

し、不潔となっているから、本件建物は、その価格に見合う清潔さ、快適さを備えておらず、隠れたる瑕疵がある。

④ 賠償額については、補修・駆除費用一
一三万四、〇〇〇円、弁護士費用一五万円
について賠償する義務があるが、慰謝料
については、Xは居住できなくなったわ
けではなく、蝙蝠の駆除、汚損部分の補
修もされているから、その請求には理由
がない。

(3) Y_1 の不法行為責任については、 Y_1 の行為
が不法行為だとしても、その内容は、瑕疵
担保責任の内容と同様であるので、判断し
ない。

(4) Y_3 及び Y_2 の責任については、不動産仲介
業者が注意義務を負うとしても、蝙蝠の生
息を確認するために天井裏等まで調査すべ
きとはいえず、また、白布の存在から多数
の蝙蝠の生息が明らかだともいえないの
で、調査しなかった過失があるとはいえな
い。

(5) よって、 Y_1 は、一二八万四、〇〇〇円をX
に支払え。

三 おおひら

生物関連の瑕疵担保責任については、白蟻

の被害が雨漏りに誘発されたもので、建土工
事に雨漏りの原因となる瑕疵があったとして
たもの（福岡地判昭六一・一〇・一 判事一
二三三―一二三）や、駆除が困難な蟻の被害
を隠れた瑕疵と認めたもの（神戸地判平一一・
四・二三 判例集未登載、本誌本号五四頁）

等がある。前者は、補修工事費の支払を命じ、
後者は、契約目的を達成し得ないとして、契
約の解除を認めた。
本件は、蝙蝠の被害について、価格に見合
う快適さを備えていないとして、補修費用の
支払を命じたものである。

最近の判例から

(11)

暴力団事務所と瑕疵担保責任

（東京地判 平一一・六・一五 判例集未登載）

中澤 恭

住宅地の土地の売買において、契約締結当

時真向かいの建物が暴力団事務所で、組員が
常駐していたが、外観上明らかでなく、売主
及び媒介業者がその事実を知らず、告知しな
かったところ、その後同事実が判明した事案
において、売主に対し、九%の損害賠償を命
じ、その責任を否定した事例。
（東京地判 平成一一一年六月一五日判決 確
定 判例集未登載）

一 事案の概要

買主 X_1 は、平成三年一月二九日、元付業
者 Y_2 及び客付業者 Y_3 の媒介で、売主 Y_1 から、
志木市内の土地（一二〇・〇九 m^2 ）を、当面
資材置場、将来居宅建築目的で八、三三〇万
円で買い受け、同年一二月二四日、 X_1 、 X_2 、
 X_3 共有名義で所有権移転登記をした。

本件土地には建物があり、Dが賃借して
いたが、 Y_1 は、平成三年五月Dに退去を求め、

建物を取り壊して、 Y_2 に売却の媒介を依頼した。 Y_2 は、物件情報に「住環境良好」と表示し、これを見た Y_3 は、 X_1 に紹介した。しかし、本件土地の道路を挟んだ南東側の真向かいの建物は、もとCが住居兼割烹として使用していたが、平成二年三月、CがB（指定暴力団組長）に売却して、登記が移転され、B組組員が常駐していた。地元警察署は、同年九月頃、同建物は組事務所と認識していたようであるが、組員らの徘徊もなく、外観上明らかな状況ではなかった。また、Bが居住していたとは、認められない。

Yらは、本件建物にB組組員が常駐している事実を知らず、平成三年一月二十九日、本件契約の重要事項説明の際、暴力団事務所の存在及びB組組員の常駐について説明しなかった。また、 X らも、本件土地見分の際、組員常駐に気がつかなかった。

X_1 は、平成四年三月、本件建物に暴力団組員とおぼしき者がいたため、近隣の人に尋ねたところ、前面道路には窓ガラスを濃色でコーティングされた車が駐車されていたり、暴力団関係者とおぼしき者の出入りがあり、暴力団事務所として使用されているらしい旨を聞いた。

X らは、平成四年六月、内容証明郵便で、

本件売買契約について詐欺による取消、又は瑕疵担保による契約解除の意思表示をした。

平成五年六月、本件建物で発砲事件が発生した。その後、同建物は、出入口が格子戸から金属扉に取り替えられ、二階の窓に鉄格子設置され、壁面に監視カメラ及び照明設備等が設置された。

X らは、平成八年六月、①主位的に、 Y_1 に対し、詐欺取消、錯誤無効、瑕疵担保責任による解除を理由に支払済の代金の返還を求めるとともに、 Y_2 、 Y_3 に対し、媒介契約又は信義則上の保護義務違反を理由として損害賠償を求め、②予備的に、 Y_1 に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた。

なお、① Y_1 の借家人Dは、 Y_1 の建物取壊後、斜め筋向かいの借家に転居し、②B建物の隣に平成三年秋住居が新築され、③B建物の向かいの公園は、平成三―五年夏祭りの神輿の休憩所として使用されており、④B建物の周辺で因縁をつけられたり、B組組員常駐を理由に転居したものはいない。

二 判決の要旨

裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 詐欺取消の主張については、本件売買契約締結当時、B建物にB組組員が常駐して

いたことを Y_1 が知っていたとは認められず、また、 Y_1 の故意を認める証拠もない。

(2) 錯誤無効の主張については、①本件契約において、近隣に暴力団事務所の存在しないことが表示されていたとは認められず、②また、住環境の良い土地と表示されて売買された場合でも、近隣に暴力団関係施設が存在しないことを当然に意味するものとして用いられたということではない。

(3) 瑕疵担保責任については、①B建物の存在は、本件土地の瑕疵にあたるが、物理的瑕疵ではなく、抽象的危険性ないしは心理的要因による瑕疵であって、②本件土地は、B建物の存在により使用に支障を生じておらず、近隣土地、前面道路、公園も支障なく使用されているから、本件売買の目的を達成できないといえない。

(4) 本件売買当時の本件の隠れたる瑕疵による減価の程度は、九〇%の減価が相当であり、七五〇万円となる。

(5) Y_2 らに対する請求については、 Y_2 らはB建物にB組組員が常駐していたことを知っていたとは認められず、また、 Y_2 らにその調査義務があったとは認められないから、 Y_2 らに対する請求は、認められない。

(6) よって、 Y_1 は、 X_1 に対し、七五〇万円を

支払え。

三 まとめ

暴力団事務所に関する判例については、売主業者の用地担当者がその存在を知っていた場合に二割の損害賠償を認めた事例（東京地判 平七・八・二九 判時一五六〇—一〇七）、暴力団組員が居住するマンションについて、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いたとして、一割の損害賠償を認めた事例（東京地判 平九・七・七 判タ九四六—二八二）、賃借人が暴力団員である中古マンションの売買について、錯誤無効には当たらないとした事例（東京地判 平九・一〇・二〇 判タ九七三—一八四）がある。

これまで、心理的瑕疵については、「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」とされているが、（横浜地判 平一・九・七 判時 一三五二—一二六）本件判決は、抗争に巻き込まれるという抽象的危険性や因縁を付けられる等のおそれがあるという心理的要因による瑕疵を認めた点、興味深い判決である。

最近の判例から

(12)

取壊し目的の建物売買と二年前の自殺

（大阪地判 平一一・二・一八 判タ二〇〇三—二二八） 伊藤 隆之

土地付中古住宅を、取り壊して新築分譲住宅を建設する目的で購入した買主業者が、建物を取り壊した後、同建物内で二年前に売主の母親が首吊り自殺をしたことを知って、契約を解除し、損害賠償を求めた事案において、嫌悪すべき心理的欠陥の対象がもはや特定できない一空間内のものに変容しているから、隠れたる瑕疵に該当しないとして、請求を棄却した事例（大阪地裁 平成一年二月一八日 控訴 判例タイムズ一〇〇三号二一八頁）。

一 事案の概要

買主業者Xは、平成一〇年三月、売主Yから、新築分譲住宅建設目的で、土地付中古住宅を、一、六〇〇万円で買い受け、解体したところ、平成八年にYの母親が本件建物内で首吊り自殺していたことが判明した。

Xは、Yがその事実を説明しなかったとして売買契約を解除し、Yに対し、違約金及び解体費用四一〇万円の損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Xが本件土地建物を買受けたのは、取り壊して新築住宅を建設、分譲するためであり、契約後解体されているから、Xの意思は主として土地取得にあったと認められる。

(2) Yの母親が平成八年に本件建物内で首吊り自殺したことは、民法五七〇条の瑕疵に該当する余地があると考えられるが、かつて本件土地上に存していた本件建物内での自殺であるから、嫌悪すべき心理的欠陥の対象はもはや特定できない一空間内におけるものに変容しており、土地にまつわる歴