

事例35 売主業者—前面道路での30年前の交通死亡事故の告知

宅建業者Aは、個人売主から築40年の中古戸建住宅を購入した。耐震補強及びリフォームをして再販売の計画だが、決済後、本物件では30年前に「本敷地内に駐車中の車が動き出し（駐車場が道路に向かって傾斜していた上、サイドブレーキが不十分であった）、歩道に飛び出し、通り掛かった高齢者におつかり死亡する事故があったことを近隣の居住者から聞いた。売主は、本物件を20年前に購入したもので、事故の告知を受けずに購入して知らなかったようだ。本件交通事故が事実であった場合、再販売に当たり、30年前の本件交通事故について、買主に重要事項として説明する義務があるか。

●裁判所の判断

宅建業法は、売主の告知や調査の過程で「知った」事項のうち、買主の「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」について、故意に告げないこと、不実のことを告げることを禁止しています（法47条1号）。取引物件内、近隣・周辺で過去に事故・事件等が存在していた場合、それらの事故等の存在が、買主の「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」に該当すると判断されるときは説明義務がありますが、具体的な判断基準が示されているわけではありませんので、過去の裁判例等を参考に判断することになります。裁判所は、①経過年数、②事故後の利用状況、③建物の所在する地域（都市部、郊外、山村など）、④周辺環境、⑤建物の種類・利用形態、⑥近隣住民の関心の度合、⑦利用目的、⑧取引の経緯、⑨契約の目的などを総合的に考慮して判断しています。

また、自殺事故についての「瑕疵」の判断について、裁判所は、「瑕疵といいうるためには、単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場に置かれた場合、当該事由があれば、住み心地を欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであると解すべきである（大阪高裁H18・12・19、横浜地裁H1・9・7、大阪高裁S37・6・21ほか）と判示しています。

●事例の考え方

本件事故は、以下の理由により、事故による嫌悪感が存在するとは考えにくく、売主業者の説明義務はないと考えられます。

- ① 本件事故が発生したのは30年前であること
- ② 取引物件内の自殺等の事故ではなく、突発的な車両事故であること
- ③ 前所有者は本物件を20年前に購入し、事故の存在を知らずに20年間生活してきたこと

ただし、殺人事件で残虐性が強いなどの特段の事情があるものは、事件から50年経過してもその嫌悪感は風化していないとして「瑕疵」として認定しているものもあり（次ページ参照）、事例ごとの判断が必要です。トラブル防止の観点からは、ささいなことであるとしても、「知った事実」は説明しておくことが望ましいといえます。

自殺・殺人等を含め、事件・事故について、実務においては、宅建業法の解釈・運用の考え方に基づき、物件状況報告書または告知書の様式を準備して、売主の告知を求めていると思われます。これらの事実については、「自殺」等の直接的な表現はしにくいので、「物件内または近隣での事件事故等」として告知を求めるのがよいのではないのでしょうか。

売主は、一般に取引において自分に不利になるようなことは隠しておきたいという気持ちがあるので、聞かれなければ敢えて言わないという態度であることが多いと思われます。告知書の報告に協力を求める際には告知をしておくことが、売主自身のためであることを十分に説明することが大切です。

◆参考判例◆

■50年前の農山村地帯における凄惨な殺人事件 (東京地裁八王子支部 H12・8・31)

買主が、購入した土地では50年前に凄惨な殺人事件があったとして、売主業者及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、「農山村地帯における凄惨な殺人事件は、50年経過したとしても買主に告知すべき瑕疵にあたる」として、売買代金及び仲介手数料等を損害額として認めた。

●宅建業法の解釈・運用の考え方 (その他の留意すべき事項 不動産の売主等による告知書の提出について)

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立つことが望ましい。(中略)

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。(121ページ参照)