

最近の判例から (2)－不利益事実の不告知－

建物の基礎等についての不利益事実の不告知を理由として、消費者契約法に基づき売買契約の取消しが認容された事例

(名古屋地判 平28・12・20 消費者法ニュース111-278) 室岡 彰

買主が、売主の不実告知又は不利益事実の不告知により、耐震補強をしていると誤認し売買契約を締結したとして、売主に消費者契約法に基づく売買契約の取消しと、売主、媒介業者に損害賠償を求めた事案において、媒介業者への請求は棄却されたが、売主に対する売買契約の取消しと損害賠償請求が認容された事例（名古屋地裁 平成28年12月20日判決 一部認容 消費者法ニュース111号278頁）

1 事案の概要

平成23年12月、業者売主Y1（被告）は、昭和52年築の中古戸建（以下「本物件」という。）を取得した際、北側の基礎が北に大きく沈下し、北側床面も北に沈下していたため、本物件の土台から上を持ち上げるジャッキアップ工法による工事をし、基礎天端と土台の間に生じた約5～6cmの隙間に鉄板を挟み、床を水平にした。

平成24年2月12日、本物件の売却を委託された媒介業者Y2（被告）は、本物件のリフォーム工事箇所を確認するとともに、Y1にリフォーム工事費用を確認したところ、Y1から600万円かかった旨説明された。

2月18日、本物件を娘夫婦X1（原告・夫）、X2（原告・妻）の自宅として適当と考えたX2の父は、内覧に行き、Y2に本物件の耐震対策について問うと、Y2はリフォームに600万円をかけている旨回答した。

同月19日、X2も内覧に行き、Y2に地震が来た時大丈夫かと尋ねた。Y2はフルリフ

ォームしており、600万円をかけている旨回答した。翌日、X1が内覧時、耐震に関する質問した時も、Y2は同様の回答をした。

同月26日、X1らは、売買契約締結前に、再度本物件を訪れ、Y1に耐震対策について尋ねたところ、Y1はリフォーム工事をし、耐震補強をしっかりとっている旨説明した。

その後、重要事項説明の際、X2の父は、耐震診断欄の「無」との記載につき、Y2に確認した。Y2は、本物件は耐震診断を受けていないが、お金をかけ耐震補強をしっかりとっている旨述べたが、Y1は、Y2の発言に対し何ら異を唱えなかった。X1らはY1と売買代金2380万円で契約を締結した。

3月4日、X1らはY1に、不動産取得税の軽減措置を受けるため、本物件の耐震基準適合証明書の発行を求めたが、後日、同証明書の発行はできないとの回答を受けた。

7月1日、X2は、本物件について市の耐震診断を受けたところ、耐震診断総合判定値0.57という結果であった。また、X1らが依頼した建築士の目視確認の結果では、建築基準法46条所定の方法で計算した耐力壁量は、1階X方向で必要壁量の34%しかなかった。

これらの状況から、X1らは、Y1に売買契約の取消し、Y1、Y2に不法行為等に基づく損害賠償を求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求のうち、Y1に対する売買契約の取消し

と損害賠償請求を認容した。

X 1 らは、Y 2 から、本物件が耐震補強しており、震度 6 の地震にも耐えられる旨の不実告知を事実と誤認し、売買契約を締結したと主張する。

確かに、X 1 らは、本物件の耐震性について強い関心を持っていた中、重要事項説明時に、本物件に対する耐震診断がされていない事実を知ったにもかかわらず、契約を中止等しなかったことから、Y 2 は、耐震補強した旨の説明をしたものと推認できるが、X 1 らは内覧時、耐震対策について漠然とした質問をしたに過ぎないから、その程度の質問を受けた Y 2 が自ら進んで、震度 6 に耐えられる旨、事実と反する説明をしたかどうか疑問が残るため、不実告知により、売買契約を取り消す旨の X 1 らの主張は理由がない。

また、X 1 らは不利益事実の不告知による売買契約の取消しも主張する。

本物件は、地盤の不同沈下と、本物件の土台から上を持ち上げるジャッキアップ工法の施工により、基礎天端と土台の間には隙間が生じ、土台と基礎が緊結されているとはいえず、地震による横揺れの際に転倒する危険があるものと認められ、この事実は本物件を購入するか否かの判断に通常影響を及ぼす不利益な事実であるといえることができる。ところが、Y 1 は、本物件のリフォーム工事担当者として、土台と基礎の一体性を欠く状態に陥った事実を認識していたものと推認されるにもかかわらず、契約締結当日、X 1 らにこの事実を告知しないばかりか、あたかも本物件の基礎に問題がないかのように誤認させる説明をし、X 1 らは、売買契約を締結したものと認められる。

以上より、Y 1 の X 1 らに対する不利益事実の不告知の事実が認められ、X 1 らは売買契約を取り消すことができ、Y 1 は、X らに

本物件の売買代金の不当利得返還義務を負う。

また、Y 1 は、本物件の北側部分の土台と基礎が分離した状態を告げず、本物件基礎に問題がないかのように、X 1 らに誤認させる説明をした行為は不法行為を構成するといえ、Y 1 は不法行為によって生じた損害（登記手続費用他 283 万円余）を賠償する義務を負う。

X 1 らの Y 2 への請求については、宅建業者は建築士等と異なり、取引物件の物的状態の調査能力を備えているわけではないから、一般人の通常の注意をもって取引物件の現状を調査し、知り得た瑕疵について説明すれば足りると解するのが相当であり、X 1 らの主張する物的状態に係る瑕疵は、一般人の通常の注意をもって物件の現状を調査することで知り得る瑕疵ではないことから、Y 2 の説明が不法行為等を構成するはいえず、X 1 らの請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、不利益事実を告知しなかったと認定された事案であるが、一般に、リフォームした住宅に関して、売主、媒介業者は当然ながら、リフォームについて PR しがちであり、購入希望者はリフォーム内容を拡大解釈しがちであるので、売主・媒介業者は、購入希望者に対しリフォーム箇所、また、リフォームをしていない箇所の状況を具体的に説明するなどの基本的なことを失念しないよう留意されたい。

なお、消費者契約法の不利益事実の不告知に基づき、売買契約の取消しが認容された事例として（東京地判 H24・3・27 RETIO87-086）等もあるので参考とされたい。

（調査研究部調査役）