

## 土地の売買において、17年前に発生した焼死者を出した火災事故は土地の瑕疵に該当しないとされた事例

(東京地判 平26・8・7 ウエストロー・ジャパン)

土地購入者が、購入した土地上にあった建物で17年前に焼死者を出した火災事故があったことは土地の隠れた瑕疵に該当し、その事実について調査、説明をしなかった売主と媒介業者に対し損害賠償の支払いを求めた事案において、本件火災事故等の事実は土地の隠れた瑕疵に該当しないとして買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年8月7日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主Xは、平成23年12月、Y2の媒介により、Y1（不動産業者）との間で、自宅建築を目的として、土地92.59㎡（以下「本件土地」という。）を6300万円で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

Xは、平成24年2月7日までにY1に対し上記売買代金6300万円を、Y2に対し媒介手数料として204万円余を支払った。

本件土地上には、平成6年3月当時、木造2階建ての共同住宅1棟が存在したが、同月13日、同建物が部分焼損する火災（以下「本件火災事故」という。）が発生し、同建物に居住していた男性1名が同火災により死亡した。

Y1らは、本件売買契約の締結に際し、Xに対し、本件火災事故があったこと及び本件火災事故により死者が発生したことについて何ら告げなかった。

Xは、平成25年9月26日、A社との間で、

本件土地をA社に4950万円で売却する旨の売買契約を締結した。本件土地は、同年10月4日、同日売買を原因としてXからA社に所有権移転登記された。

Xは、焼死者を出した本件火災事故は本件土地の瑕疵に該当し、その事実を知っていれば本件土地を購入することはなかったと主張し、Y1らに対し瑕疵担保責任、説明義務違反に基づく損害賠償として、本件土地の購入価格と転売価格の差額分である1350万円の連帯支払を求めるとともに、更にY2に対しては説明義務違反に基づく損害賠償として既払媒介手数料分の支払を求め提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

ある土地において社会的に忌み避けられるような出来事が発生してから一定の期間においては、当該土地につき忌み避けられるべき心理的欠陥があるものとして当該土地に瑕疵があるといえることができる場合がある。

これを本件についてみると、①平成6年3月当時、本件土地上には木造（防火構造）2階建ての共同住宅1棟が存在していたこと、②同月13日、同建物が部分焼損する火災が発生し、同建物に居住していた男性1名が同火災により死亡する本件火災事故が発生したこと、③本件火災事故後の同年4月1日頃、同建物は全て取り壊されたこと、④本件売買契約が締結された平成23年12月22日当時、本件

土地は砂利敷きの月極駐車場として使用されていたことが認められる。

上記の認定事実によれば、本件土地上に存在した建物において火災事故が発生し、同建物の居住者1名が死亡した本件火災事故は、原告が本件売買契約を締結した平成23年12月22日から既に17年以上が経過した過去の出来事であることに加え、本件火災事故が発生した本件土地上の建物は、本件火災事故後の平成6年4月1日頃には全て取り壊され、本件売買契約締結当时には本件土地は駐車場として使用されていたことが認められる。そうすると、本件土地上に存在した建物で本件火災事故が発生し死者が出たという事実は、本件売買契約締結当时においては、相当程度風化され希釈化されていたものであって、合理的にもはや一般人が忌避感を抱くであろうと考え得る程度のもではなかったと認めるのが相当である。(Xは、本件土地上での本件火災事故の発生及び死亡者の発生という事実は、現在も多くの近隣住民の意識のうちに鮮明に記憶されていると主張するが、これを認めるに足る的確な証拠はない。)

したがって、本件売買契約締結当時、本件火災事故を原因とする瑕疵が本件土地にあったと認めることができない。

X自身も平成25年7月頃まで本件火災事故の存在を知らなかったことが認められることからすると、本件売買契約当时において、本件土地の売主であるY1及び媒介業者であるY2は、通常取引過程において、本件火災事故の存在及び本件火災事故により死者が発生した事実を知り得たということではできず、また、上記事実の存否につき調査すべきであったともいえない。

したがって、Y1らが本件火災事故の発生及び本件火災事故により死者が発生した事実を説明すべき義務を負っていたとはいえず、

Y1らが上記事実を説明しなかったことをもって、Y1らに説明義務違反があったとはいえない。

### 3 まとめ

本件は、買主の土地購入目的が自宅建築であるものの、事故発生からの経過年数、事故のあった建物が既に存在していない、現在も近隣住民の関心の度合いが高いとはいえない等を総合的に考慮し、土地の瑕疵に該当しないと判断された事例である。

宅建業者等にとって、取引物件において過去に発生した事故等が説明すべき瑕疵に該当するか否か、非常に難しい問題であり、明確な判断基準も示されていないことから、各々の事案によって個別に判断することになる。

現在は取り壊され滅失している建物にて、過去自殺等があったことが心理的瑕疵にあたるかが争われた事例については、3年前土地上にあった建物内での火災による焼死者の存在が瑕疵に当たるとされた事例 (RETIO 79-94)、既に取り壊された座敷蔵において約7年前に縊首自殺があったことは瑕疵に当たらないとされた事例 (大阪高裁 S37・6・21 判例時報309-15)、8年7か月前土地上にあった共同住宅一室での焼身自殺の存在は瑕疵に当たらないとされた事例 (東京地裁 H19・7・5 ウエストロー・ジャパン) などが見られるので、参考としていただきたい。

自殺や死亡事故の発生した物件の仲介の実務においては、トラブル防止の観点から、「知った事実」は説明しておくことが望ましいと言え、買主の購入目的が居住用の場合は一層の注意が必要と考えられる。

## 居住目的の土地売買に関し近隣住民の記憶に残る20年以上前の自殺事件等につき媒介業者の説明義務が認められた事例

(高松高判 平26・6・19 判時2236-101)

個人の住宅建築を目的とする土地売買において、20年以上前の自殺事件が、同家族による殺人事件と関連して近隣住民の記憶に残っている状況下においては、媒介業者には当事件を買主に説明する義務があるとして、売買の契約後決済前にその事実を知ったが買主に説明しなかった媒介業者の不法行為責任につき慰謝料等を認めた事例（高松高裁 平成26年6月19日判決 控訴棄却 附帯控訴棄却 確定判例時報2236号101頁）

### 1 事案の概要

X（個人・夫婦）は、Y（宅建業者）の媒介により、売主A（個人）との間で、本件土地（約182㎡）を小学生2人の子と暮らす住宅の建築を目的として、平成20年12月1日に以下の条件にて売買契約を締結した。

- ・ 売買金額：2750万円
- ・ 手付金：275万円
- ・ 手付解除期限：平成21年1月19日
- ・ 決済日：平成21年1月30日
- ・ 特約：売主は瑕疵担保責任を負わない

過去本件土地に関しては、昭和61年1月に当時の本件土地及び地上建物の所有者Bの内縁の妻が、本件土地と関係のない場所にてその子Cに殺害され、その遺体がバラバラにされて山中に埋められるという事件があり、また昭和63年3月にBの子Dが本件建物内で自殺する事件があった。平成元年9月に地上建

物は取り壊され、以降本件土地は更地のまま複数の所有者の間で転々譲渡された。Aは約6年前にYの関連会社Eより本件土地を購入し、以降貸駐車場として使用していた。

Yは、本件決済日の数日前に本件事件等を知ったが、既に20年以上も経過しており、建物も取り壊されていたことから説明義務はないと考え、Xに説明しなかった。

Xは、本件決済を行った直後に地域の不動産業者から本件事件等を知り、平成21年2月2日、Yの担当者に本件売買を白紙撤回したい旨を申し入れた。しかし、Yの担当者は、Aには白紙撤回に応じる意思がないこと、Yの対応に非はないことを回答した。

XはYに対し、本件事件等は購入判断における極めて重要な事実であり、「①本件契約時に本件事件等を知っていたYに説明義務違反がある、②契約時に本件事件等をYが知らなかったとしても、本件土地が事故物件であるか否かの調査義務違反がある、③遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYは、ただちにXに説明しなかった義務違反がある」と主張して、本件土地の買受価格と自殺等に係る物件であることを前提とする現在価額との差額、慰謝料等の合計1815万円余の損害賠償を求め提訴した。

1 審判決は、前記①、②の主張を排斥したが、③の主張を一部認め、慰謝料150万円及び弁護士費用20万円を認容した。

これを不満としたXは控訴し、またYも敗訴部分の取り消しを求めて附帯控訴を行った。

## 2 判決の要旨

裁判所は、Xの各主張につき次の通り判示して原審判決を支持し、Xの控訴及びYの附帯控訴を棄却した。

(1) 本件事件等から四半世紀近くが過ぎ、自殺のあった建物もその自殺の約1年後に取り壊され、以降更地になっていたとしても、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、本件事件等が近隣住民の記憶に残っている状況下において、あえて本物件を選択し取得を希望するとは考えにくい以上、遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYには、これをXに説明する義務を負うと言うべきである。

(2) 本件売買契約締結当時、Yが本件事件等の存在を認識していたと認めるに足りる証拠はない。また、対象物件において事故物件性の存在を疑うべき事情は認められなかったことから、売買の仲介に当たる宅建業者Yに事故物件の存否を調査すべき義務があったとも認められない。

(3) 前述(1)により、YにはXに対する本件事件等の説明義務違反が認められるが、Yが本件事件等の存在を知ったのは手付解除期限後であることから、Yの不法行為と相当因果関係があるXの損害は、本来であれば本件売買契約の締結後、代金決済や引渡手続を完了しない状態で、本件売買契約の効力に関する売主との交渉等が可能であったのに、Yの説明義務違反により、代金決済や引渡手続を完了した状態で売主との交渉等を余儀なくされたことによる損害にとどまり、具体的には、このような状態に置かれざるを得なかったことに対する慰謝料と考えるのが相当である。

Xは、原判決による慰謝料150万円が、Xの被った極めて甚大な苦痛に対し著しく低廉にすぎると主張するが、その損害は交渉上の不利益を甘受することを余儀なくされたという不定型なものであり、この損害を金銭的に評価するに当たって、仲介手数料90万円との均衡も勘案し、Xの慰謝料額を150万円とした原判決の認定は是認し得る。

## 3 まとめ

自殺等による心理的瑕疵は、時の経過などにより相当程度風化、希釈化され、合理的にもはや一般人が忌避感を抱く程度にあたらなくなった場合は、瑕疵に該当しなくなったものと判断された事例（参考：東京地判 平26・8・7）が見られるところ、本件は、自殺のあった建物は既になく、また事件より20年以上も経過した後の取引であるにもかかわらず、宅建業者の本件事件等の説明義務を認めた事案である。

本件判断は「①自殺事件が社会的耳目を集めた殺人事件と関連した事件として今なお近隣住民の記憶に残されていること、②買主の購入目的がマイホームの建築であること」等から、相当年数経過するも本件事件等が買主の判断に重要な影響を与える事項に該当すると判断し、買主の購入目的を知る媒介業者の説明義務を認めたものと思われる。

取引不動産における過去の事故等が、説明義務にあたる心理的瑕疵に該当するかについては、明確な基準がないことから宅建業者を悩ませるところであるが、本件事例は、その判断において上記①、②も重要な要素となること、そしてその瑕疵が契約後に判明した場合であっても、決済前であれば買主の交渉機会保全のため、宅建業者に説明義務があることに注意を要する事例として参考となる。