

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

史的背景に起因する心理的な欠陥は少ないから、通常一般人が本件土地に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的であると判断される程度には至っておらず、Xの転売が不能であるとはいえない。

(3) 従って、本件自殺があったという事実は、隠れたる瑕疵には該当せず、Yに説明義務はない。

(4) よって、Xの請求は理由がなく、棄却する。

三 まとめ

これまで、判例は、売買物件において過去に自殺があった場合、物件が存続しているときは、六年三カ月前（横浜地判平一・九・八判時一三五二―一二六）、六年一カ月前（東京地判平七・五・三二判時一五五六―一〇七）でも、瑕疵担保責任があるとす。また、免責特約を設けても、責任を免れないとする（五カ月前の自殺、浦和地裁川越支判平九・八・一九九タ九六〇―一八九、本誌四〇―七九）。反面、自殺のあった座敷蔵が取り除かれて存在しないときは、住み心地のよさを欠くとはいえないとして、瑕疵担保責任を否定した判決がある（七年六カ月前の自殺、大阪高判昭三七・六・二二判時三〇九―一五）。

本判決も、「もはや特定できない一空間におけるものに変容」したとした。昭和三七年の

大阪高判と同旨の判決である。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(13)

公衆浴場の煙突の告知義務

（大阪地判 平一・二・九 判タ二〇〇二―一九八） 伊藤 隆之

売主業者 勝

マンションの買主が、近隣の公衆浴場の煙

払った。

突の存在と排煙の流入について売主業者が説明しなかったのは、債務不履行であるとして、売主業者に対し、損害賠償を求めた事案において、通常一般人が購入を断念するほどの重要な事実とは認められず、説明義務はないとして、請求を棄却した事例（大阪地裁 平成一一年二月九日判決 確定 判例タイムズ一〇〇二号一九八頁）。

残代金は同年一月末支払うこととされていたが、Xが支払わなかったので、Yは、手付金を没収した。

Xは、Yに対し、本件マンションから二〇m離れた地点に公衆浴場の煙突があるが、その存在と排煙の流入を説明しなかったとして、手付金の倍額の損害賠償を求めた。

Yは、本件煙突は本件売買契約における重要事項ではないと主張した。

一 事案の概要

買主Xは、平成九年二月、売主業者Yから、マンションの一式（二一階）を、代金五、四五〇万円で買い受け、手付金五四五万円を支

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のように判断した。