

暴力団幹部の入居と瑕疵担保責任

飯島 正

一 はじめに

近年暴力団の抗争に伴い、市民が被害を受ける事件が増加している。暴対法の制定、施行により、暴力団対策は強化されて来ているが、紛争は依然跡を絶たない状況である。

売買物件の近くに、暴力団事務所があったり、暴力団幹部が居住していると、通常の物件に比べて、居住に支障を来す。場合によれば、発砲等の危険もある。このような場合、瑕疵ある物件にあたらないか。このところ、この種紛争が目立つようになってきている。

つい最近、東京地裁で、中古マンションの売買にあたり、暴力団幹部がマンションに居住することが隠れたる瑕疵にあたるとする判決が出された（東京地裁平成九年七月七日判決 判時一六〇五一七一一、判タ九六一二八二二）。注目すべき判決であるので、ご紹介したい。

二 事案の概要

1 買主Xは、平成六年三月一七日業者Aの媒介で、売主Yから、中古マンション（一八戸。昭和六〇年七月建築）三〇一室を、代金三、五〇〇万円で買い受け、同年七月入居した。

Xは、契約締結の際、Yに「マンションの住人はどのような人か」尋ねたが、Yは、「よく分かりません」と答えた。

しかし、本件マンション一〇一室には、新築当時から暴力団幹部（組長代理補佐）B一家が居住し、若い衆が頻繁に出入りしていた。

平成七年Bが刑務所から出所後は暴力団風の人物の出入りが増え、平成八年八月一五日の神社の祭礼には、Bの意を受けたC（Bの異母兄弟）の指揮で、多人数が長時間

にわたって本件マンション前道路で飲食の上騒いだ。

また、Bは、管理費用を長期にわたって滞納し、管理組合からの請求訴訟に敗訴したが、所有名義をD会社に移し、支払っていない。

なお、二〇四号室のEは、平成六年一月二五日、Bの存在を説明して、Fに二六〇〇万円で売り渡している。

2 Xは、平成八年、Yに対し、

(1) 第一次的には、①本件マンションは住み心地の良さを欠き、居住に適しない欠陥があるのに、永住に適していると誤信して買受けたから、要素の錯誤により無効であり、②Yは、本件マンションの事情について虚偽の事実を告知してXを欺いたから、詐欺により取り消すとして、不当利得の返還を求め、

- (2) 第二次的には、永住目的で買ったのに、契約目的が達成不能となったから、契約を解除するとして、代金の返還を求め、
- (3) 第三次的には、瑕疵担保責任に基づき、等価性の欠如分九〇〇万円について、損害賠償を求めた。

三 判決の要旨

これに対して、東京地裁は、次のような判断を下した。

- (1) Xの要素の錯誤の主張については、動機が表明されたに過ぎず、また、居住目的が達せられないとまではいえないから、要素の錯誤にあたらなとし、
- (2) 詐欺の主張については、Yが積極的に虚偽の事実を述べたということとはできないとし、
- (3) 契約目的達成不能による解除については、未だ居住目的に用いられない程度の瑕疵であるということとはできないとしたが、
- (4) 瑕疵担保責任については、

① 民法五七〇条の瑕疵には、目的物の通常の用途に照らしその使用の際に心理的に十全な使用を妨げられるという心理的欠陥も含み、通常人にとって平穏な生活を乱すべき環境が売買契約時において一

時的ではない属性として備わっている場合には、同条にいう瑕疵にあたるとし、

② 本件においては、暴力団員Bが新築当時から居住し、多数の組員を入り寄せ、夏には深夜にわたり大騒ぎする等通常人にとって明らかに住み心地の良さを欠く状態に至っており、一時的な状態ではなく、

③ この事情については、契約当時Xが知り得なかったものであるから、隠れたる瑕疵にあたり、

④ その損害については、「不動産市況による価格の下落は含まず、瑕疵を原因として本来有すべき価値を欠いていたことによる損害」というとし、

⑤ YはXに三五〇万円を支払えと命じた。

四 瑕疵担保責任について

1 民法五七〇条の瑕疵担保責任にいう「瑕疵」とは、取引の通念からみて売買の目的物に何らかの欠陥・通常有すべきであると期待される品質、性能を有しないことをいう。

2 物理的欠陥にとどまらず、法律的瑕疵をも含む。都市計画道路敷地について最高判昭四一・四・一四（民集二〇一四一六四九、

判時四四九一四三）、保安林指定について最高判昭五六・九・八（判時一〇一九一七三、判タ四五三七〇）、建ぺい率について東京地判昭四〇・五・二七（判時六七六一四〇）、二項道路について大阪地判昭四四・八・二八（判時五八五一六七）、がけ条例について千葉地判昭六二・七・一七（判時一二六八一・一二六）等がある。

3 法律的瑕疵の他に、心理的欠陥も、瑕疵にあたるか。自殺物件をめぐって、古くから論議がなされている。初期の判決（大阪高判昭三七・六・二一判時三〇九一五）は、座敷蔵の七年六月前の縊死を瑕疵と認めなかったが、最近の判決（横浜地判平一・九・七判時一三五二一一二〇、東京地判平七・五・三一判時一五五六一一〇七、判タ九一〇一一七〇）は、「物理的欠陥の他、嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥も含まれるが、通常一般人において住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感ずることに合理性があることを要する」として、中古マンションの六年三月前の縊首自殺、山間農村地戸建住宅の六年一月前の農薬自殺について、瑕疵を認めている。

4 最近、問題になっているのは、暴力団関係の存在が瑕疵にあたるかである。

暴力団事務所については、本誌三二号三四頁でもご紹介したように、東京地判平七・八・二九（判時一五六〇一〇七、判タ九二六―二〇〇）は、「暴力団事務所と交差点を隔てた対角線の位置にある土地について、通常保有すべき品質、性能を欠いており、暴力団事務所の存在は土地の瑕疵にあたる」として、売買代金の二〇％の減価を命じた。

暴力団事務所の存在は、区分所有法の適用上も、競売請求を認めたもの（札幌地判昭六・二・一九判時一一八〇一三、判タ五八二―九四。名古屋地判昭六二・七・二七判時一二五一一一二二、判タ六四七―一六六）、引渡請求を認めたもの（福岡地判昭六二・七・一四判タ六四六―一三二）、使用禁止を認めたもの（福岡地判昭六二・五・一九判タ六五一―一二二）等がある。

5 暴力団幹部の存在は、どうか。これまで、暴力団幹部について争われた案件は、それほど多くはないが、暴力団組長について引渡請求を認めた最高判昭六二・七・一七（判時一二四三―二八、判タ六四四―九七）、競売請求等を認めた京都地判平四・一〇・二二（判時一四五五―一三〇、判タ八〇五一―一九六）等がある。

本件は、暴力団組長代理補佐の存在が住

み心地の良さを欠き、隠れたる瑕疵にあたる」とした判決である。

五 むすび

暴力団抗争が拡大し、市民生活にも重大な影響を及ぼすにつれて、暴力団関係の存在を、広く瑕疵としてとらえようとする傾向が生じているように思われる。

売主はもちろん、媒介にあたる業者としても、このような状況に十分留意して、説明にあたる必要がある。

媒介業者が暴力団の存在を知っていたのに告げなかったとき、あるいは容易に知り得たのに告げなかったことに重過失があるときは、責任を追及されることが生じて来よう。今後よく注意する必要があると思われる。

（調査研究部長）