

最近の裁判例から (9) – 迷惑住民と瑕疵 –

隣室の迷惑住民の存在が、購入したマンションの隠れた瑕疵に当たるとした買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令2・12・8 ウエストロー・ジャパン) 和田 秀之

迷惑行為を行う住民が購入マンションの隣室に居住していることが、購入したマンションの隠れた瑕疵に当たるとして、買主が売主業者に対して損害賠償を求めた事案において、当該住民の存在は、重大な心理的欠陥があるとまで認められないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和2年12月8日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・宅建業者）がリフォームしたマンション（本件居室）について、売買代金3,100万円、売主の瑕疵担保責任負担期間を2年とする売買契約を、媒介業者Aの媒介により契約し、平成28年4月に引渡しを受けた。

購入前の内覧時において、XはAに、子供の泣き声等を考慮して、本件居室の住民（隣室者）について尋ねたところ、「変な人ではないです」との回答を得ていた。

ところが、Xが入居したところ、隣室者から、ベランダで大声を出す、壁を叩く、ラジカセを大音量で流す、Xとその家族を追いかけて脅迫する等の被害を受けることになった。

Xが、マンションの管理人や管理会社に確認したところ、隣室者はマンション内で他の住民にも、付きまとい等の迷惑行為を過去8年ほど継続していたことがわかった。

そこでXは、Aに対して媒介における告知義務違反を追及、Aはこれを認め、AがXに媒介手数料118万円余を返金し、Xの弁護士

への相談費用をAが負担する内容で和解した。

この後、Xの夫は本件居室内で首吊り自殺にて亡くなった。

Xは、Yに対し、騒音や嫌がらせを継続的に行う隣室者が存在することは、本件居室の隠れた瑕疵に当たるとして、損害金1,023万円（売買代金の30%相当額と弁護士費用93万円）の支払いを求める本件訴訟を提起した。（なお、Xは、本件裁判と並行して、本件居室の売却を媒介業者Bに依頼していたが、平成31年2月、隣室者の迷惑行為があること、本件居室内で自殺事故があったことを告知した上で、買主Cに2,950万円で売却した。）

これに対しYは、本件居室を取得後、一度も入居をしておらず、リフォーム工事中やXへ売却する際も、隣室者の状況は知らなかった。また、取得の際、当時の売主または媒介業者からは、本件居室の住環境に問題があるとの告知も受けていなかったと主張した。

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。

（隣室者が居住していることが「隠れた瑕疵」に当たるか）

民法570条の瑕疵とは売買の目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物の通常の用途に照らし、一般人であれば誰もがその使用の際に心理的に十全な

使用を著しく妨げられるという欠陥、すなわち一般人に共通の重大な心理的瑕疵がある場合も含むと解される。

本件では、隣室者が頻度にはらつきがあるものの、継続して大声を出しベランダで叫ぶ、壁を叩く、追いかける等迷惑行為をしていた。

Xが生活する際に一定程度、生活や活動の制限を受けていたのは認められる。しかし他方で、Xは、本件居室について売却物件や賃貸物件として募集をかけており、隣室者の迷惑行為の存在や自殺事故があったことを告知した上で、Xの購入から約3年経過した時点で、購入時の3,100万円から150万円減額した2,950万円で売却することができている。

以上によれば、迷惑行為を行う隣室者の存在は、心理的に一定程度その使用を制御されるものであることは否定できないとしても、一般人に共通の重大な心理的欠陥があるとまではいえない。従って、隣室者の存在をもって本件居室が、民法570条の瑕疵があるとはいえない。

(損害及び因果関係の有無)

Xは、本件居室の購入費用や、Cへの売却で取得した代金の差額をもって、隣室者の存在という瑕疵により生じた損害である旨主張するが、そもそも瑕疵担保責任における損害ともいえないし、代金の減額要因としては、購入から約3年の経年劣化、本件居室内での自殺事故など、隣室者の存在以外の事由も考えられることから、瑕疵と相当因果関係のある損害ともいえない。さらに、X自身が隣室者の迷惑行為により精神的苦痛を被ったとしても、本件居室の売主であるYにおいて、瑕疵担保責任により慰謝料の支払義務を負うとはいえない。

(結論)

以上のとおり、XのYに対する請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

近隣に迷惑住民が存することが瑕疵と認められた事例として、大阪高判（平成16年12月2日 ウエストロー・ジャパン）や東京高判（平成20年5月29日 ウエストロー・ジャパン）があるが、本件において瑕疵と認められなかったのは、その存在が、買主の本件居室の売却価格に影響しているとは認められないことが大きかったのではないと思われる。

しかし、隣室に迷惑住民が存在することは、買主の購入判断に大きく影響する事項であることに留意すべきである。

マンションの売買においては、本件のようなトラブルは想定がされることから、売主業者・媒介業者においては、トラブル回避の観点から、迷惑住民が疑われる事情がなくても、取引に関しては、念のため、管理人や管理組合等に確認しておくことが必要と思われる。

(調査研究部調査役)