

## 最近の判例から (7)

### 隣人とのトラブルについて

#### 媒介業者に説明義務違反があるとされた事例

(大阪高判 平16・12・2 判例集等未登載) 青山 節夫

媒介業者の媒介により売主から居住目的に土地建物を買受けた買主が、隣人とのトラブルにより同建物に居住できなかったとして、売主及び媒介業者に対し、説明義務違反、不法行為による損害賠償を請求したのに対し、売主及び媒介業者に説明義務違反があるとされ、不動産価値の減少分として売買価格の20%相当額の支払が命じられた事例（大阪高裁 平成16年12月2日判決 原判決変更 上告受理申立 判例集等未登載）

#### 1 事案の概要

Y 1 は、平成11年10月、土地建物（以下、建物を「本件建物」といい、土地とあわせて「本件不動産」という。）を購入したが、隣人（以下「本件隣人」という。）から「子供がうるさい。」と苦情を言われ、洗濯物に水をかけられたり、泥を投げられたことがあった。そこで、Y 1 は本件隣人について、自治会長や警察に相談した。また、Y 1 は本件建物と本件隣人宅の間に波板の塀を設け2階のベランダにも波板を付け、子供部屋を東側にする等の措置を講じた。

Y 1 は平成13年9月ころ、本件不動産を売却しようとY 2 にその売却の媒介を依頼し、他方、X も、Z にその購入の媒介を依頼した。

Y 2 の従業員AとZの従業員は、平成14年3月3日午前、他の購入希望者とともに本件不動産を訪れ、内覧をさせた。その際、本件隣人は「うるさい。」と苦情を言い、同購入

希望者が本件不動産を購入する話は流れた（以下この出来事を「3月3日午前の件」という。）。

同日午後、Xの妻と3人の子はZの従業員C及びY 2の従業員Bとともに本件建物を訪れ、Y 1の妻が対応した。その際、本件隣人からの苦情はなかった。X、Xの妻、Y 1、B及びCは同月16日売買契約締結のため、Y 2の営業所に集まり、Xはその場で、Y 1から、本件不動産の状況を記載した物件状況等報告書（以下「本件報告書」という。）を受領した。本件報告書の、「その他買主に説明すべき事項」の「その他」欄には「西側隣接地の住人の方より、騒音等による苦情がありました。」との記載（以下「本件付記」という。）がある。XはY 1との間で、売買契約を締結し、同月28日、代金2,280万円を支払い、所有権移転登記を受けた。

Xは同年6月9日、子とともに本件建物を訪れたところ、本件隣人から「うるさい。」と言われ、同月15日、及び23日ころ、にXの妻及び子とともに本件建物を訪れた際も、苦情を言われ、警察官を呼ぶ騒ぎとなった。Xは本件隣人のため本件建物では平穩に生活できないと考え、本件建物に一度も引越すことなく、居住を断念した。

Xは売主Y 1及び媒介業者Y 2に対し、説明義務違反、不法行為による損害賠償を請求した。一審地方裁判所はXの請求を棄却したため控訴に及んだ。

## 2 判決の要旨

高等裁判所は次のように判示して一審の判決を変更し、不動産価値の減少分として購入価格の20%相当額の支払を命じた。

- (1) Bは同僚であるAから、3月3日午前の件を聞き、同日午後CとともにXの妻を本件不動産に案内した際、Cに対し、3月3日午前の件をXに説明するよう依頼し、Cは、自分の方から話をする旨答えた。Bは同月14日ころ、Y1と協議した上で、Xへの重要事項説明に用いる本件報告書に本件付記を記載した。また、Bは、CがXに対して本件隣人について説明していない様子であるため、Xに直接説明してほしいとY1に依頼した。
- (2) 売主が買主から直接説明することを求められ、かつ、その事項が購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される場合には、売主は、信義則上、当該事項につき事実と反する説明をすることが許されないことはもちろん、説明をしなかったり、買主を誤信させるような説明をすることは許されないというべきであり、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である。Y1は、Xから本件付記について尋ねられた際、①本件隣人は、Y1が本件建物に引っ越した翌日に「子供がうるさい。黙らせろ。」と苦情を言ってきたこと、②本件隣人は、平成12年3月ころにも子供がうるさいと怒り、洗濯物に水をかけたり、泥を投げたこと、③Y1は、本件隣人について自治会長や警察に相談したこと、④3月3日午前の件、についてXに説明しなかった。また、Y1は本件売買契約締結の直前に3月3日午前の件が発生しているにもかかわらず、Xに対し、最近

は本件隣人との間で全く問題が生じていないという誤信を生じさせたというべきである。Y1は、Xに対して上記①ないし④の事実を説明せず、かつ上記の誤信を生じさせたのであるから、信義則上、売主に求められる説明義務に違反したというべきである。

- (3) 居住用不動産の売買の媒介を行おうとする宅地建物取引業者は、購入者が当該建物において居住するのに支障を来すおそれがあるような事情について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について説明する義務を負う。BがCに対して、3月3日午前の件をXに伝えるよう連絡したことによってY2の説明義務が尽くされたとはいえない。Y1及びY2は連帯して、損害賠償義務を負う。
- (4) Y1及びY2の説明義務違反によってXが被った損害は、Xが支払った本件不動産の売買代金2,280万円と、本件隣人について適切な説明がなされた場合に想定される本件不動産の交換価値との差額であるというべきである。本件不動産は本件隣人がいない場合の交換価値と比較して、少なくともその20%相当額が減価していると認められる。

## 3 まとめ

隣人とのトラブルの内容は様々なものがあると考えられる。本件では売主及び媒介業者に説明義務があるとされたが、実務上は隣人のプライバシーにも配慮しなければならない。本件では売主側媒介業者が買主側の媒介業者や売主本人に説明することを求めたものの、自ら説明するを行わなかった経緯があるようだ。上級審の判断が注目される。