

最近の裁判例から (1) - 近隣トラブルと契約不適合 -

買主が主張する売主の近隣住民とのトラブルの存在は認められないとして契約不適合による買主の契約解除等の請求を棄却した事例

(東京地判 令5・3・15 2023WLJPCA03158012) 大嶺 優

土地建物を購入した買主が、売主と近隣住民との間に告知されていないトラブルがあり、これは契約不適合にあたるとして、主位的に、売買契約の解除を、予備的に、告知義務違反による損害賠償金等を求めた事案において、契約不適合と認められるトラブルの存した証拠は無いとして、買主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

X（原告）は、令和3年12月、Y（被告）が所有する土地建物（本物件）を購入した。売買契約（本件契約）時に取り交わした「物件状況等報告書」（報告書）には、次のとおりの記載があった。

- ① 隣人の迷惑行為等の買主に心理的影響があると推定される事項：「無」
- ② 近隣住民間での協定や取り決めや、買主に引き継ぐべき事項：「無」

「重要事項説明書」には、対象不動産に含まれない私道に関する事項の説明として、当該私道の通行（車両を含む）及び設備の敷設をする場合は、所有者の承諾が必要であること、ゴミ収集及びゴミ集積所に関する問題については、当事者間で協議し、解決することの記載があるが、その余のゴミ集積所の利用関係、近隣関係についての記載はなかった。

また、Xは、本件契約締結前に、Yに対し、近隣トラブルの有無について確認をしたが、Yは、隣家の樹木が隣地を超えて伸びてくること以外に近隣トラブルはないと回答した。

Xは、本件契約後に、Xが工事見積もりを依頼した業者が私道に車両を駐車させていた際に、近隣住民から、強い抗議を受けたため、仲介会社を通して、近隣の事情聴取をしたところ、他の近隣住民にたびたび苦情を述べたり、大声で罵倒したり、Yとの間では、ゴミ捨てについてのトラブルを生じていた住民がいること、Yが駐輪していた自転車に米のとぎ汁のような液体がかけられるという事件があつたこと等を聞いた。Xは、そのような近隣関係のトラブルが存する状態では本物件での生活はできないとして、本件契約の解除等を求めたが、Yが応じなかつたため、令和4年4月、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件契約に心理的な瑕疵が存するか

Xが依頼した塗装業者が私道に車両を駐車していた際に、近隣住民から苦情を述べられたこと、過去にYが自宅敷地内に駐輪していた自転車に汚損があつたこと、ゴミの排出について、ポリバケツに入れて排出することとする旨の協議及び合意があつたことが認められるが、上記事実から直ちに、Xの居住ができる程度に契約不適合の事実があつたとは認めることができない。Xは、本物件に駐輪していた自転車の汚損について、米のとぎ汁のような液体が自転車にかけられたものと主張するが、汚損が米のとぎ汁かどうかは定か

ではないし、さらに、これを近隣住民が行つたとする的確な証拠はない。

また、Yが本物件に防犯カメラを設置したことは認められるが、上記の自転車の汚損との関係は定かではないこと、手付金が当初300万円の提案であったところ、最終的に600万円となったことは認められるものの、手付金が売買代金の1割であることが殊更高額であることをうかがわせる証拠はなく、手付金額の変更は通常の交渉の一過程であるといえ、この経過からYが近隣トラブルを隠していたと推認することはできない。

Xは上記に加え、仲介会社が聞き取った事情などからすると、近隣トラブルが存したものといえると主張する。

しかしながら、仲介会社が聞き取った近隣トラブルに関する事情は、主に、本件不動産の隣地に居住する者からのものであり、かつ、同人に対する供述を裏付けるような事実が存することは認められない。さらに、Yの陳述によれば、隣人とYとの関係は良好であり、むしろ、Yが本件不動産を売却するのであれば、購入を検討するような関係であったことからすると、近隣との関係が悪いように説明し、Xによる購入を断念させようとした意図が存したとしても不自然ではなく、隣人による聞き取りにかかる事実が存したことをにわかには信用することができず、他にこれを裏付けるに足りる証拠はない。また、Xが依頼した業者が本件私道に車両を駐車させた際に、近隣住民から苦情を受けたことは認められるが、本件私道の使用については協議が必要であり、苦情を述べられ、それが厳しい口調であったことをもっても、直ちに近隣トラブルを推認させるものではない。したがって、Xの主張する契約不適合が存したとは認められない。

(2) 本建物の売買契約に際してYの説明義務

違反が存するか

少なくとも説明義務を構成する程度の隣人間のトラブルがあったとは認められないこと、ゴミ集積所の利用方法についても、協議をした事実は認められるものの、ポリバケツに入れて排出する程度のもので、書面等による合意もなく、箱に入れる以外に特段の配慮を要するものではないことに照らすと、説明義務を構成する程度の内容であるとは解されない。

したがって、Yによる義務違反の主張は認められない。

(3) 結論

以上の次第でXの請求については理由がないのでこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、近隣トラブルについて、売主が告知していないとして、争ったものであるが、契約不適合にあたるとされるトラブルの存在は認められないとして、買主の請求が棄却された。

実際に生活に支障が出るような近隣トラブルがある場合は、売主に告知義務があると考えられるが、告知義務トラブルにあたるかどうかの判断は、個人の主觀によるところも大きく、その判断は難しいケースがある。

しかし、仲介業者としては、トラブル防止の観点から、売買契約における売主の告知義務については、売主によくヒアリングを行い、でき得る限り、知事項して買主に伝えるよう助言することが望ましい。

(調査研究部上席調整役)