

最近の判例から (9) - 風俗営業利用の瑕疵 -

## 売買されたマンションが前入居者によって性風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵に当たるとされた事例

(福岡高判 平23・3・8 判時2126-70) 石原 賢太郎

売買されたマンションが前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵にあたりとされ、売主について瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任、仲介業者について説明義務等違反による損害賠償責任が認められた事例（福岡高裁 平23年3月8日判決 変更（確定）判例時報2126号70頁）

### 1 事案の概要

- (1) 売主Y1は、平成13年12月2日から本件居室をAに賃貸し、Aは、アロマセラピーと称するマッサージ業を営んでいた。
- (2) マンション住民間では、Aが風俗営業を行っているのではないかとの噂が流れていた。管理組合は、Aの当該営業の中止を求めたが、応じなかった為、賃貸借契約解除と居室明渡しを求める訴訟を地方裁判所に提起した。
- (3) 原審は、平成19年12月19日、実質的に性風俗特殊営業を営んでいたことを認定して、請求を全部認容した。また、控訴審において、平成20年4月30日、賃貸借契約を合意解除することなどを内容とする和解が成立し、Aは、同年9月30日までに退去した。
- (4) その後、Y1は、居室の内部改装工事を行ったが、クロスの貼り替え、床シートの貼り替え、床フロアの重ね貼り等であり、浴室、台所などは従前のままであった。
- (5) Y1は、同年10月29日、仲介業者Y2と媒介契約を締結した。Y2の担当者Bは、Y

1から、前入居者の目的外使用、風俗営業の噂、管理組合が訴訟を提起、最終的には和解し、明渡し済みであることなどを聞いていた。Bは、管理会社に定型の調査依頼書を送付したり、個別に聴き取りを行うなど物件調査を行ったが、管理会社から前入居者の目的外使用について特段の情報提供はなかった。Bは、その点について問合せはしなかった。

- (6) 一方、買主Xは、居住用マンションを探しており、担当者は同じ営業センターCであった。Cは、Bから、前入居者が風俗営業を行っていたという噂があることも含めて、裁判の概要について伝達を受けていたが、Xあるいはその妻に対して一切説明しなかった。
- (7) 同年12月13日、X、Y1、B、Cが同席し、売買契約が締結された。その際、Bが、重要事項説明書を読み上げたが、前入居者の使用状況、風俗営業をしていた噂があること、居室について訴訟があったことなどについては一切触れなかった。
- (8) X夫婦は、平成21年2月14日、入居した。出席した総会において、本件居室の風俗営業が話題となり、総会や理事会に出席する度に、Xは恥ずかしく非常に肩身の狭い思いをした。
- (9) Xの妻は、心因反応となり、長期間心療内科治療を受けた。Xらは寝室や浴室に不快感を抱き、浴室クリーニングや殺菌消毒できるという高温スチーム掃除機購入などをした。
- (10) 原審は、Y1の瑕疵担保責任及び不法行

為責任を否定し、Y2の説明義務違反を認めて慰謝料70万円及びこれに対する遅延損害金の支払を認容したが、これを不服として、X、Y2がそれぞれ控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を一部容認した。

### (1) 本件居室の瑕疵について

売買の目的物に民法570条にいう瑕疵があるというのは、その目的物が通常有すべき性質を欠いていることをいうのであり、その目的物が建物である場合には、建物として通常有すべき設備を有しないなど物理的な欠陥があるときのほか、建物を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うべき事情があり、これがその建物の財産的価値（取引価格）を減少させるときも、同条にいう瑕疵があるものと解するのが相当である。

本件居室の前入居者は、実質的に性風俗特殊営業を営んでいた。そこで、管理組合は、明渡し等を請求する訴訟を提起した。そして、同訴訟の第一審裁判所は管理組合の上記請求を全部認容し、前入居者は、同訴訟の控訴審における和解に基づいて明け渡した。このような経緯からすれば、本件マンションの住民は本件居室で性風俗営業が行われていたことを認識していたものと推認され、理事会や総会で目的外使用の防止が議論された際に、本件居室における風俗営業の事例が引き合いに出されていたものである。そして、将来においても、本件マンションの目的外使用に関して本件居室の事例が引き合いに出されることは容易に予測される。

本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、本件居室を買った者がこれを使用するこ

とにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うというべき事情に当たる（現に、Xの妻はこの事実を知ったことから心因反応となり、長期間にわたり心療内科の治療を受けたほか、X及びその妻はいまだに本件居室が穢れているとの感覚を抱いている。）。そして、住居としてマンションの一室を購入する一般人のうちには、このような物件を好んで購入しようとはしない者が少なからず存在するものと考えられるから（現に、Xが事実を知っていたら本件居室を購入しなかったものと考えられる。）、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、そのような事実がない場合に比して本件居室の売買代金を下落させる（財産的価値を減少させる）事情というべきである。したがって、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、民法570条にいう瑕疵に当たるといえるべきである。

### (2) 瑕疵の存在による損害額について

諸事情を勘案すれば、民事訴訟法248条により、損害を100万円と認めるのが相当である。

この損害とY2の債務不履行との間には相当因果関係があるものといえることができる。

## 3 まとめ

本事例は、売買されたマンションが前入居者によって風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵にあたるとされ、売主の瑕疵担保責任、仲介業者の説明義務等違反が認められた事例であり、実務上参考になる。

なお、一般的な嫌悪感などがある物件等については、調査・説明不足を問われることがないよう特に注意が必要であると思われる。

（調査研究部調査役）