

＝消費生活相談員のための判例紹介＝

中古住宅売買・不利益事実不告知取消し事件

中古住宅の売買契約が不利益事実の不告知により取り消され、かつ、これと併存するものとして不法行為に基づく損害賠償請求が認められた判決

名古屋地方裁判所平成28年12月20日判決 平成25年(ワ)第1712号

弁護士 石川真司(愛知県弁護士会)

1 事案の概要

(1) 本件は、購入当時20歳代の若い夫婦が、耐震診断の結果、「倒壊または大破壊の危険あり」と診断された土地付き中古住宅を、それと知らされずに、2,380万円(土地代金1,750万円、建物代金(税込み)630万円)で買わされたという消費者被害事案である。また、原告らが購入した建物は、上記耐震性の欠如のほか、建物基礎にも重大な欠陥があり、建物基礎の北側一部が沈下している欠陥住宅でもある。なお、売主は宅地建物取引業者であるYホームであり、同社は、本件中古住宅を販売するに際し、基礎の沈下をそのままに、床レベルだけ水平にして販売したため、購入者が基礎の沈下には容易に気付くことができない状態であった。

売買契約の締結は、平成24年2月26日であるところ、建物は、昭和52年8月に新築され(いわゆる旧耐震基準で建てられた建物)、その後昭和55年3月に、建物北側部分が増築された木造瓦葺2階建て建物である。なお、建物北側は、高さ約3,750mmの間知(けんち)ブロックの上にコンクリート積み擁壁があり、本件建物はその擁壁で造成された地盤の上に建てられている。

(2) 建物の瑕疵

ア 耐力壁不足—耐震性能の欠如—

筋かいの外周壁にしか存在せず、建築基準法施行令第46条による壁量計算の結果、1階X方向で壁量の合計が、必要壁量のわずか34%しかない

イ 基礎の瑕疵

前述のとおり、本件建物は昭和55年3月に建物北側の一部を増築しているが、既存の基礎と増築された部分の基礎とが一体化されておらず、分離している。さらに、建物内部床下を見ると、販売業者が、リフォームをする際に施工した床下地と、基礎天端との間に大きな隙間があり、リフォーム時に、分断した土台を引き寄せ金物で固定してごまかしていることが判明。そして、増築部分の基礎が沈下しているが、その原因は、本件建物北側増築部分が、間知ブロック及びコンクリートブロックで築造された擁壁で造成された盛土地盤の上ののっており、本件建

物北側基礎の下部は、擁壁築造後に埋め戻された軟弱な地盤となっていることにある。

2 主張した責任原因

(1) 主位的請求

ア 不当利得返還請求

不実告知による取消し、または、不利益事実不告知による取消しに基づく不当利得返還請求。瑕疵担保責任に基づく解除を原因とする不当利得返還請求。イ 損害賠償請求

アに加えて、不法行為又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求(売買契約の締結に伴って支払った費用等)。

(2) 予備的請求

瑕疵担保ないし不法行為責任に基づく損害賠償請求(建物の補修費用等)

3 判決

(1) 判決は、(2)以下に述べるとおり、主位的請求(原状回復に基づく不当利得返還請求)のうち、不利益事実の不告知による取消しを認め、被告Yホームに対し、土地建物について所有権移転登記手続きを受けるのと引換えに売買代金相当額を支払うよう命じるとともに、さらにこれと併存するものとしてYホームの不法行為責任を認め、約280万円の損害賠償を命じた。

(2) 不利益事実の不告知による取消し

ア 原告らの主張

原告らが、①被告Yホームの従業員A及び媒介の委託を受けた第三者である仲介業者Bは原告らに対し、フルリフォームした旨消費者の利益となる旨を告げる一方で、基礎の瑕疵(基礎の沈下、既存の基礎と増築部分の基礎の分離、土台と基礎が緊結されていないこと)については、故意に告げなかった、②消費者である原告ら夫婦としては、フルリフォームした旨を告げられれば、基礎の瑕疵は存在しないと考えるのが通常であり、原告らは、基礎の瑕疵が存在しないと誤認して本件売買契約を締結した、と主張したのに対し、裁判所は次のように判示してこれを認めた。

イ 裁判所の判断

「本件建物は、地震による横揺れの際に、転倒す

る危険があるものと認められ、この点は、本件建物を購入するか否かについての判断に影響を及ぼす不利益な事実であると言うことができる。ところが、B（(注)媒介の委託を受けた第三者である仲介業者）は、上記事実を原告らに告知せず、かえって、…、本件建物につき、お金をかけてしっかり耐震補強した旨説明していたのであるから、このような説明を受けた一般の消費者は、本件建物がその基礎と土台の一体性を欠くため地震による横揺れが生じた際には転倒するような危険な状態にあるとは認識し得ないのが通常であると考えられる。」

そして、「A（(注)被告Yホームの従業員）は、本件建物のリフォーム工事の担当者として、上記ジャッキアップ工法の提案をしたこと等からすれば、その施工結果を確認するなどの機会を通じて、本件建物が当該リフォーム工事によりその土台と基礎の一体性を欠く状態に陥った事実を認識していたものと推認されるところ、それにもかかわらず、本件売買契約締結当日、原告らに対し、この事実を告知しなかったばかりか、原告又は原告の父に対し、「耐震については補強がしっかりされている。」旨述べて、あたかも本件建物の基礎に上記のような問題がないかのように誤認させる説明をし、その結果、原告らは、その旨の誤認をしたため、本件売買契約を締結したものと認められる。」。

(3) 不法行為に基づく損害賠償請求

次いで、判決は、不法行為に基づく損害賠償請求についても、被告Yホームの従業員Aは、①土台と基礎が分離した状態が作出されたにもかかわらず、原告らに対し、それを告げなかった、②そればかりか、あたかも本件建物の基礎に問題がないかのように誤認させる説明をした、③その上、重要事項説明の際には、本件建物は耐震診断を受けていないもの、お金をかけてしっかり耐震補強をしているとの仲介業者Bの説明を黙認していた、④これらの行為は、原告らに対する不法行為を構成する（民法 709 条、715 条）として、売買契約締結に伴って支出した登記手続費用、仲介手数料、火災保険料、不動産取得税、支払済みの住宅ローン金利相当分等の損害に加え、建築士等調査費用及び弁護士費用の損害賠償請求を認めた。

(4) 居住利益控除論について

なお、被告Yホームからは、居住利益控除として、土地建物の賃料相当額が135,000円/月だとして、これの4.5年分の729万円を損益相殺的な調整として控除すべきとの主張が出された。

しかし、判決は、最高裁判平成22年6月17日判決を引用し、「売買契約が取り消された場合において、社会通念上、その目的物である建物が社会経済的な

価値を有しないと評価すべきものであるときには、当該建物に居住してこれを使用したことを利益とみることができないから、売主は、買主に対し、当該目的物の使用利益の返還を求めることができないというべきである」とした上で、これを本件にあてはめて、「本件建物には構造耐力上の安全性にかかわる瑕疵があり、社会通念上、本件建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるといえる。したがって、本件においては、原告らは、本件建物の居住利益について返還義務を負わないと解すべきである。」とし、被告Yホームの居住利益控除論を排斥した。

(5) 仲介業者に対する請求

なお、本件では、仲介業者に対する損害賠償も求めたが、これについては「宅地建物取引業者は、建築士や不動産鑑定士と異なり、取引物件の物的状態の調査能力や鑑定能力を備えているわけではないから、一般人の通常の注意をもって取引物件の現状を調査し、これによって知り得た瑕疵について説明すれば足り、これを越えた瑕疵の存否についてまで調査、説明すべき義務を負わない」として棄却されている。

4 判決に対する評価等

原告らは、本件中古住宅の新聞折り込みチラシを見て本件中古住宅を知ったのであるが、この広告には、「新生分譲住宅 Yホームのデザインカや施工技術を応用し、ただ、中古住宅を新築同様に戻すだけでなく未来の新しいライフスタイルと新たな価値を創造した家。この様なヨーロッパでは当たりまえの考え方が、日本でも根づきはじめています。この地球にやさしくお財布にもやさしい暮らし方は、未来をたくす子供達にもとっても良いことです。」と記載され、かつ「フルリフォーム」したことも謳われており、さらに、営業担当者からは、リフォームに600万円かけているなどと言われて、本件中古住宅の購入を決めたものである。

それが実際は、冒頭紹介したように、「倒壊または大破壊の危険あり」とされる耐震性能の大きく欠如した建物であり、かつ、建物基礎にも重大な欠陥があつて、建物基礎の北側一部が沈下している欠陥住宅であつたのである。

判決では、不実告知は認められなかったが、本来、こちらが認められるべき事案であつたと思われる。しかし、中古住宅の売買契約が不利益事実の不告知で取り消されており、先例的価値はあるものと思う。

なお、本判決に対してはYホームから控訴がされ、平成29年8月20日現在、名古屋高等裁判所に係属中である。