

最近の判例から (4)－高圧送電線振れ幅下地の説明－

高圧送電線の振れ幅下地であることの調査説明義務違反を理由とする買主の宅建業者に対する慰謝料請求が認められた事例

(東京地判 平27・12・25 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

戸建住宅の買主が、売主不動産業者および媒介業者に対し、近くに高圧送電線が存在し、購入物件がその振れ幅に一部掛かることの説明がされなかったとして、瑕疵担保責任、説明義務違反等に基づき、主位的に契約解除を、予備的に損害賠償等を求めた事案において、契約解除は認められなかったが、説明義務違反について慰謝料の請求が認められた事例（東京地裁 平成27年12月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年10月、買主X（原告）は、売主不動産業者Y1（被告）との間で、媒介業者Y2（被告）の媒介により、本件不動産（本件戸建住宅および本件道路）を3,320万円で購入する売買契約を締結し、Xは、Y1に対し売買代金全額を、Y2には仲介手数料89万円余を支払った。

しかしY2は、本件不動産の上空付近を通っている電力会社の所有する高圧送電線（本件送電線）についての調査を行わなかったため、本件不動産は本件送電線の直下には存しないが、本件送電線の振れ幅に、本件宅地のうち7.97㎡および本件道路のうち31.91㎡が掛かること、当該部分については電力会社との間で、建造物築造および工作物設置の制限、補償料の支払い等を内容とする契約を締結する必要があることを見落とし、本件売買契約

に際しXに説明しなかった。

その後、本件不動産の上空に本件送電線が存することを知ったXは、本件不動産には建造物の制限等があり、また本件送電線の存在は、本件建物やXら家族に危険が迫る可能性がある等の理由から、購入目的を達することができないとして、Yらに対して、主位的に、瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約の解除と売買代金の返還・契約解除に伴う損害賠償金の支払いを求め、予備的に、調査または説明義務違反として、債務不履行または不法行為に基づき損害賠償金等の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

Yらは、本件送電線に関し調査説明を行わなかったことは認めたが、本件不動産は第1種低層住居専用地域にあり、本件制限は建築基準法等の制限を超えて影響を及ぼすものではないこと、危険性等も具体的なものではないこと、売買価格も本件送電線が上空にあることを考慮して割安に設定してあることを主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) Xの売買契約の解除請求について

本件送電線の振れ幅は、本件不動産の一部に掛かるに留まるものではあるが、電力会社

との契約により制限を受けるものであり、また多額ではないが補償金が支払われることから、「瑕疵」があるとは認められる。

しかし制限を受けるのは本件宅地のわずか7.97㎡であって、当該部分には本件建物は存在していないか、仮に存在しても、その範囲はわずかであること、本件制限のうち建築(高さ)等の制限は、行政上の規制を超えるものではないし、それ以外の制限も、特殊な用途の建物の建築を制限するものや一時的な立ち入りを認めるにすぎないものといえ、直ちに、住宅として本件建物の存立や安定的な住環境の維持に影響を及ぼすとは認められない。

また、Xが主張する荒天や積雪により本件送電性が破損する等の危険性は抽象的なものにすぎないし、電波障害や電磁波等も、科学的な根拠に裏付けられた具体的・客観的なものとはいえない。

従って、本件制限が瑕疵に当たるとはいえ、その制限は大きいとまではいえず、また本件送電線の存在自体も直ちに瑕疵に当たるとはいいい難いことから、Xは瑕疵担保責任または説明義務違反による債務不履行に基づき売買契約を解除することはできない。

(2) Xの損害賠償請求権について

本件制限は瑕疵に当たるから、Xが損害を受けた場合には、Yらは賠償する義務を負う。

しかし、Y提出の不動産価格査定報告書によれば、本件不動産の売却価格は近隣不動産の売却価格に比して低額になっており、本件送電線の存在を考慮して決定されたものと推認でき、かかる値引き率はX提出の査定書が示す値引き率とも大きく食い違ってない。このことから、本件不動産の価格は、本件送電線を考慮して決定されたと認めることができ、本件不動産の財産的価値に係る損害賠償請求を認めることはできない。

もっとも、Xは本件送電線の説明を受けな

いまま本件売買契約を締結させられることになったのであって、Yらの説明義務違反は、Xが十分な情報の提供を受けた上で締結するか否かの決定機会を奪った不法行為に該当すると認められ、これに対する慰謝料として、本件一切の事情も併せ鑑みて、Yらは連帯して、慰謝料100万円、弁護士費用相当額10万円の支払い義務を負うものと認められる。

3 まとめ

本件は、売買契約締結の際に、高压送電線の存在および制限を説明しなかった不法行為について、買主が、売主不動産業者および仲介業者に対し、契約の解除と損害賠償を求めたが、高压送電線による制限は法令上の制限を超えるものではないこと、高压送電線の危険性等も具体的・客観的でないこと、本物件の価格は高压送電線を考慮した設定となっていること等を理由に解除は認めらなかったが、説明・調査義務違反による慰謝料として100万円の支払いが認められた事例である。

高压送電線の直下または近隣の不動産は、圧迫感、景観の面からも通常一般的に避けられる傾向があり、おそらく本件売主はその点を配慮して減価したと思われるが、電力会社の制限範囲に存するかどうかを確認しなかったことは、媒介業者の手落ちといえよう。

高压線は高所にあり、直下にあるか、振れ幅に掛かるかは目視では確認しにくいいため、不動産業者におかれては、電力会社に確認する必要があることに留意されたい。

また、高压線下地の価格査定については、不動産流通推進センターのマニュアルに記載されており、こちらも併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)