



自殺物件の不告知をめぐるトラブル

伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成14年5月、業者丙の媒介で、売主業者乙から中古の土地付建物(土地85㎡、建物59㎡、2階建)を代金1,880万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同年6月に引渡しを受け、同年7月に入居した。

甲によると、入居1年後の平成15年9月29日頃、近隣居住者から、購入物件は「告知を受けて買ったの」と聞かれた。甲は、その時、何のことを言っているのか全く理解できなかった。その後、甲は、近隣居住者の言った「告知を受けて買ったの」という言葉が気に入り本物件の所有者関係を調査した。その結果、本物件の契約締結2年位前に、同建物内で自殺があったことが判明した。

甲は、事実確認等のため、平成16年1月、乙及び丙と話し合いの場を持った。その席上、乙から「申し訳ありません、補償しますので具体的な金額を言って下さい」と言われたが、甲はその場では金額の回答をしなかった。その後甲乙間で話し合いをしたが、乙は、自分が購入した時に前の建物の所有者から自殺のことは何も聞いていないとして、話し合いを渋り始め、それ以降話し合いに応じてもらえない状態になった。

そこで甲は乙に対して、当初の話し合いで、乙は、本件紛争は平成16年4月頃か5月上旬頃には解決したいと言っていたのに未だに解決していない、乙には告知義務があるので損害賠償として900万円を支払うよう主張した。

また、丙に対しても、重要事項で説明がな

かったとして、損害賠償を支払うよう主張した。

これに対して乙は、金銭による補償はすると言ったが、甲の請求金額900万円が妥当かどうか判断できないと主張した。一方、丙は、乙より自殺物件という話はなく、全く知らなかったと主張したため、紛争になった。

2 紛争調整の経過

委員3名(弁護士1名、一般行政1名、不動産鑑定士1名)により5回の調整を行った。調整の過程で、甲は、乙に対し、①丙の媒介で、乙から中古住宅を購入したが、購入後、自殺物件であることが判明した、②自殺があったことは重要事項で説明がなかった、説明があれば購入しなかった、③物件内で自殺者の霊が出てきて精神的にも苦痛である、御祓いをしたいが費用もかかる、④自分は定年になり、ローンも目一杯借りている、乙は買戻すと言っているが、買戻してもらっても次に住む家を買えない、買戻しではなく、金銭的な解決を希望する、⑤損害賠償として900万円の金額に拘るわけではないが、仮に売却した場合、資産価値低下により3分の1か4分の1の減額が予想されるので、少なくとも500万円程度は支払って欲しい等と主張した。

また、丙に対しては、本物件の取引で媒介手数料を支払っており、丙にも媒介業者としての調査義務違反があり、損害賠償を支払うなど誠意を見せて欲しい等と主張した。

これに対して乙は、①本物件は知り合いから売却を頼まれて、第三者に買ってもらい、

第三者から中間省略で当社が買い受けて甲に売却したものである、②知り合いの所有者から物件内で病死したということは聞いていたが、自殺したとは聞いていない、自分も被害者である、③買戻しなら応じるが、甲が拒否している以上難しい、甲が希望する金銭的な解決は要求が多額すぎて応じられない、④甲があくまで金銭的な解決を主張するなら、訴訟で対応する、等と主張した。

一方、丙は、甲に迷惑をかけたのは事実なので、受領した媒介手数料65万余円は返還したいと申し出た。

委員より、乙に対しては、乙には売主業者としての瑕疵担保責任（心理的な瑕疵）があり、告知義務違反は免れないと思うが、甲が買戻しではなく、金銭的な解決を希望しているので、甲の希望を入れることはできないかと打診したところ、乙は、金銭的な解決は拒否する、訴訟で決着すると主張し、甲も訴訟で対応すると主張したので、委員が協議の結果、これ以上の調整は不可能と判断され、双方合意のもと、甲と乙との調整はやむを得ず打切りとした。

一方、丙に対しては、乙から自殺のことは聞いていなかったとしても、近隣居住者間では物件内の自殺は知れ渡っており、調査不足は免れないことを指摘した。

諸般の事情を勘案して、委員より、甲、丙に対し、調整案として80万円を提示したところ、双方とも納得し、甲と丙との間は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 丙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金80万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び丙は、本案件につき、前条の定め

るほか何等の債権債務がないことを相互に確認する。

- ③ 甲及び丙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
- ④ 甲は、本案件につき、行政庁へなした丙への苦情申立てを取り下げる。

(企画調整部調整第二課長)



区画整理事業内の道路拡幅不告知をめぐるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成12年2月、売主業者乙から区画整理事業内の新築の土地付建物（土地157㎡、建物94㎡、2階建）を代金3,637万円で購入する旨の売買契約を締結し、同年6月引渡しを受け、同年7月入居した。

甲によると、契約前、乙の担当者から、区画整理事業について説明され、「裏に道路ができるかもしれないが、ちょっと動くぐらいですよ」と言われたので、余り深く考えなかった。ところが、その当事、既に自宅の半分がかかるような道路拡幅計画があったことが判明し、そのことについて、乙から何の説明もなく地図の提供もなかった。区画整理事業認可のための基本設計・事業計画が策定が行われ、当該契約時点では、本物件上に道路拡幅計画があったにもかかわらず、乙から重要事項の説明もなく、重要事項説明書にも記載がなかった。なお、当該区画整理事業の経緯としては、①平成9年基本計画の策定、②平成10年9月から道路の追加について説明会等を開始、③平成11年2月準備会開催、道路計画の修正説明（6m道路2本追加）、④平成11年3月、県と市の打合わせ、平成9年の基本計画・事業計画の見直しについて県への報告、⑤平成12年8月、区画整理組合設立許可、等がなされている。

そこで甲は、乙に対して、乙から区画整理事業の道路拡幅計画について十分な説明があれば購入しなかった。現在の自宅が道路拡幅計画のため移転なり、取り壊しがされるなら

ば重大な損害を受けるとして、乙の説明不足、債務不履行による契約の解除を主張した。

これに対して乙は、乙の弁護士に相談した結果、契約解除は4年経過しているので難しいこと、土地区画整理によって曳屋等があって補償してくれるので実質的な損害はなく環境等が整い結果的には良い住宅となる等のアドバイスを得たので甲にその旨伝えた。甲から説明不足による慰謝料を請求されたが、金額の提示もなく、話が二転、三転し、終局が見えないので第三者の公平な判断を仰ぎたいと主張したため、紛争になった。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政1名、鑑定士1名）により3回の調整を行った。調整の過程で、甲は、①購入後、区画整理組合事務所に行ったところ、お宅の家は道路拡幅計画にかかり換地先にまるごと移転が必要と言われた、②契約前、乙の担当者からは家は裏が少しかかりちょっと動く程度とのことだった、③乙から道路拡幅計画については説明もなく、重要事項説明書にも記載されていない、④換地先に移転となれば、建物が壊され、建直しが必要となり、重大な損害を受ける、また、区画整理組合に清算金75万円を払わなければならない、⑤重要事項で説明があれば購入しなかった、契約解除して欲しいが、それができないなら何等かの損害賠償を支払って欲しいと主張した。

これに対して乙は、①重要事項で道路拡幅計画について説明しなかったのは事実であ

る、②換地先に移転となれば区画整理組合から建て替えのための補償金が出るので損害とはならない、また、換地されれば将来的に経済的な価値もあがる、③ただ、迷惑をかけたのは事実なので清算金75万円については支払いたいと主張した。

委員より、甲に対しては、乙の説明義務違反、債務不履行は明白であり、契約解除の主張もできるが、契約解除を主張するのか、契約解除ではなく、損害賠償などの金銭的な解決を望むのか、その選択肢は甲に一任すること、また、金銭的な解決を望むなら、損害賠償の請求は契約上代金の2割を超えることはできないことを念頭に入れるよう説明した。一方、乙に対しては、乙は、瑕疵担保責任（契約上2年、本件は4年経過）の時効により契約解除はできないと主張しているが、本件は重要事項の説明義務違反、約束違反の問題で、瑕疵担保責任の問題ではない、場合によっては錯誤無効の主張も成り立つことを指摘した。

最終的に甲が金銭的な解決を希望し、金銭については委員に一任すると主張したので、委員より、乙に対して、金銭的な解決への誠意ある対応を要望したところ、乙も同意した。

委員より、諸般の事情を勘案し、調整案として、両当事者に対し、解決金400万円を提示したところ、両当事者は納得し、和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき、解決金として、金400万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。

- ③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする
- ④ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。