
最近の判例から (14)

マンションを販売した不動産業者に、当該マンションで飛び降り自殺があったことの説明義務があるとされ、慰謝料名目の損害賠償が命じられた事例

(東京地判 平20・4・28 判タ1275—329)

マンションを購入・転売した不動産業者に、当該物件で飛び降り自殺があったことを告知、説明すべき義務があるとされ、上記義務違反によって転売の購入者が被った損害は、性質上、損害額を立証することが極めて困難であると認められるとして、民事訴訟法248条の趣旨を援用して、慰謝料名目の損害賠償を命じた事例（東京地判 平成20年4月28日一部認容・控訴 判タ1275号329頁）

1 事案の概要

平成15年6月、本件マンションを共有し8階、9階に居住していたA夫婦の長女が本件不動産から転落して死亡した。

不動産業者Yは、平成16年7月、本物件を収益物件として転売する目的で購入したが、重要事項説明書には、売主の長女が転落死亡した旨の記載のほか「警察署において本件の調査を行いました、プライバシーの保護の観点から、事故の原因・種類等は解明できませんでした」と記載されていた。Yは、1階、5階、6階につき賃借人の募集をして満室になり、本件不動産を売りに出した。

Xは、平成17年7月、本件不動産を買い受けたが、重要事項説明書には本件事故に関する記載はなく、Yは、Xに対し、本件死亡事故について、何らの告知、説明をしなかった。Yの担当者は、購入後1年ほど経過しており、本件不動産が収益不動産であって、満室となっていたことから、収益に影響はなく、価格

に対する影響は少ないと考え、重要事項説明書に記載する必要はないものと考えた。

Xは、収益物件として購入したが、将来は入居することも考えていたところ、6階が空室になることを知ったため、仕事の関係から近くに事務所を借りようと考え、近所の不動産業者で探したり、リフォーム工事の見積をとったりするうち、飛び降り自殺があったとの話を聞き、Aを訪問して、Yに本件不動産を売却した際の重要事項説明書の写しを入手して、飛び降り自殺があったことを確定的に知った。さらにXは、死亡した長女の息子から本件死亡事故の事情を聞くとともに、A夫婦が2億円程度での売却を希望していたが、長女の自殺があったため1億3,000万円でしか売れなかったとの話を聞き、A夫婦とYとの間の売買契約書の写しの交付も受けた。

A夫婦が転居して8階、9階は空室となり、Xが東京都の所轄部署に赴いて相談したところ、自殺のあった物件を賃貸する場合は3年間、売却する場合は5年間、告知・説明の義務があると指導していること、しかし、賃貸の場合3年を少しでも過ぎれば告知・説明の義務がなくなるかと言われれば、返答に困るなどと言われ、A夫婦に月額25万円で賃貸していた8階、9階を賃貸市場に出すことをやめ、親戚に賃料月額10万円で貸している。

Xは、Yの告知・説明義務違反により7,000万円の損害賠償を負ったとして提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように述べて、Xの主張を一部認容した。

Yは、本件事故が飛び降り自殺によるものであることは知らなかったと主張するが、本件売買契約後にXが接触した不動産業者らも知っていたのであり、Yにとっても、購入する物件が自殺のあった物件であるか否かは購入後の賃貸や販売価格に影響する事項であることが明らかであるから、Yとしては、本件不動産を購入するに際し、当然、A夫婦あるいはA側の仲介業者や近隣の不動産業者らから本件事故の具体的内容等に関する情報を得ようとしたものと考えられ、A夫婦の仲介業者に求めて、最終的に警察署に赴かせて、より客観的な確認をさせ、警察署から重要事項説明書記載のような回答を得たとしても、Yが得ていた情報がY主張の限度にとどまるとは考えがたい。また、A夫婦は本件不動産を2億円程度で売却したかったが、長女の自殺を知られたため売却価格が下がってしまったというのであり、価格交渉の中で本件事故が減額要因とされたことが十分窺われる。従って、Yの担当者が本件事故が飛び降り自殺によるものであることを知っていたことは、これを優に認めることができる。

そして、飛び降り自殺があった物件であることは、価格にも一定の影響があることは明らかであるから、相手方がこれを購入する可否かを検討する際に告知・説明しておく必要のある事柄であることも明白である。従って、Yには、本件売買契約の約2年前に本件不動産から居住者が飛び降り自殺する本件死亡事故があったことを知っていた以上、不動産を取り扱う専門業者として、当該不動産を売り渡そうとする相手方であるXに対し、当該事実を告知、説明すべき義務があったというべ

きである。

Xは、本件損害を慰謝料の名目で請求しているが、実質的には経済的損害を含むものとして請求しており、本件不動産の現実の購入価格である1億7,500万円について自殺物件であることによる減価を25%とみて2年経過後であることを考慮すると、売買価格は本来1,750万円程度は減額されるのが通常であると解し得ること、現実にも、予定していたよりも3年間では540万円の減収となることが予想されること、本件証拠によって認められるXの精神的苦痛の程度、しかし、これは経済的観点からの損害の填補により相当程度軽減される性質のものであると考えられることなど、本件に顕れた諸事情を総合考慮すると、民事訴訟法248条の趣旨に鑑み、本件告知、説明義務違反と相当因果関係の認められるXの損害額は2,500万円と評価するのが相当であると判断する。

3 まとめ

本判決の第1のポイントは、業者が自殺とは知らなかったと主張したのに対し、契約当時の担当者の言動を詳細に事実認定した上で、知っていたはずだと認定したことである。

第2は、買主の慰謝料名目の漠然とした主張に対して、消極的損害として賃料収入の減少、利回りの低下、価格低落を個別具体的に検討した上で、民事訴訟法第248条（損害額の認定）「損害が生じたことが認められる場合において、損害の性質上その額を立証することが極めて困難であるときは、裁判所は、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づき、相当な損害額を認定することができる」を援用して損害額を認定している点である。

類似案件において参考にすべき事例判決である。