

最近の判例から (5)－心理的瑕疵の説明義務－

取壊された建物での殺人事件について、媒介業者には調査すべき特段の事情は認められないとした事例

(東京地判 平24・8・29 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

土地の買主が、売主（宅建業者）及び仲介業者に対し、かつて存在した共同住宅で発生した殺人事件について、知っていたにもかかわらず告げなかったことが不法行為を構成するとして損害賠償を求めた事案において、殺人事件について知っていたと認めることはできず、仲介業者に調査義務を負わせる特段の事情は見当たらないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平24年8月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成19年9月19日、X（原告・法人）は、居住用の建物を建築する目的で、宅建業者Y2（被告・法人）と、大都市の住宅地に存する土地の購入の媒介を依頼する旨の一般媒介契約を締結した。

(2) 同年9月27日、Xは、Y2の媒介により、宅建業者Y1（被告・法人）より、3筆の土地（以下「土地1」、「土地2」、「土地3」といい、3筆の土地を総称して「本件各土地」という。）を代金1億3360万円で購入する売買契約を締結し、同年10月18日までにその代金全額を支払った。また、Xは、同日までに、Y2に対して仲介手数料427万1400円を支払った。

(3) 平成20年5月18日、Xは、Y2の媒介により、A（訴外）との間で本件各土地の南側に隣接する土地（以下「土地4」という。）を代金3230万円で購入した。

(4) 同年8月5日、Xは、購入した土地上に

建物（以下「新築建物」という。）を建築した。

(5) 平成22年8月16日、本件各土地及び土地4並びに新築建物は、Xが第三者を債務者として設定した根抵当権に基づき担保不動産競売され、平成23年2月8日、落札価格が納付されて、Xは所有権を失った。

(6) なお、Xは、同年11月ころまでに、競売手続きに関連して、任意売却を依頼した近隣の宅建業者B（訴外）らを通じて、土地3の上にかつて存在していた共同住宅（以下「旧建物」という。）において殺人事件（以下「事件」という。）があったことを知った。

(7) Xは、Y1及びY2が、本件各土地の契約の際に、事件があった事実を知っていたにもかかわらず、これを告げずに「周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等」は「ない」と記載した書面を作成して説明したことなどが不法行為を構成するとして、土地の購入代金と適正価格との差額相当分や仲介手数料相当額の合計額のうち6603万円余の損害賠償を求めて提訴した。

(8) Y1が本件各土地を売却するまでの経緯等は次のとおりである。

① 土地1及び土地2はC（訴外）、土地3はD（訴外）が所有し、それぞれに木造2階建ての共同住宅が建っていた。

② 平成15年10月、旧建物の一室で事件があり、事件については、同年10月16日、同月17日の全国紙3紙の社会面に掲載された。

③ 平成17年11月、Y1の元の代表者は、アパートを建てて賃料収入を得たいと考え、Y

1名義で、土地1及び土地2と共同住宅を購入し、平成18年2月、土地3と旧建物を購入した。

④ 平成18年9月、Y1は、共同住宅及び旧建物を取り壊したが、アパート経営を断念し、本件各土地を転売することとした。

⑤ 前記③の購入に際し、Y1が仲介業者(訴外)から受領した重要事項説明書及び賃借人に関する資料には、事件に関する記述はない。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Y1の不法行為責任について

① 居住用として土地を購入する場合、事件が起こった建物が建築されていた土地であることは、購入者に主観的な忌避感を生じさせる事項である。

② Y1が、本件各土地等を購入した際に受領した資料には事件に関する記載はなく、また、Y1が相場に照らして特に低い価格で購入したということはないので、購入の契約は事件を前提とした売買契約でなかったと推定される。

③ 新聞記事は、事件を大きく取り上げたものではなく、記事を読んだだけでその後長く記憶に残る事件であるとは言いがたい。Y1が地元の宅建業者であり、旧建物まで500mないし600mの範囲に本店があるとしても、そのことから、Y1が事件を知っていたということはできない。

④ したがって、Y1が、事件を知っていたことを前提とするXの請求には理由がない。

(2) Y2の不法行為責任について

① 新聞の報道内容は、記事を読んだだけでその後長く記憶に残るような記載内容でなく、新聞記事となったことからY2が事件を知っていたと推認することは出来ない。

② Xは、Y2に対して主観的環境にも十分配慮するよう依頼したと主張するが、具体的にどのような事項を調査し配慮するよう求めているかは判然としない。Y2が建物の閉鎖登記簿謄本等の調査以外の調査をした証拠はなく、何らかの調査の結果、Y2は事件を知っていたらというXの主張は前提を欠く。

③ したがって、Y2が、事件を知っていたことを前提とするXの請求には理由がない。

④ 一般に、仲介業者が、契約の1年前に建物を取り壊されて更地になっている場合には、特段の事情がない限り、取り壊された共同住宅において、過去数年間に何らかの事故が発生していたか否かについて調査すべきであるとはいえず、Y2がこのような調査義務を負うべき特段の事情があったことを窺わせる事情は見当たらないから、調査義務を前提とするXの主張も理由がない。

3 まとめ

本裁判の買主の主張は「知っていたが告げなかった」とするものなので、新聞記事の内容等を検討して、売主宅建業者・仲介業者が「知っていたとは言えない」としたが、不動産取引の場面では、「宅建業者は地元で発生した事件等は知っているはずだ」との追及を受けることは多く、商圈内で発生した事件等については常に注目しておくべきだろう。

なお、過去に存在した建物で起きた殺人事件については、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥がある場合も含まれると解するのが相当であるとして「隠れた瑕疵」とされ事例(大阪高裁H18・12・19/RETIO69-52参照)もあり、殺人事件のみならず、いわゆる「過去に事故のあった物件」については一層の注意が必要である。

(調査研究部調査役)