

最近の判例から (7)－ 17年前の火災死亡事故と心理的瑕疵－

土地の売買において、17年前に発生した焼死者を出した火災事故は土地の瑕疵に該当しないとされた事例

(東京地判 平26・8・7 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

土地購入者が、購入した土地上にあった建物で17年前に焼死者を出した火災事故があったことは土地の隠れた瑕疵に該当し、その事実について調査、説明をしなかった売主と媒介業者に対し損害賠償の支払いを求めた事案において、本件火災事故等の事実は土地の隠れた瑕疵に該当しないとして買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年8月7日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、平成23年12月、Y2の媒介により、Y1（不動産業者）との間で、自宅建築を目的として、土地92.59㎡（以下「本件土地」という。）を6300万円で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

Xは、平成24年2月7日までにY1に対して上記売買代金6300万円を、Y2に対し媒介手数料として204万円余を支払った。

本件土地上には、平成6年3月当時、木造2階建ての共同住宅1棟が存在したが、同月13日、同建物が部分焼損する火災（以下「本件火災事故」という。）が発生し、同建物に居住していた男性1名が同火災により死亡した。

Y1らは、本件売買契約の締結に際し、Xに対し、本件火災事故があったこと及び本件火災事故により死者が発生したことについて何ら告げなかった。

Xは、平成25年9月26日、A社との間で、

本件土地をA社に4950万円で売却する旨の売買契約を締結した。本件土地は、同年10月4日、同日売買を原因としてXからA社に所有権移転登記された。

Xは、焼死者を出した本件火災事故は本件土地の瑕疵に該当し、その事実を知っていれば本件土地を購入することはなかったと主張し、Y1らに対し瑕疵担保責任、説明義務違反に基づく損害賠償として、本件土地の購入価格と転売価格の差額分である1350万円の連帯支払を求めるとともに、更にY2に対しては説明義務違反に基づく損害賠償として既払媒介手数料分の支払を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

ある土地において社会的に忌み避けられるような出来事が発生してから一定の期間においては、当該土地につき忌み避けられるべき心理的欠陥があるものとして当該土地に瑕疵があるといえることができる場合がある。

これを本件についてみると、①平成6年3月当時、本件土地上には木造（防火構造）2階建ての共同住宅1棟が存在していたこと、②同月13日、同建物が部分焼損する火災が発生し、同建物に居住していた男性1名が同火災により死亡する本件火災事故が発生したこと、③本件火災事故後の同年4月1日頃、同建物は全て取り壊されたこと、④本件売買契約が締結された平成23年12月22日当時、本件

土地は砂利敷きの月極駐車場として使用されていたことが認められる。

上記の認定事実によれば、本件土地上に存在した建物において火災事故が発生し、同建物の居住者1名が死亡した本件火災事故は、原告が本件売買契約を締結した平成23年12月22日から既に17年以上が経過した過去の出来事であることに加え、本件火災事故が発生した本件土地上の建物は、本件火災事故後の平成6年4月1日頃には全て取り壊され、本件売買契約締結当時には本件土地は駐車場として使用されていたことが認められる。そうすると、本件土地上に存在した建物で本件火災事故が発生し死者が出たという事実は、本件売買契約締結当時においては、相当程度風化され希釈化されていたものであって、合理的にもはや一般人が忌避感を抱くであろうと考え得る程度のもではなかったと認めるのが相当である。(Xは、本件土地上での本件火災事故の発生及び死亡者の発生という事実は、現在も多くの近隣住民の意識のうちに鮮明に記憶されていると主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はない。)

したがって、本件売買契約締結当時、本件火災事故を原因とする瑕疵が本件土地にあったと認めることができない。

X自身も平成25年7月頃まで本件火災事故の存在を知らなかったことが認められることからすると、本件売買契約当時において、本件土地の売主であるY1及び媒介業者であるY2は、通常取引過程において、本件火災事故の存在及び本件火災事故により死者が発生した事実を知り得たということではできず、また、上記事実の存否につき調査すべきであったともいえない。

したがって、Y1らが本件火災事故の発生及び本件火災事故により死者が発生した事実を説明すべき義務を負っていたとはいえ、

Y1らが上記事実を説明しなかったことをもって、Y1らに説明義務違反があったとはいえない。

3 まとめ

本件は、買主の土地購入目的が自宅建築であるものの、事故発生からの経過年数、事故のあった建物が既に存在していない、現在も近隣住民の関心の度合いが高いとはいえない等を総合的に考慮し、土地の瑕疵に該当しないと判断された事例である。

宅建業者等にとって、取引物件において過去に発生した事故等が説明すべき瑕疵に該当するか否か、非常に難しい問題であり、明確な判断基準も示されていないことから、各々の事案によって個別に判断することになる。

現在は取り壊され滅失している建物にて、過去自殺等があったことが心理的瑕疵にあたるかが争われた事例については、3年前土地上にあった建物内での火災による焼死者の存在が瑕疵に当たるとされた事例 (RETIO 79-94)、既に取り壊された座敷蔵において約7年前に縊首自殺があったことは瑕疵に当たらないとされた事例 (大阪高裁 S37・6・21 判例時報309-15)、8年7か月前土地上にあった共同住宅一室での焼身自殺の存在は瑕疵に当たらないとされた事例 (東京地裁 H19・7・5 ウエストロー・ジャパン) などが見られるので、参考としていただきたい。

自殺や死亡事故の発生した物件の仲介の実務においては、トラブル防止の観点から、「知った事実」は説明しておくことが望ましいと言え、買主の購入目的が居住用の場合は一層の注意が必要と考えられる。

(調査研究部調査役)