当するとして、売買契約の取消と損害賠償等を請求した事案において、買主の請求が認められた事例（東京地裁 平20年10月15日判決 認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

買主X1は、450万円で売主Y1から、買主X2は、500万円で売主Y2からそれぞれ別荘地（以下「本件各土地」という。）を購入した。なお、Y2は、Y1のグループ企業であり、両者とも宅地建物取引業者であり、両件ともY1の担当者Bが勧誘行為を行った（以下、買主を「Xら」、売主を「Yら」と総称する。）。

Bは、勧誘の際、Xらに対し、「この別荘地は、緑が豊かで、空気のきれいな、大変静かな環境が抜群の別荘地である」などと説明した。ところが、売買契約締結当時、本件各土地の隣接地域（1.7km～10.3km）に産業廃棄物最終処分場1件と産業廃棄物中間処理施設2件の建築計画（以下「本件各計画」という。）が存していたのに、Bは、その事実をXらに告げなかった。

そこで、Xらは、本件各計画が実現すれば、

ダイオキシン、臭気、煙害、騒音、地下水汚染等の問題が発生する。したがって、本件各計画を知っていたら売買契約を締結しなかったとして、契約の解除をYらに申し出た。

しかしYらは、本件各計画は、各計画書が県に提出されていたにすぎないものである上、ダイオキシン等による汚染の問題が発生すると決め付けることもできない。さらに、上記施設は、本件各土地から遠く離れており、本件各土地の住環境に何らの悪影響を及ぼすものではないとして、契約解除に応じなかった。

そこで、Xらは

- ① 本件各計画の存在は、契約締結に当たっての重要事項又は重要事項に関連する事項について不利益事実にあたる。
- ② 当該事実を知っていたなら、売買契約を締結しなかったのであるから、動機の錯誤により無効である。
- ③ Yらが、本件各計画の存在を説明しなかったのは、消費者契約法3条、宅地建物取引業法47条のリスク等の重要事項の説明義務に違反しており、不法行為責任に問われるべきである。

として、土地代金等の返還、弁護士費用の賠償及び遅延損害金の支払を求め、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は要旨次のとおり判示した。

(1) 本件各土地は別荘地として売買されたというのであって、このことにかんがみれば、本件各土地周辺の自然環境がいかなるものであるかは、Xらのみならず、一般平均的な消費者にとっても、それを購入するか否かについての判断に影響を及ぼす事項であるといえることができるから、本件各土地周辺の自然環境は、消費者契約法4条2項にいう重要事項に当たるといふべきである。Bは、勧誘の際、原告に対し、本件各土地は、緑が豊かで、空気のきれいな、大変静かな環境が抜群の別荘地であるなどと説明したというのであるから、上記の重要事項に関して買主の利益となる旨を告げたものと認められる。

本件各計画のいずれかが実現して、それらの計画に係る産業廃棄物の最終処分場や中間処理施設が実際に建設されることになれば、それが本件各土地周辺の自然環境を阻害するような要因となりうることはたやすく否定することができないから、YらがXらに対して本件各計画の存在を告げなかったことは、消費者契約法所定の不利益事実の不告知に該当するものと認めるのが相当である。

(2) Yらの主張のうち、本件各計画施設が本件各土地から遠く離れており、本件各土地の住環境に何らの悪影響を及ぼすものではないとする点は、位置関係に照らし、にわかに首肯することができない。さらに、上記施設が建設されたとしても、ダイオキシン等による汚染の問題が発生すると決め付けることはできないとする点も、上記判示を直ちに左右する事情とは言えない。

本件各計画について、申請書が提出されているにとどまり、いまだ許可がなされていないこと、本件各計画に対しては、地元住民の

ほか、市も反対の意向を示しており、県も許可しない方針である旨説明している事実が認められ、その実現性が客観的に具体化・現実化していたわけではなかったとしても、Xらに対する説明義務を負うべき不利益事実に当たるものと解するのが相当である。

(3) Yらは、近隣の物件を取り扱うことが多く、その関係者の大多数は、本件売買契約締結当時、本件各計画の存在を知っていたものと認められるから、YらはXらに故意に本件各計画の存在を告げなかったものと推認するのが相当である。

(4) そうすると、Xらは、消費者契約法4条2項に基づき、本件売買契約を取り消すことができるというべきであり、Yらは、売買代金を不当利得として返還するとともに遅延損害金を支払うべき義務を負う。

(5) YらはXらに故意に本件各計画の存在を告げなかったものと推認されるところ、消費者契約法3条の趣旨に照らすと、Yらの行為(不作為)は、不法行為を構成する。したがってYらは上記不法行為と相当因果関係を有する弁護士費用を賠償すべき義務を負う。

3 まとめ

リゾート物件においては、環境をセールスする一方、実現が不確かな近隣の建築計画については説明を省略するケースが見受けられるが、買主に対しては、計画段階でも知りえた不利益事実は説明しなければならない。

消費者契約法4条2項に基づく取消しと同法3条による不法行為を認めた本件は、実務上参考となる事例である。

なお、同法4条2項に基づく契約の取消しが認められた他の事例として、眺望に関する東京地裁平成18・8・30判決(ウェストロージャパン)がある。

(調査研究部調査役)