

最近の判例から (7)

三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は、瑕疵に当たるとした事例

(東京地判 平22・3・8 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

買主が、買い受けた土地に心理的瑕疵があったとして、売主らに対し、瑕疵担保責任又は債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、三年前土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であり瑕疵に当たるとして、買主の損害賠償が一部認容された事例（東京地裁 平成22年3月8日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 不動産の売買を業とする法人買主Xは、売主Y1から、平成20年7月30日、本件土地を代金1億1858万円で買受け（以下「本件売買契約」という。）、同年11月17日、本件土地の引渡を、また、仲介業者Y2は、Xから仲介手数料として355万7400円の支払を受けた。
- (2) 本件土地上には、平成16年12月当時、3棟の建物があったが、同月27日午前0時8分ころ、そのうちの中央に位置する建物（以下「出火建物」という。）の1階南側住戸の6畳間（b号棟の区画上に位置する。）から、タバコの火の不始末と推定される原因により出火し、この火災によって、火元に居住していた男性1名が上記6畳間内において焼死した。
- (3) Xは、本件土地上に5棟の建物を新築して、平成20年12月20日、その分譲を開始したところ、本件土地では、火災による死亡事故

が以前あったとの情報が近くの者からもたらされた。

(4) Y2は、Xからの要請により、Y1に問合わせたところ、3～4年前に本件土地の南側にあった2棟の建物のうち1棟のアパートが一部焼け、賃借人が死亡したとの回答を受け、これをXに報告した。

(5) Xは、本件土地を分筆し、新築した建物とともに分譲しようとしたが、b号棟以外は、売出価格で売却が実現したものの、b号棟については、売出価格を4380万円まで下げたが、未成約の状態にあった。なお、Xは、a号棟の重要事項説明書上には、本件土地上の共同住宅が平成16年12月27日半焼し、男性が1人亡くなった旨を明記した。

(6) Xは、Y1に対し、平成21年2月7日、またY2に対し、同月9日、減縮前の本訴請求額と同額を支払うよう催告し、争いになった。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件売買契約の目的物は、土地であって、既に取り壊された出火建物を含むものではなく、Xが行う分譲も分筆した本件土地及びその上の新築建物を目的とするものであるにしても、本件土地上にあった出火建物で焼死者が出たし、近隣住民には、このような事実の記憶がなお残っているのだから、これを買受

ける者が皆無であるとはいえないにしても、買受けに抵抗感を抱く者が相当数あるであろうことは容易に推測しうるところである。

(2) そして、売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであり、目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれると解される。ところ、上記事実関係のもとでは、本件土地あるいはこの上に新たに建築される建物が居住の用に適さないと考えることや、それを原因として購入を避けようとする者の行動を不合理なものとして断じることができず、本件土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるというべきことになる。

(3) そうすると、本件売買契約の目的物である本件土地には、民法570条にいう「隠れた瑕疵」があると認められるし、これを認識していた売主Y1には、信義則上、これを告知すべき義務があったことになるから、Xは、売主であり、上記事実を認識していたY1に対し、これに基づく損害賠償を請求しうることになる。

(4) 本件売買契約当時、仲介業者Y2において、本件火災事故のことを認識していたものと認めるに足りる証拠はないから、Y2に説明義務違反があるとはいえない。また、仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で物件の瑕疵の有無を調査し、その情報を買主に提供すべき義務を負うが、それ以上に独自に調査して報告すべき注意義務までを負うものではないと解される。

(5) Xが上記瑕疵により被った損害額について、本件売買契約代金額のうちb号棟が占め

る分（売買代金額1億1858万円及び本件土地に上記部分が占める面積割合約2割からすると、約2370万円と求められる。）との関係から検討すると、本件売買契約の3年半ほど前のことであって、他殺や自殺ではなく、出火建物も既に以前に取り壊し済であることその他本件に顕れた一切の諸事情を総合すると、上記損害額は、上記b号棟が占める代金分の1割足らずである200万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、三年ほど前、土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるとして、損害を認めた事例で、同種の一事例として実務上参考にならう。

「心理的瑕疵」の有無は、原因や経過した年月、周囲にどの程度知れわたっているかによっても判断が異なる。

同様の事例として、①買った土地にある物置で、約7年前に自殺があったことが判明し、契約の解除を認めた事例（東京地判H7・5・31）、②土地を買ったら、以前そこにあった建物で8年前に殺人事件が起きていたという事案で、売買価格の5%の賠償を売主に命じた事例（大阪高判H18・12・19）、③農村の土地を買ったら、約50年前、そこにあった家屋で殺人事件が起きていたという事案で、土地を売った売主と仲介業者に賠償を命じた事例（東京地判H12・8・31）、④都市部のワンルームマンションを借りていた住人が自殺した事案で、今後1年間は部屋を賃貸できず、3年間は従来の賃料で貸せなくなったとして、住人の連帯保証人らに132万円の支払いを命じた事例（東京地判H19・8・10）などがある。