

(指導・助言等義務)

16. 東京地裁 平成10年5月13日判決

(一部認容、反訴棄却：賠償額212,472,680円、東京地裁平成4年(ワ)8812号、平成6年(ワ)25417号、平成8年(ワ)3006号反訴、その後和解終了)

判例時報1666号85頁、TAINSコードZ999-0016

税理士等が斡旋した不動産に重大な瑕疵が存在していたが、そのことを知っていた税理士等が買主にそのことを知らせず取引させたことは、告知義務違反にあたるとされた事例

《事実の概要》

売主Aと買主X(原告)は、ともに税理士Yの顧客であり、Xは日頃から相続税対策の相談にもってもらっていた。Yは、相続税対策として、地震で雨漏りが発生したが現在は修理済みである本件不動産を購入してはどうかと提案した。XはYの提案を受け入れ、Aから本件土地建物と幹線道路側に位置する前面土地を購入した。Yは、XがAから購入した前面土地の転売を受けるという関係にもあった。Yは、以前自宅及び事務所が手狭になっていたため、Aにこの前面土地の購入をAに対し申し入れたが断られていた経緯があった。Xは、同時に購入した建物について、購入後、雨漏りは修理不能であることを知り、これらの事実を知らず告知しなかったとしてY、銀行及び不動産仲介業者に対し損害賠償を求めた。

《判決の要旨》

税理士Yは、この売買契約を成立させ、前面土地をその後原告Xより購入するという動機をもった立場にあったと理解でき、実際にその後Xより前面土地を購入している。Yは、建物の雨漏りは修理不能であることを知っており、このことはXに対し売買契約の際、告知すべき重要な事項であるが、かえって現在は修理済みであり雨漏りの心配はないという、事実と異なる印象を与えた。この情報をXに伝えていればXは売買契約を締結しなかったといえるから、Yは不法行為によってXが被った損害を賠償する責任を負う。よってY、銀行及び不動産仲介業者に対し損害を賠償することを命ずる。