

最近の判例から (7)

隣人の強迫的言辞により事実上建築が制限されることが隠れた瑕疵にあたりとされた事例

(東京高判 平20・5・29 判時2033—15) 町田 務

宅地の買主が、住宅を建築しようとしたところ、暴力団関係者の可能性のある隣人から脅迫的な言辞をもって設計変更を求められたため、そのような住人が隣家に居住していることは隠れた瑕疵に当たるとして、売主不動産業者に対し、契約解除と損害賠償を求めた事案において、契約の目的を達することができないとはいえないとして、解除は認められないが、隠れた瑕疵に当たると認め、損害賠償の請求を一部認容した事例。(東京高裁 平成20年5月29日判決 一部認容一部棄却 確定 判例時報2033号15頁)

1 事案の概要

平成16年5月、Xは宅建業者Zの仲介により、住宅を建築する目的で法人Yから25.65坪の宅地（以下「本物件」という。）を5170万円にて購入した。平成16年9月頃、Xから設計を依頼された設計士が住宅の建築について近隣に挨拶回りをしたところ、北西側私道の反対側に住むAから日照がさえぎられるとして建築禁止部分を指定し、そこには建物を建築しないよう脅迫的な言辞をもって要求された。

Xが警察などから情報を入手したところ、Aは暴力団関係者の可能性があり、建築を強行するとどのような危害を加えられるかと考え、建築を断念した。Xはそのような住人が隣家に居住していることは本物件の瑕疵に当たり、又はそのような隣人が隣家に居住して

いることをXに説明しなかったのは説明義務違反に当たると主張して、Yらに対し、瑕疵担保又は債務不履行を根拠として、売買契約を解除の上、5630万円余の損害賠償の支払を求めた。

原審は、Xが契約を締結した目的を達することができないとはいえないとして解除を認めず、Yは説明義務違反には当たらないとしたが、脅迫的な言辞をもって設計変更を求める隣人の存在は隠れた瑕疵に当たり、瑕疵による減価率を売買代金の30%として、Yに1551万円の損害賠償を命じた。

Yはこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Yに対するXの請求を一部認容した。

(1) 瑕疵該当と契約解除の可否

売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、その目的物が通常有すべき品質、性能を欠いていることをいい、物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物の通常の用途に照らし、一般人であれば誰もがその使用の際に心理的に十全な使用を著しく妨げられるという欠陥、すなわち一般人に共通の重大な心理的欠陥がある場合も含むと解するのが相当である。本物件には脅迫的な言辞をもって建物建築を妨害する者が隣地に居住するという瑕疵（以下「本件瑕疵」という。）がある。

Yらが売買契約当時に本件瑕疵があること

を知っていたと認めるに足る証拠はない。また、Yらには近隣住民の素性、言動を調査する義務もないため、本件瑕疵を知らなかったことに過失はなく、本件瑕疵は隠れた瑕疵に当たるといふべきである。

Aによる要求は法律上理由がないものであり、態様、程度によっては、刑事手続による検挙、処罰によってこれを抑止することも期待できるし、民事上も仮処分手続等による差止めも考えられ、本件瑕疵の存在によって本件敷地の上に建物を建築して平穩に居住することがおよそ不可能とまではいえない。

以上によれば、Xは瑕疵担保責任に基づきYに損害賠償請求をすることはできるが、売買契約の解除をすることまではできない。

(2) 説明義務について

Yらは本件瑕疵のような事実が存在しないと虚偽の告知をしたものではないから、作為による説明義務違反が成立する余地はない。

また、本来、不動産を買い受けようとする者は、それを買い受けるかどうかの意思決定の自由を有し、基本的には自己の責任において近隣の状況を含む不動産の性状、品質を調査すべきところ、本件瑕疵はYらが作出したものとは認められず、YらがXの調査を妨げたと認めるに足る証拠もない。そうすると、Yらが本件瑕疵の存在を認識していたとしても、積極的にそれをXらに告知するまでの義務を負うものではなく、したがって、不作為による説明義務違反の前提となる作為義務がYらにあったとはいえず、売主としての債務不履行になるとはいえない。

(3) 損害について

本件瑕疵による解除は認められないので、本件瑕疵によって生じたと認められる損害は、本件瑕疵の存在を前提とした価格相当額を超える部分の支出に限られる。

本件売買契約の代金額5170万円は、本件瑕

疵が存在しない場合には市場価格を反映した適正なものといふことができる。Xらが提出した不動産鑑定士による意見書には、本件瑕疵が存在した場合における本物件の価格は、それが存在しなかった場合の価格から40%減じた額とみるのが相当としている。上記意見書は本物件に建物を建築することが事実上不可能であることを前提とし、Aによる建築禁止要求部分を除いた部分を利用した建物建築は可能であることが考慮されていない。また、Aによる妨害行為は、刑事上あるいは民事上の手続によってある程度抑止又は排除することが可能と考えられる。一般に不動産売買においては、ある程度の迷惑行為を行う住民が近隣に居住することは珍しくはなく、買主は調査の上で購入するのが通常であり、そのリスクは相場価格形成の一因として織り込まれている。これら諸事情に加え、Aによる建築禁止要求部分（約3坪）に対応する金額は約600万円となることにかんがみると、本件瑕疵の存在による本物件の減価率は15%と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件は、売買不動産における建築に関し、隣人から脅迫的に不当要求を受けたことについて、一般人に共通の重大な心理的欠陥がある場合として、いわゆる心理的瑕疵を民法570条の瑕疵と認めたものである。

近隣住民の素性、言動について、売主に調査義務はなく、基本的に買主が近隣の状況を含めて不動産の性状、品質を調査すべきものとした点、および瑕疵による減価割合の検討方法が具体的に示された点などが実務の参考となる。

(調査研究部調査役)