

---

**最近の裁判例から** (12)－周辺環境の説明義務－

---

## 近隣に遺体一時保管施設が存在することを理由とした中古マンションの買主の売主・媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・10・1 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

---

中古マンションの買主が、高齢な両親に死を連想させる墓地等の嫌悪施設が周辺に存在しないこと等を購入条件として売主及び媒介業者に伝えていたにもかかわらず、売買契約締結後、周辺に遺体一時保管施設や同施設に反対するのぼりや看板等が存在することが判明したとして損害賠償を求めた事案において、売主及び媒介業者の不法行為や説明義務違反はなかったとして買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成30年10月1日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成28年10月、買主X（原告・個人）は、高齢な両親を近隣に住まわせるため、予算、広さ、日照、コンビニ等便利施設などの要望を付して、物件の紹介を媒介業者Y1（被告・法人）に依頼した。

Y1は、Xの希望に沿う4件のマンションを順番に案内し、内見したところ、Xは、4件目の売主Y2（個人）所有のマンション（以下、本件マンション）が気に入った。内見時に、XはY2に、両親のために近隣物件を探していると伝えた上で、近隣の工場による騒音やベランダの汚れの有無、便利施設の有無、近隣の河川への散歩が可能か尋ね、Y2は騒音等はなく、便利施設はあり、河川にはY2が毎日散歩している旨回答した。Xは、再度の内見の際には、Y2の案内により、河川ま

でXの親とともに歩くことになったが、親の急な体調不良から、Xと親はY1の運転する車で河川まで赴いた。

平成28年11月、XはY2と売買契約を締結した。その際、Y1が作成した重要事項説明書には、周辺の嫌忌施設に関する記載はなく、Y2作成の物件状況等報告書には、周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等について「知らない」となっていた。

平成29年2月、Xは、遺体一時保管施設（以下、本件施設）の存在を知った。本件施設は、火葬場の減少による遺体の一時保管のニーズに応えるものとして、民間企業が住民説明会を開催し、平成26年10月に開業した三階建ての建物であり、本件マンションから直線距離で380mのところにあった。開業に際しては、近隣住民の反対運動が起き、本件売買契約締結当時も、本件施設の前面道路沿い等に「遺体保管所 絶対反対」などと記載されたのぼりや看板等（以下、本件のぼり等）が立っていた。

Xは、Y1に契約の解除等を求めたが、Y1が応じなかったため、平成29年6月、Xは、Y1及びY2が本件施設及びのぼり等の存在をあえて秘匿してXを欺いた旨主張し、不法行為等に基づく損害賠償を主張し、訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を

棄却した。

(Y 1、Y 2 の詐欺による不法行為の成否等)

X は、Y 1 及び Y 2 が、本件施設の存在を認識していたにもかかわらず、X にその存在を知られないようにするため、あえて本件施設及びのぼり等が目に入らないよう遠回りのルートで X と両親を河川まで案内するなどして、X を欺き、本件施設等が存在しないものと誤信させたと主張する。

しかしながら、Y 2 は本件施設の存在を失念していた旨、Y 1 はその存在を認識しなかった旨、それぞれ供述しており、不自然・不合理な点があるというべき事情はない。また、内覧時に Y 1 が車で河川まで案内したルートは、X が最短であると主張するルートと比較しても、本件マンションから車を運転して走行するには合理的なルートであると認められ、Y 1 があえて本件のぼり等が存在するルートを避けて遠回りしたとは認められない。(本件売買契約は X の錯誤により無効か)

X は嫌悪施設が存在せず、河川まで散歩可能な物件を購入したいという動機をマンション内覧後に Y 1 に表示していたと主張する。

しかしながら、X は当初、Y 1 への問合わせの際、コンビニ等利便施設について具体的に伝えていた一方、墓地等の嫌悪施設を避けて欲しいとの希望を述べていなかったものであり、そうであるにもかかわらず、1 件目のマンション内覧後に、その近辺に墓地等があったわけでもないのに死を連想させるものが存在する物件を対象から除外してほしいという話をするのは、いかにも唐突であると言わざるを得ない。そうすると、仮に X が嫌悪施設の不存在を本件マンションの購入動機としていたとしても、そのことは Y 1 に表示されていたとは認められないというべきである。

(Y 1 の説明義務違反の有無等)

X は、Y 1 が嫌悪施設の有無について調査

を怠り、X に嫌悪施設の存在を説明しなかった旨主張する。また、嫌悪施設の存在は、宅地建物取引業者であれば当然に保有していると考えられる情報であるから、Y 1 は宅地建物取引業者として嫌悪施設の情報を保有すべき義務に違反したと主張する。

しかしながら、①本件施設は火葬場の減少という社会的な問題を背景に、遺体の一時的な保管場所として使用される施設であり、周辺に悪臭・騒音等の実害を及ぼすことが当然に予想される施設であるとは言い難く、②本件施設は、本件マンションから直線距離で約 380m 離れており、本件マンションの日常生活圏内にあるとは言えない、③本件マンションから河川に散歩に出るにも、本件施設の前を通るわけではなく、合理的なルートを取れば、本件のぼり等が目に入ることもないことが認められる。これらの諸点に照らせば、本件施設等の存在は、一般通常人がその存在を認識したならば本件マンションの購入を断念するような事項であるとまではいえず、仲介業者においてもその存在を購入者に説明すべき義務があるとまでは認められない。

### 3 まとめ

本事案では、詐欺による不法行為、契約の錯誤無効の成立について、買主が主張する嫌悪施設不存在等の購入動機が、仲介業者や売主に表示されていなかったとされ、認められなかった。

また、媒介業者の説明義務について、遺体一時保管場所として施設の及ぼす実害、日常生活圏内にあるか等を含め、一般通常人が購入を断念するような事項と言えるかどうかにより判断され、説明義務はないとされた。

これらの点について、実務の参考となる裁判例と言えよう。

(調査研究部次長)