

○最近の判例から

近くに暴力団事務所があることを
知らされずに購入した土地について隠れたる
瑕疵があるとされた事例

宮原 和宏

東京都内の不動産業者が、購入した土地の近くに暴力団事務所があることを知らされずに締結した売買契約が無効であるとして、購入代金の返還等を求めた訴訟についての判決である。判決は、暴力団事務所が近隣に存在することが土地の隠れた瑕疵に当たるとして、売買代金の二割に当たる一、八二〇万円の賠償を命じた。(東京地判平成七年八月二十九日)

従来、瑕疵担保責任に関しては、物件それ自体の瑕疵の他、法令制限(がけ条例)により予定した建物が建てられないことを土地の瑕疵と認めたケース(千葉地判昭和六十二年七月十七日、判例時報二二六八号一二六頁)や、自殺のあったマンションについて心理的欠陥として瑕疵と認めたケース(横浜地判平成元年九月七日、判例時報二三五二号一二六頁)が見られる。本件は近隣のいわば「嫌悪

施設」の存在を瑕疵と認めたという点で注目される。

なお、本件は被告(売主)が控訴中である。

一 事案の概要

買主業者(原告)Xは、売主業者(被告)Yとの間で、平成四年三月三十日、東京都内の土地(更地、約六六・二二㎡)を、代金九、一〇〇万円で購入すべく売買契約を交わし、手付金九一〇万円を支払った。そして、同年四月三十日に残金八、一九〇万円を支払った。本件土地は、最寄りのJR駅から約二〇〇mの近隣商業地域で、小規模店舗、低層住宅、駐車場等が混在する地域にあり、六m道路と四m道路に接する角画地であった。買主業者Xは、本件土地に事務所兼賃貸マンションを建設する目的であった。

本件土地の交差点を隔てた対角線の位置に暴力団事務所(木造二階建て店舗兼共同住宅)があったが、同建物には代紋等外観上それを示すものもなく、容易に暴力団事務所と覚知し得ないものであった。

売主業者Yは、昭和六十二年十月二日、本件土地を前所有者から取得したが、当時の仕入れ担当者は、本件暴力団事務所の存在を知っていた。しかし、買主業者Xとの交渉に当たった売主業者Yの担当者はその存在を知らなかつたため、買主業者Xに告げず、また、重要事項説明書においても、暴力団事務所に関する記載はなかつた。

買主業者Xは、本件土地の取得後に暴力団事務所の存在を知り、平成四年八月詐欺による取消等の意思表示をし、翌平成五年①詐欺による取消、②錯誤による無効、③瑕疵担保責任による解除を理由として、損害賠償等を請求した。

二 判決の要旨

裁判所は、①詐欺の主張については、売主業者Yの仕入れ担当者が暴力団事務所の存在を知っていたが、買主業者Xとの交渉に当たった担当者がその存在を知っていたとは認められないとして、売主業者Yの欺罔行為を否

定した。次に②錯誤の主張については、買主業者Xにおいて、契約交渉の段階で、動機の表示があつたとは認められないとした。そして、③瑕疵の主張については、本件暴力団事務所の存在により、本件土地の価値を相当程度減じていることは鑑定の結果によつても明らかであるとして、宅地として通常保有すべき品質・性能を欠いているものとして、瑕疵に当たると判断した。そして、当該事務所の

ある建物には代紋等の印は掲げられておらず、現場検分してもその存在を容易に覚知し得なかつたとして、隠れた瑕疵に該当するとした。しかし、そのために買主業者Xが目的とした事務所兼賃貸マンションの建築を請け負う業者が存在しないために契約の目的を達成できないことに基づく契約解除の主張については排除した。

損害賠償額の認定については、本件暴力団事務所の存在による収益価格の減少率などから、減価割合は二〇%であるとし、売買代金九、一〇〇万円の二〇%にあたる一、八二〇万円の損害賠償を売主業者Yに対して命じた。

三 本判決の意義

本判決の場合、売主業者Yの仕入れ担当者

は近隣に暴力団事務所が存在することを知られていたのであるから、詐欺による取消が認められる余地もあつたのではないかと考えられるが、本判決において、近隣の暴力団事務所

の存在を、価値の減少により、土地の瑕疵に当たると判断したことの意義は大きい。宅建業者としては、取引に際して、重要事項の説明として、近隣のこうした施設の有無についての説明を求められることになろう。本件のように、外観上からそれとは容易にわからない場合に、いかにして調査義務を尽くしたらよいか、また、近隣として調査すべき範囲がどこまでかという問題があるが、その状況が、買主の購入意思に影響を及ぼすと考えられる場合には説明を要すると考えられよう。

(調査研究部調査課長)

