

# 隠れた瑕疵と暴力団事務所

後 藤 泰 一

## 目次

1. はじめに——問題の所在
2. 裁判例
  - (1) 暴力団事務所
  - (2) 暴力団幹部の住居
3. 「隠れた瑕疵」と心理的欠陥
  - (1) 「瑕疵」があるといえるかどうかの判断基準
  - (2) 「隠れた」瑕疵の判断基準
  - (3) 瑕疵によって契約の目的が達成できないといえるかどうか——解除が認められるかどうか——の判断基準
4. 心理的欠陥に関する他の事例との関連および比較
5. 暴力団関係者にかかわる他の裁判例との関連および比較
6. おわりに——結びに代えて

## 1. はじめに——問題の所在

快適な生活を求めて中古住宅を買ったところ、向かい側の建物が暴力団事務所だった（マンションを買ったところ隣室、あるいは階上・階下の一室が暴力団幹部の住居だった）とか、居住用建物を建築する目的で土地を購入したところ、その向かい側にある建物が暴力団事務所だった——買主は、売買契約締結に際し、そういう事実があることをまったく知らなかった——としよう。そして、その事務所（幹部住居）へ暴力団関係者の出入りが頻繁に行われるのみならず、暴力団同士の抗争が生ずるに至り、買主は、極度の不安感（恐怖感）・不快感から、もはやそのような環境のなかで生活するとはで

きないと考えるに至っているとす。こういう場合に、買主は、売買の目的物に隠れた瑕疵があり契約の目的を達成することができないことを理由に売買契約を解除することができるだろうか<sup>1</sup>。

ところで、瑕疵担保責任の典型例として、例えば、購入した家屋の柱が白蟻に食われていて使い物にならないという場合があげられるが、この場合のように売買の目的物に隠れた瑕疵（欠陥）があったときには、買主は、原則として、売主に対して損害賠償を請求することができ、例外的に、瑕疵があるために契約の目的を達成しえない場合に限り、契約を解除することができる（民法570条・566条1項参照）。ここでいう瑕疵とは、「隠れた瑕疵」であることを要し、「隠れた」というのは通常の注意をもってしても瑕疵を発見できなかったことをいうとされている<sup>2</sup>。そうすると、冒頭の問題において、買主が売主の瑕疵担保責任を追及したいというのであれば、まず、購入した建物・土地の向かい側の建物が暴力団事務所である（購入したマンションの隣室に暴力団幹部の住居がある）という事情が果たして欠陥・瑕疵に当たるのかどうか、そして、つぎに、それらが瑕疵に当たるとすれば、「隠れた」瑕疵といえるのかどうか問題となる。隠れた瑕疵の存在という要件を満たしていれば、その瑕疵のために契約の目的を達成しえないのかどうか（解除かそれとも損害賠償か）という効果にかかわる問題が出てくる（ここでは、瑕疵修補権ないし追完権という問題は生じない）。

従来、瑕疵担保責任の法的意義・性質をどう考えるかという問題は、大きな論争の一つとされてきた<sup>3</sup>。そして、法適用に際してまず問題となるところの「瑕疵」とは、目的物の物理的・物質的な欠陥・不完全さをいい、その不完全さというのは目的物が通常有すべき品質・性能・性状を欠いていることであるとされてきた<sup>4</sup>（見本売買や広告売買においては当事者が特に示した品質・性能・性状を欠いていることとされる<sup>5</sup>）。その際、「法律上の制限」はどう扱われるのか——570条の瑕疵に含まれるかどうか——という問題についての議論はなされてきたのであるが<sup>6</sup>（なお、法律上の令制限に関する紛争において問題になるものとして、法律的瑕疵がある——例えば、家を建

てるつもりで土地を購入したところ、その土地の大部分が都市計画事業による道路敷地の予定地であり、建物の建築ができないような場合がそうである<sup>7)</sup>が、それ以外にも「瑕疵」に当たるとされる場合があるのかどうかという問題については——例えば、冒頭のような例をどう考えるかも含めて——必ずしも明らかでないところがあり、まだ検討の余地があるように思われる<sup>8)</sup>。

近年、下級裁判所において、不動産の売買につき、狭義の物質的・物理的欠陥に限らず、(ア)通路の不存在・不完全による瑕疵、(イ)騒音・日照・眺望などによる瑕疵（インミッシヨンの場合）、(ウ)自殺物件を知らずに購入した場合（いわゆる心理的欠陥があった場合）<sup>9)</sup>、(エ)不動産を購入したところ近所に暴力団事務所があったとか、マンションを購入したところ他の一室を暴力団幹部が所有していたという場合（後者につき、後掲【裁判例3】（東京地裁平成9年7月7日判決）は、「目的物の通常の用途に照らして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欠陥、すなわち、心理的瑕疵」も瑕疵に含まれるとしている<sup>10)</sup>）など、いわゆる「環境瑕疵」<sup>11)</sup>という問題が登場するに至っている。それは、従来の瑕疵概念を不動産をとりまく環境にまで拡張し、「心理的観点からの目的物の欠点<sup>12)</sup>」をも瑕疵として捉えて、その瑕疵の有無を問題にするというものである<sup>13)</sup>。この問題に関する解釈論上の中心は、住み心地の良さとか快適な生活空間の確保・生活利益の保持といったものが「どこまで『物』の瑕疵に取り込まれるかという点」<sup>14)</sup>にあるとあってよいが、ただ、「環境瑕疵」が認められるか否かの判断に際しては、「一方で、事柄の性質上、心理的要素・人格的利益の側面が一定のウェイトを占めることから、こうした心理的要素・人格的利益の側面が売買契約における対価決定のプロセスにおいて考慮されているかどうか——単なる感情利益にとどまるものではないのか——という点を吟味する必要がある。」<sup>15)</sup> もちろん、このような瑕疵概念が無制限に拡張されるべきではない。「あくまでも『物』の瑕疵を理由とする売主の担保責任の追及であって、環境権ないし生活利益侵害そのものを理由とする不法行為責任の追及ではない。それゆ

え、民法570条の瑕疵にあたるには、『土地・建物の所有ないし占有と密接に結びついた生活利益』であることを要し、物の所有・占有を離れて独自の評価対象となる価値としての周辺環境からの利益享受ということでは足りないという点である（その意味で、例えば、近隣の地価が下落しているとの事実などは、それが目的不動産の資産価値に影響を及ぼしたとしても、環境瑕疵の問題として捉えられるものではない）。<sup>16</sup>（後述の【裁判例3】においても、瑕疵に基く損害は不動産市況による地価の下落を含まないとしている）。

私は、これまで、環境瑕疵に関連する問題としてはあまり取り上げられることのない自殺物件の売買における売主の瑕疵担保責任について考えたことがあった<sup>17</sup>。そこで、本稿においても、環境瑕疵にかかわる冒頭のような問題を取り上げ、裁判例を手がかりにしつつ（わずか数件しかないが）民法570条の瑕疵担保責任について考えてみたい——この問題は、視点を変えれば、瑕疵概念の拡張がどこまで許されるかという問題でもある。さらに、「量から質へ」と転換を図りつつある国の住宅政策（「住生活基本法」）が、個々の瑕疵担保責任に関する事件に対して（具体的にいえば、心理的瑕疵といえるための判断基準に対して）、何らかの影響を及ぼしうるのであるかといった点などについても考えてみよう。これが本稿の目的である。

ちなみに、瑕疵担保責任の内容は、前述したように、損害賠償が原則であり（民法570条本文による民法560条1項の準用）、瑕疵のために買主が目的を達することができなくなった場合に限り例外的に解除が認められる。契約の解除または損害賠償の請求は、買主が事実を知った時より1年内にしなければならない（民法570条本文による566条3項の準用）<sup>18・19</sup>。冒頭に掲げたような問題に沿っていえば、買主が家屋を買った目的を達することができなくなった場合に限り、売買契約の解除が認められることになる（他所を捜せばよい）。そこまで達しなければ、損害賠償のみの決着ということになる<sup>20</sup>。もともと、損害賠償という解決によっては、買主が快適で安心できる生活（住み心地のよい生活）を回復できるものではない——自ら当該家屋を出て行かない限り、そういう心理的な不快感・不安感を抱えたままの生活をその

後も継続しなければならない。心理的瑕疵の問題は、金銭での解決がなかなか難しいという側面を有することに留意しておかなければならない。

## 2. 裁判例

土地・建物を購入したところ、近くに暴力団事の事務所とか暴力団幹部の住居があったという場合において、それが隠れた瑕疵に当たるかどうかをめぐって実際に争われた事例は多くないが（なお、売買契約に基づく付随義務違反にかかわる事例がある——後述5の(1)札幌地裁平成13年5月28日判決）、ただ、そういう問題は、日常生活における不快感・不安感や不動産価値の減少といった諸々の点を考えるならば、決して他人事では済まされない身近な事柄でもありうる。

### (1) 暴力団事務所

【裁判例1—東京地裁平成7年8月29日判決<sup>21)</sup>】

X（原告）及びY（被告）ともに不動産売買仲介等を業とする会社であるが、平成4年にXが不動産業として事務所兼賃貸マンションを建設するためにYから本件宅地を代金9100万円で購入したところ、本件土地の面する交差点を隔てた対角線の位置に建っている建物には暴力団事務所があった。そこで、Xは、Yに対して、詐欺による売買契約の取消し、錯誤による無効、瑕疵担保責任等に基づいて損害賠償を請求した。東京地裁は、Xの詐欺あるいは錯誤の主張は認めなかったが、以下のように、暴力団事務所の存在が本件土地の隠れた瑕疵に当たるとして、売買代金の20%を本件瑕疵によって生じた損害と認め一部請求を認容した。

「鑑定の結果によれば、本件土地は、JR常磐線A駅の南西方約200メートルに所在する土地であり、綾瀬駅前からの道路距離は250メートル程度で、徒歩3分前後の位置にあること、本件土地のある地域は、近隣商業地域に指定されてはいるが、A駅前のロータリーから派生する飲食店街の裏街区に位置するため、小売・物販等の一般商業用途には馴染まず、小規模店舗、事業所、低層共同住宅等が点在するほか、駐車場等の粗放的土地利用が目立つ場

所であることが認められ、《証拠略》によれば、甲野会は、本件契約後の平成6年2月10日に、東京都公安委員会から暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律三条の規定により指定を受けた団体であることが認められる。……右のように、小規模店舗、事業所、低層共同住宅等が点在する地域に所在する本件土地の交差点を隔てた対角線の位置に甲野会系の本件暴力団事務所が存在することが、本件土地の宅地としての用途に支障を来し、その価値を減ずるであろうことは、社会通念に照らし容易に推測されるところ、当裁判所の鑑定における鑑定意見は、本件暴力団事務所の存在によって本件土地の価格について生じる減価割合は20ないし25パーセントであるというものであり、その減価割合の当否はともかくとして、右鑑定の結果によっても、本件暴力団事務所の存在そのものが、本件土地の価値を相当程度減じていることは明らかである。……そうであるとすれば、本件暴力団事務所と交差点を隔てた対角線の位置に所在する本件土地は、宅地として、通常保有すべき品質・性能を欠いているものといわざるを得ず、本件暴力団事務所の存在は、本件土地の瑕疵に当たるといふべきである。……そこで、次に右瑕疵が隠れたものであるか、すなわち、通常の人が買主となった場合には、本件暴力団事務所の存在を容易に発見することはできないものであったかどうかについて検討する。……本件土地は、JR常磐線A駅前から派生する飲食店街の裏街区に位置し、小売・物販等の一般商業用途には馴染まない場所にあること、本件暴力団事務所のある建物は木造二階建店舗兼共同住宅であり、少なくとも本件契約時には、右建物には何ら暴力団事務所としての存在を示すような代紋等の印は掲げられておらず、右建物は暴力団事務所であることを示すような外観を何ら呈していなかったことが認められる。……右……の事実によれば、通常の人が本件土地の買主となった場合には、本件土地の現場を検分しても右事務所の存在を容易に覚知し得なかったものといふべきであり、通常の人が暴力団事務所の所在を容易に調査し得る方法の存在を認めるに足りる証拠はないから、本件暴力団事務所の存在は本件土地の隠れた瑕疵に該当するものといふべきである。」

なお、Xは瑕疵担保責任に基づき、契約の目的が達成できなくなったとして契約解除にともなう原状回復も求めていたが以下のように認められなかった。「Xが、本件契約を締結するに当たって、本件土地上にXの事務所兼賃貸マンションを建築し、これを経営することを目的としていたことは当事者間に争いが無い。Xは、本件暴力団事務所が存在することにより、本件土地上の建物建築工事を請け負う業者がなく、事務所兼賃貸マンションを建築することができないから、Xは、本件契約を締結した目的を達成できないと主張するが、《証拠略》により平成6年9月9日当時の本件土地周辺の写真であると認められる《証拠略》によれば、本件契約の締結の後である平成5年11月21日に、本件暴力団事務所のある建物の東側の土地には、鉄骨造陸屋根三階建店舗共同住宅が新築されていること、本件土地の南西側幅員約6メートルの道路を隔て、本件暴力団事務所の南東側幅員約4メートルの道路を隔てた場所には、平成7年になって三階建の木造住宅4棟が建設されていることが認められる。右事実に照らせば、本件暴力団事務所が存在するため、本件土地上の建築工事を請け負う業者が存在しないとの今宮（Xの代表取締役：カッコ内筆者）の代表者尋問における供述は、そのまま信用することはできず、他にX主張事実を認めるに足りる証拠はないから、本件土地上の建物建築工事を請け負う業者が存在せず、本件土地に事務所兼賃貸マンションを建築することができないことを前提として、本件契約の目的が達成できないとするXの主張は、その余の点を判断するまでもなく、採用することはできない。……したがって、Xの瑕疵担保責任による解除に基づく原状回復及び解除に伴う損害賠償を求める主位的請求は、その余の判断をするまでもなく、理由がない。」（下線筆者）

そして、本件瑕疵によってXに生じた損害額につき、「本件暴力団事務所の存在によって生じる本件土地の減価割合は20パーセントであるから、本件契約に基づいてXがYに支払った右売買代金の20パーセントは、本件瑕疵によって生じた損害であるというべきである。……よって、本件瑕疵によって原告に生じた損害額は、XがYに支払った本件契約の売買代金9100万円の20

パーセントにあたる1820万円となる」と判示した。

この判決は、購入した土地の近隣に暴力団の事務所があるような場合も、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に該当するということを示したのであるが、ここに、この判決の意義がある<sup>22</sup>。つまり、「本件暴力団事務所と交差点を隔てた対角線の位置に所在する本件土地は、宅地として、通常保有すべき品質・性能を欠いているものといわざるを得ず、本件暴力団事務所の存在は、本件土地の瑕疵に当たるといべきである」という新しい判断を示したものとイえる。後述するが、「隠れた」瑕疵というのは、通常人の注意をもってしても外観的には容易に発見し得ない瑕疵をいうのであるから<sup>23</sup>、本件の土地の売買において「隠れた」瑕疵があるかどうかは、土地を購入したとき付近に暴力団の事務所があるということを容易に知り得なかったのかどうかが決め手になるわけである。その点を踏まえて、本判決は、「通常の人々が本件土地の買主となった場合には、本件土地の現場を検分しても右事務所の存在を容易に覚知し得なかった」として「隠れた」瑕疵を認めた。

以上のように、この判決は、Xの契約解除の主張を認めず損害賠償のみを認めたのであるが（その場合、瑕疵による減価率をどう考えるかの問題がある）、これについては妥当な判断との見方がある<sup>24</sup>。本件における買主は、「本件暴力団事務所が存在することにより、本件土地上の建物建築工事を請け負う業者がなく、事務所兼賃貸マンションを建築することができない」ので、本件契約を締結した目的を達成できないと主張したのであるが——まだマンションが建っていないのでそのような主張になったのであろう——本件契約締結後、周辺・近所には鉄骨造陸屋根三階建店舗共同住宅や三階建の木造住宅4棟が建設されていることから、その主張は否定された。これはやむを得ないものであろう。もし本件土地が更地ではなく、居住用建物が建っている土地を買ったところ、その向い側が暴力団事務所だったというような場合には、暴力団事務所の存在によって、売買契約がその目的を達成できないといった主張も理屈としては成り立つ（もっとも、その場合に、生活できない



いほどの「住み心地の良さを欠く状態」(それが、永続的に続く)であるといえるかどうかが問題となるが、これについては、後述する。)

【裁判例2—東京地裁平成11年6月15日判決<sup>25</sup>】

「買主Xらは、平成3年11月媒介業者Y2、Y3の媒介で、売主Y1から、志木市内の土地を、当面資材置場将来居住目的で、8,330万円で買い受けた。本件土地の南東側真向かいに暴力団事務所があったが、Yらは、契約の際、XRにその事実を説明しなかった。同事務所では、平成5年6月発砲事件が発生し、Xらは、平成8年6月、Yらに対し、損害賠償を求めた。」これに対して、裁判所は、「①本件土地は、暴力団事務所の存在によって、宅地として通常保有すべき品質・性能を欠き、瑕疵が存在したが、その使用に支障を生じておらず、かつ、組員が常駐していても具体的に近隣に迷惑を及ぼす行為をしたとは認められないから、9%の減価が相当であるとし、②Y1については、750万円の支払を命じたが、Y2、Y3にゆいては、組員の常駐を知っておらず、また、その調査義務はないとして、Xの請求を棄却した。」(下線筆者)

(2) 暴力団幹部の住居

【裁判例3—東京地裁平成9年7月7日判決<sup>26</sup>】

X(原告)は、平成6年に媒介業者の媒介でY(被告)から中古マンション3階建て18戸のうち301号室(マンションの専有部分・敷地利用権)を3500万円で買い受けたところ、同じマンションの101号室に暴力団幹部が居住しており、組員を多数出入りさせたり、夏には深夜まで大騒ぎをしたりしていた(また、長期間に渡って管理費用を滞納するなどしていた)ので、Xは、売主Yに対して、瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除・損害賠償を求めた事案である(なお、本件では、錯誤、詐欺による売買契約の取消し、無効、解除を理由とする売買代金の返還なども争点の一つになっているが、主たる争点は、暴力団幹部が同じマンションの他の専有部分を区分所有していることが隠れた瑕疵にあたるかどうかにあった)。東京地裁は、以下のように判示して、瑕疵を理由とする売買契約の解除を否定し、売買代金の返還のみを

認めた。

「民法570条にいう瑕疵とは、客観的に目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥が存する場合のみならず、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欠陥、すなわち心理的欠陥も含むものであるところ、建物は継続的に生活する場であるから、その居住環境として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当該目的物に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ものというべきである。……各認定事実によれば、本件マンションは、暴力団員である訴外丙山が新築当時から敷地と等価交換により居住しはじめ、同人所属の暴力団組員を多数出入りさせ、更に夏には深夜にわたり大騒ぎし、管理費用を長期間にわたって滞納する等、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いるものと認められ、右状態は、管理組合の努力によっても現在までに解消されていないことに加え、本件売買契約締結前の経緯に照らし、右事情はもはや一時的な状態とはいえないから、本件事情は本件不動産の瑕疵であると認められる。……そして、Yは、本件売買契約締結交渉の際、Xらから本件マンションの住人について尋ねられた際、よく分からないと答えている。Xらは、本件マンション入口付近の私物化等について、現地見聞の際に気づいたものと推認されるが、訴外丙山が暴力団員であること及び夏祭りの際の集会等は、一般人に通常要求される調査では容易に発見することができず、一定期間居住してみて初めて分かることであるから、右事情については、本件売買契約当時に原告らにおいて知り得なかったものと認められる。……したがって本件事情は、本件不動産の隠れたる瑕疵にあたる。」

契約の解除につき、「Xは、本件瑕疵により、本件売買契約の目的である永続的な居住が達成不可能になったと主張する。しかし、前記認定の事実によれば、本件不動産は居住性においてXらの予想していたものではなかったものの、未だ居住の目的に用いられない程度の瑕疵であるということではできないと述べている。（下線筆者。なお、本件瑕疵に基づく損害につき、

「本件不動産の瑕疵に基づく損害は、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をいう。右認定の事実によれば、訴外戊山及び甲山間の売買契約代金額は、本件事情によって居住環境が悪化し、快適さを欠くことになる等の本件事情による影響のみならず、その契約時点からみて、前記日吉駅近隣の中古マンション相場の変動による価格の下落分をも含むものと考えられるから、これを控除したものが本件事情による価格下落と推認される。したがって、訴外戊山及び甲山間の売買成約価格に平成6年3月と同年12月における右相場の変動率（同年3月の相場を同年12月の相場を除いたもの。）を乗じた3150万円（1万円未満切捨て）が、本件瑕疵を前提とした本件不動産の価格であると認めるのが相当である。（計算式・2600万円×（229万円÷189万円）＝3150万2645円）……Xらは、本件瑕疵により、本件売買代金と右価格の差額である金350万円の損害を被ったものというべきであり、YらはXらに対し、売主の瑕疵担保責任に基づき、右損害を賠償すべき義務がある」と述べる<sup>27</sup>。

本判決は、マンションの専有部分・敷地利用権の売買において、同じマンションの他の専有部分を暴力団員が区分所有していることが、「隠れた瑕疵」に当たることを肯定したものであり、「瑕疵担保責任の新たな動向を示唆するものである上、瑕疵の一事例として実務上参考になる」<sup>28</sup>と評される。

### 3. 「隠れた瑕疵」と心理的欠陥

以上のことから、この種の問題において、隠れた瑕疵があると判断されるにはどのような基準を満たさなければならないか、裁判所の考え方がだいぶ分かってきた。以下に整理してみよう。

#### (1) 「瑕疵」があるといえるかどうかの判断基準

(ア) 民法570条の瑕疵というのは、前述したように、目的物が通常備えるべき品質・性能・性状を備えていないことをいうのであるが、これを宅地の場合でいうと、宅地として通常保有すべき品質・性能を欠いているということである（【裁判例1】参照）が、この点については、【裁判例3】の方

がより詳しく述べている。すなわち、

- (a) 民法570条にいう瑕疵とは、客観的に目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥が存する場合のみならず、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欠陥、すなわち心理的欠陥も含む、
- (b) 建物についていえば、建物は継続的に生活する場であるから、その居住環境として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当該目的物に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ものというべきである、

とした上で、

(a)につき、暴力団事務所あるいは幹部の住居に暴力団関係者を多数出入りさせたり、深夜にわたり大騒ぎをするなど、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るものと認められとしている（こういう状態がまさに心理的欠陥といえる）。

(b)につき、管理組合の努力によっても現在までに解消されていないことに加え、本件売買契約締結前の経緯に照らし、右事情はもはや一時的な状態とはいえないとする。

したがって、本件事情は、本件不動産の瑕疵であると認められる、とする。（なお、【裁判例2】は、本件土地は、暴力団事務所の存在によって、宅地として通常保有すべき品質・性能を欠き、瑕疵が存在した、とする）。

要するに、土地・建物については、通常人にとって明らかに住み心地の良さを欠く状態が一時的でない場合も瑕疵にあたるということである。ちなみに、「住み心地の良さ」という基準は、自殺物件の売買の場合にも用いられている（この点については後述する）。

- (イ) 住み心地の良さを欠く状態（「居住環境として通常人にとって平穏な生活を乱すべき環境が属性として備わっている状態」といえるかどうか——さらに加えてそういう状態が一時的のものではない（永続的である）ということも当然のこととして要求されるが、そのことは措くとして——

の判断に際しては、周囲の住環境につき、具体的につぎのような要素が考慮されることになろう。すなわち、①距離ないし位置関係、②購入した土地・建物に対して与える実際の利用支障の程度や迷惑度、③暴力団員ないしその組織が周囲・付近の住民へ与える心理的・精神的不安の程度、④暴力団組織自体の危険度（抗争度）、などがあげられるであろう。

(ウ) ただ、「目的物の付近に暴力団の事務所がある場合にも、これを目的物の瑕疵といえることができるの」<sup>29</sup>であろうかといった素朴な疑問も当然あるに違いない。この点につき、【裁判例1】は、「Yは、暴力団事務所が近隣に存在するとしても、売買の目的物となる土地そのものに何らかの欠点がある場合には当たらないから、右暴力団事務所の存在は売買の目的物の瑕疵にはなり得ないと主張するが、独自の見解であって、採用することはできない」<sup>30</sup>述べるだけであり、それ以上の説明はなされていない——裁判所は、「あっさりこの主張を排斥」<sup>31</sup>しているが如くである。この点につき、本稿1の「問題の所在」において言及したように、近年の下級審において、不動産の売買における瑕疵の概念につき、狭義の物質的・物理的欠陥に限らず、通路の不存在・不完全による瑕疵、騒音・日照・眺望などによる瑕疵（インミッショナルな場合）、自殺物件を知らずに購入した場合における瑕疵という具合に、不動産をとりまく環境にまで瑕疵概念を拡張した上で瑕疵の有無について判断する事例が増えつつある現況を踏まえるならば——裁判実務上そういう解決方法が一応定着していると理解するならば——上記のような裁判所の態度はそれなりに納得しうるものと思われる。

## (2) 「隠れた」瑕疵の判断基準

「隠れた」というのは、従来の判例によると、買主にとって通常要求される注意を尽くしても発見することのできない隠れた瑕疵のことであり<sup>32</sup>、買主が瑕疵を知らないことにつき過失がないことを必要とするとされている<sup>33</sup>。この点、【裁判例1】は、「通常の人を買主となった場合には、暴力団事務所の所在を容易に発見することができないものであったかどうか」という従来

の一般的な基準のもとに、「少なくとも本件契約時には、右建物には何ら暴力団事務所としての存在を示すような代紋等の印は掲げられておらず、右建物は暴力団事務所であることを示すような外観を何ら呈していなかったことが認められる」という状況のもとで、「通常の人が本件土地の買主となった場合には、本件土地の現場を検分しても右事務所の存在を容易に覚知し得なかったものというべきであり、通常の人が暴力団事務所の所在を容易に調査し得る方法の存在を認めるに足りる証拠はないから、本件暴力団事務所の存在は本件土地の隠れた瑕疵に該当する」としている。

【裁判例3】では、「Yは、本件売買契約締結交渉の際、Xらから本件マンションの住人について尋ねられた際、よく分からないと答えている。Xらは、本件マンション入口付近の私物化等について、現地見聞の際に気づいたものと推認されるが、訴外丙山が暴力団員であること及び夏祭りの際の集会等は、一般人に通常要求される調査では容易に発見することができず、一定期間居住してみて初めて分かることであるから、右事情については、本件売買契約当時に原告らにおいて知り得なかったものと認められる。……したがって本件事情は、本件不動産の隠れたる瑕疵にあたる」とする（夏祭りの際の集会というのは、Xの主張からして、「毎年8月中旬に地元日枝神社の祭礼が行われるが、当日、入れ墨をする等人相風体が明らかに暴力団であることが分かる男女約200名が集合し、本件マンション前道路両側を開始し、道路の両端を閉鎖し、道路にごごを敷き詰めて飲食し、氣勢をあげて、深夜まで大騒ぎをする」<sup>34</sup>といった行為であることが窺われるが、契約締結が平成6年3月17日であるから、Xはそういう事情——暴力団員がマンションの住人と関係しているといった事情——について、知り得ることはできないわけである）。

こうしてみると、「隠れた瑕疵」、すなわち、買主にとって通常要求される注意を尽くしても発見することのできない隠れた瑕疵（通常人の注意をもってしても容易に発見することができない瑕疵）といえるかどうかの判断に際しては、

(ア) 土地の売買の場合でいうと、

(a) まず、売買契約締結当時における土地（購入した土地）とその周囲の状況（外観）がどうであったかが大きな要素になる。

(b) そして、そのような外観からすれば、通常人の注意をもって現地調査・現場検分をしても付近の建物が暴力団事務所であることを発見できなかったのもしかたがないと評価されるほどのものでなければならない。

(イ) これと同じことはマンションの売買の場合にもいえるが、ただ、マンションの場合には、【裁判例3】を参考にするならば、上記(a)については、周囲の状況・外観といよりも、むしろ、居住者ないし出入りする関係者の行動とか様子ないし属性というように考えた方が適切ではなかろうか。居住者ないし出入りしている人の行動・様子・状況からして、通常人の注意をもってしても暴力団関係者が他の一室に居住しているとは知らなかったという場合でない限り売主の瑕疵担保責任を追及することはできない。「売買の目的物に瑕疵のあることを承知のうえでこれを買ったり、または通常の人が買主となった場合には外観上容易にその瑕疵を発見することができたのに、うっかりとそれを見逃して目的物を買取った」買主は、民法570条の規定の保護を受けることはできない<sup>35</sup>。

(3) 瑕疵によって契約の目的が達成できないといえるかどうか——解除が認められるかどうか——の判断基準

【裁判例1】では、Xが、本件土地を購入したのは、その土地上にXの事務所兼賃貸マンションを建築し、これを経営することを目的としていたのであるが、近隣に暴力団事務所が存在することにより、本件土地上の建物建築工事を請け負う業者がなく、事務所兼賃貸マンションを建築することができないから、Xは、本件契約を締結した目的を達成できないと主張し主位的に解除を求めたが、これに対して、裁判所は、(ア)本件契約締結後の平成5年11月21日に本件暴力団事務所のある建物の東側の土地上に鉄骨造の三階建店舗共同住宅が新築されていること、(イ)本件土地の南西側幅員約6メートルの道路を隔て本件暴力団事務所の南東側幅員約4メートルの道路を隔てた場所に

は平成7年になって三階建の木造住宅4棟が建設されていること、が認められるとして、この事実に照らせば、本件暴力団事務所が存在するため、本件土地上の建築工事を請け負う業者が存在しないというXの（代表者尋問における）供述は、「そのまま信用することはできず、他にX主張事実を認めるに足りる証拠はないから、本件土地上の建物建築工事を請け負う業者が存在せず、本件土地に事務所兼賃貸マンションを建築することができないことを前提として、本件契約の目的が達成できないとするXの主張は……採用することはできない」とした。たしかに、「原告は、付近に暴力団の事務所があると、土地上に建物を建てたくとも、建築工事を引き受ける業者がいらないから土地を買った目的が達成できないといっていますが、これは少しいすぎ」ともいえる<sup>36</sup>。もっとも、前述のように、経営目的で現存する中古の共同住宅を購入した場合とか、あるいは自ら居住する目的で家屋を購入した場合に、暴力団事務所が近所に存在することによって契約の目的を達成しえないと評価されれば、瑕疵があるということで解除が認められることになる。それでは、契約の目的が達成できないほどの事情とはどのような場合をいうのであろうか。

【裁判例3】では、買主Xは、本件瑕疵により、本件売買契約の目的である永続的な居住が達成不可能になったとして契約解除を主張したが、裁判所は、「本件不動産は居住性においてXらの予想していたものではなかったものの、未だ居住の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」としてこれを認めなかった。この場合の居住性というのは、ほかでもない「住み心地の良さ」を指すものと思われる。暴力団組員を多数出入りさせるとか、さらに夏には深夜にわたり大騒ぎをするとか、あるいは、管理費用を長期間に渡って滞納するといった状態は、「住み心地の良さ」を欠いている状態ではあるが、しかし、「未だ居住の目的に用いられない程度の瑕疵」には至っていないというのである。要するに、「住み心地の良さ」を欠いている状態が、もはや居住さえできなくなったという程度にまで達してはじめて契約の目的を達成できないと評価され、解除が認められるという考えであ



る。しかし、このような考え方が、目的物に物理的な欠陥があったというような場合においてはいい得るとしても、近隣の暴力団関係者による不快・不安・住み心地の悪さが一時的でない状態で続くというような心理的な欠陥の場合にまで当てはまるのかどうかは疑問である。

もちろん、マンションの場合には、その区分所有者は、建物の保存に関する有害な行為、その他建物の管理または使用に関して区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないとされており（建物区分6条1項）、それに反する行為をする者に対しては、その者の行為の停止・予防を請求することができる（建物区分57条）。そして、上記の請求によってその障害を除去し共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難なときは、他の区分所有者の全員または管理組合法人は、4分の3以上の多数の決議により、当該区分所有者の相当期間の使用差止めを請求することができる（区分所有58条1項・2項）。それでもなお、区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときには、4分の3以上の多数の決議により、当該区分所有者（違反者）の区分所有権をおよび敷地利用権の競売をすることができる（区分所有59条）<sup>37</sup>。「暴力団事務所として使われたときなどに、この競売手続がなされる例がある」<sup>38</sup>が、同じマンションにおける区分所有者の4分の3以上の多数決が必要である。買主からすれば、多くはこのような解決の方がむしろ望ましいと考えるであろうが、しかし、そのような手続を行使しうるための要件を満たしていないときには、買主としては、暴力団事務所の存在によって住み心地の良さを極端に欠きもはや居住できる状態ではなくなった——居住の目的を達成できなくなった——ということで、契約の解除を求めるほかないであろう（買主は、瑕疵を知った時より1年以内に契約の解除または損害賠償請求をしなければならない——570条本文・566条3項）。家屋や住居用建物を建てる目的で土地を買ったような場合には——マンションの場合と異なり——解除（暴力団関係者が他所に引越してもしない限り）という方法しかない。

問題は、「住み心地の良さ」をどの程度欠いていれば、居住の目的を達成

できないと判断しうるかである。その判断基準をあまりにも高く設定すれば、買主にその後の不快・不安な居住生活の継続を強いることになる。

#### 4. 心理的欠陥に関する他の事例との関連および比較

(1)心理的欠陥が問題となる他の事例として——先に触れところでもあるが——死亡事件にかかわる土地・建物（主に自殺物件）の売買の場合がある。そういう経歴を有する家屋とは知らずにこれを買った買主が、売主の瑕疵担保責任を追及できるかどうかという問題である。この問題に関しては、すでに以下のような裁判例が登場している<sup>39</sup>。

(i)まず——不動産に関する事例ではないが——死亡事故に関係した自動車を購入した買主が売主の瑕疵担保責任を追及した事件について、松山地裁昭和35年8月5日判決<sup>40</sup>は、つぎのように判示して売主に損害賠償を命じた。「民法570条にいわゆる売買目的物の隠れたる瑕疵とはその物が取引の観念又は当事者の意思により通有すべき性質上の欠点があるため価値を害するものをいうものであるところ、右性質には単なる物質的・法律的性質のみならずむしろ思想的感情的性質をも包含するものと解するのが相当である。ただし、一般の取引においては右の各性質が物の価値とりわけ交換価値を形成するものだからである。」買主が「買った自動車は俗に言う新車であるからいわゆる新品の自動車を指すことは論をまたないところ右自動車に前認定のような他人の嫌悪すべき歴史又は由来の附着したときはその思想的感情的に著しい欠点があり交換価値の減少を招くものであるから新品と称し難い瑕疵あるものと認めるのが相当であるとして、買主の損害賠償請求を認めた。この事例は、「思想的感情的性質に著しい欠点」があるとして、価値の減少を認め損害賠償によって解決が図られたのであるが、このような考え方は、この後に登場する建物・マンションにおける「心理的瑕疵」と通ずる点がある。もっとも、この時点では「嫌悪すべき歴史又は由来の附着」したときは「その思想的感情的に著しい欠点」があり、「交換価値の減少を招く」から、新品と称し難い瑕疵があるというだけであり、さらに具体的にどういう事情のも

とで「思想的感情的に著しい欠点」があると判断されるのかは明らかでない。

(ii)その後、大阪高裁昭和37年6月21日判決<sup>41</sup>は、「売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであって、右目的物が家屋である場合、家屋として通常有すべき『住み心地のよさ』を欠くときもまた、家屋の有体的欠陥の一種としての瑕疵と解するに妨げない。しかしながら、この家屋利用の適性の一たる『住み心地のよさ』を欠く場合でも、右欠陥が家屋の環境、採光、通風、構造等客観的な事情に原因するときは格別、それが、右建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由に原因するときは、その程度如何は通常これを受取るものの主観によって左右されるところが大であり、本件で控訴人が瑕疵ありと主張する事由は正にこの主のものに該当することが明らかである。売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値と対価として支払われる代金額との等価性を維持し当事者間の衡平をはかることにあるから、右制度の趣旨からみると、前記後者のような事由をもって瑕疵と認めるためには、単に買主において右事由の存する居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたったものであることを必要とする。

……本件建物内で縊死のあったのは、本件売買当時から7年前の出来ごとで、既に旧聞に属するばかりでなく、右縊死のあった蔵座敷は売買当時取り除かれて存在せず、右事実を意に介さない買受希望者が従前から多数あったことが窺われるので、右事情から推すと、本件建物内で過去に縊死があった事実は、本件売買当時においては、もはや一般人が『住み心地のよさ』を欠く事由として感ずることに合理性をみとめうる程度のもものではなかったとみるのが相当である」と判示した。この判決では、売買の目的物に瑕疵があるというのは、(a)その物が通常保有する性質を欠いていることをいう、(b)売買の目的物が家屋である場合、家屋として通常有すべき「住み心地のよさ」を欠くときも家屋の有体的欠陥の一種としての瑕疵と解するに妨げない、(c)「住み

心地のよさ」を欠く原因が建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に由来するという事由をもって瑕疵と叫ぶ、(d)その場合には、それが通常一般人においてそのようなことがあれば「住み心地のよさ」を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度に至ったものであることを必要とする、としている。結論として瑕疵を認めなかったが、この論理構成は、その後の裁判に影響を与えている<sup>42</sup>。

(iii)横浜地裁平成1年9月7日判決<sup>43</sup>では、マンションに関する事案につき売買契約の解除が認められている。買主である「原告は、小学生の子供2名との4人家族で、永続的な居住の用に供するために本件建物を購入したものであって、右の場合、本件建物に買受6年前に縊首自殺があり、しかも、その後もその家族が居住しているものであり、本件建物を、他のこれらの類歴のない建物と同様に買い受けるということは通常考えられないことであり、右居住目的からみて、通常人においては、右自殺の事情を知ったうえで買い受けたのであればともかく、子供も含めた家族で永続的な居住の用に供することははなはだ妥当性を欠くことは明らかであり、また、右は損害賠償をすれば、まかなえるというものでもないといえることができる。被告は、本件建物は、中古マンションであるから、死者が出た歴史を持つマンションかもしれないことは買主の方で当然予想できる事柄である旨主張するが、単なる死亡ではなく、縊死自殺であるから、この主張は失当である。さらに、本件建物は、大都会にありマンションであるから、人の出入りが激しく隣人に関心がないのが通常である旨主張するが、この問題は、マンションの他の部屋の問題ではなく、本件建物の問題であり、しかも、本件建物においては、自殺者が出た家族が居住しているのであるから、この主張も失当である。また、自殺後6年3ヶ月という時の経過は重視されるべきである旨主張するが、右期間は、さほど長期であるということはいえない。いずれにしても、右についての被告の主張は失当である。以上によれば、本件契約は、瑕疵担保による解除原因があるものというべきである」とした。

(iv)東京地裁平成7年5月31日判決<sup>44</sup>においても、山間農村地の一戸建の売買

に関する事案において売買契約の解除が認められている。「売買の目的に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであり、目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含むものと解されるところ、本件土地上に存在し、本件建物に付属する物置内で自殺行為がなされたことは、売買の目的物たる土地及び建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥といえる。本件土地および建物は、山間農村地の一戸建てであり、売主の建物に付属する建物内で自殺行為がなされ、その結果死亡した場合、そのようないわくつきの建物をそのような歴史的背景を有しない建物と同様に買い受けるということは、通常人には考えられないことであり、原告も、そのようないわくつきのものであることを知っていれば絶対に購入しなかったものと認めることができる。X平成4年6月以降、本件建物に月に1、2度泊まったことはあるが、当時は自殺の事実については知らなかった。……なお、本件売買契約は、自殺後約6年11ヶ月経過後になされたものであるが、自殺という重大な歴史的背景、本件土地、建物の所在場所が山間農村地であることに照らすと、問題とすべきほど長期ではない。以上の事実を総合すれば、本売買契約には契約の目的を達成できない隠れた瑕疵があり、瑕疵担保による解除原因があるというべきである。」

(v)浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決<sup>45</sup>は、「被告らは、本件不動産売却に当たり、右出来事を考慮し本件建物の価格を殆ど考慮せずに高値をつけ、本件建物の隠れた瑕疵につき責任を負わない約束のもとに本件不動産を原告に売却したのではあるが、本件売買契約締結に当たっては、本件土地及び建物が一体として売買目的物件とされ、その代金額も全体として取り決められ、本件建物に関し右出来事のあったことは交渉過程で隠されたまま契約が成立したのであって、右出来事の存在が明らかとなれば、後記のようにさらに価格の低下が予想されたのであり、本件建物が居住用で、しかも右出来事が比較的最近のことであったことを考慮すると、このような心理的要素に基づく

欠陥も民法570条にいう隠れた瑕疵に該当するというべきであり、かつ、そのような瑕疵は、右特約の予想もしないものとして、被告らの同法による担保責任を免れさせるものと解することはできない」と述べた上で、原告（買主）Xが建物を取り壊し土地を第三者に売却するに至ったことに鑑みると、原告は、「解除の手段を確定的に選択したとみることはできず」、その後第三者への売却により、「解除によらず損害賠償の方法によることを確定的に選択したとも認めることが相当である」とした。

(vi)大阪地裁平成11年2月18日判決<sup>46</sup>は、「継続的に生活する場所である建物内において、首吊り自殺があったという事実は民法570条が規定する物の瑕疵に該当する余地があると考えられるが、本件においては、本件土地について、かつてその上に存していた本件建物内で平成8年に首吊り自殺があったということであり、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容していることや、土地にまつわる歴史的背景に原因する心理的欠陥は少なくないことが想定されるのであるから、その嫌悪の度合いは特に縁起をかついだり、因縁を気にするなど特定の者はともかく、通常一般人が本件土地上新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と判断される程度には至っておらず、このことかして、原告が本件土地の買主となった場合においてもおよそ転売が不能であると判断することについて合理性があるとはいえない。したがって、本件建物内において、平成8年に首吊り自殺があったという事実は、本件売買契約において、隠れたる瑕疵には該当しないとするのが相当である」とした。

ところで、近年、住宅政策は、量から質へという政策転換が行われてきているが（後述「おわりに」を参照）、良質・高品質の住宅の供給ということを考えて場合、これには物理的・技術的ないし人間工学的な観点からの質の高さという要素のほか、心理的・精神的な安心感とか快適感といった観点からの質の高さという要素も含まれるべきであろう。良質な住宅・質の高い住宅というのは、要するに、この二つの要素を満たしてはじめていいうるも

のと考えられる。そして、心理的・精神的な安心感とか快適感というのは、裁判例のいう「住み心地の良さ」であって、これを重視するならば、民法においては瑕疵概念を拡大する必要がある。その意味では、上述の裁判例の考え方は大方支持されるべきものと思われる。ただ、「従来の建設技術的な事項あるいは法律的な事項とまったく異質な事項について瑕疵概念を拡大するのであるから、その限界については慎重であるべきである」<sup>47</sup>との指摘には大いに耳を傾けなければならない。

(2)以上の自殺物件に関していえば、裁判例が民法570条の瑕疵を認めるための論理構成は、つぎのようになる<sup>48</sup>。すなわち、(a)瑕疵とは物理的・物質的欠陥だけではなく、心理的欠陥も瑕疵に含まれる、(b)継続的に生活する場としての建物（ことに住宅）における嫌悪すべき歴史的背景等に因する心理的欠陥も瑕疵に含まれる、(c)建物における過去の自殺という事情は、建物における嫌悪すべき歴史的背景として心理的瑕疵に含まれる、(d)契約を解除する心理的欠陥というためには、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と判断しうる程度に達することを必要とする、ということになる。

その上で、具体的に「住み心地の良さ」を欠くといえるかどうかの判断が行われることになるが、判断の要素として、自殺物件の場合でいうと、(a)その事件の影響が及んでいるといえるかどうか（場所的限定—範囲）、(b)買収した物件がその事件の当時のままかどうか（物件の現況）、(c)事件からの経過時間（時間的限定—時間の経過によって瑕疵が消滅ないし治癒するという側面もある）、(d)中間者が介在したかどうか（事件後に他人に売却されそれがその後転売という形で購入した場合も、心理的瑕疵の治癒ということも考えられる）、(e)地域的特性ないし周辺の事情（都会の密集地におけるマンションの場合と山間農村地における一戸建ての場合とで違いがあるだろう）、(f)当該物件（とくに建物）の種類・構造（マンションと一戸建てとは違いがあるだろう）、などがあげられる<sup>49</sup>。

(3)こうしてみると、自殺物件に関する瑕疵という考え方は、基本的には、

「心理的欠陥」という概念を用いている点で、本稿での暴力団事務所・幹部住居に関する場合と同じである。そして、その心理的欠陥というのは、具体的に土地・建物についていえば、「住み心地の良さ」を欠く状態であることを意味し、客観的にその状態がもはや居住の用に適さないと判断された場合に解除が認められる、ということである。ただ、心理的な不安感・不快感や圧迫感がきわめて大きく、もはや居住の用に適さない状態というのはどういう場合をいうのか、その判断基は決して容易でない。暴力団の抗争があったというだけで足りず、傷害事件ひいては死亡事件が発生してはじめて居住の用に適さないといえるのか。この点についてあまり厳格に判断してしまうと、買主に、その後の過酷な日常生活を強いることになりかねない。現今、暴力団関係者による犯罪はますます凶暴化・凶悪化し、銃や麻薬にかかわる事件もまさに日常的と行っていいほど頻発している。このような現況に対する国民感情・感覚は、居住の用に適さないといえるかどうか（契約の目的を達成できないといえるかどうか）の判断の際に十分考慮されるべきである。

(4)なお、民法634条における請負人の担保責任に関し、便所を鬼門の方角に設置したことが仕事の目的物の瑕疵に当たるとされた名古屋地裁昭和54年6月22日判決がある。昭和51年に建築業者Xは、Yから請け負った住宅の新築工事を完成し引渡しをしたが、Yが残代金を支払わないのでYに対してその支払を求めたところ、YはXの磁石の狂いから鬼門の方角に便所を作られたとして瑕疵を主張残代金の支払を拒否した。名古屋地裁は、「わが国の家屋の建築においては、習俗的な嫌忌として右の鬼門の問題があり、現今の住宅の過密化、集合化、或は水洗式便所の普及などによる保健衛生の合理化に伴ってその意識は次第に稀薄になって来ているものの、なお大工職などの建築関係の業者の中では、住宅の建築に際して必ずこの鬼門を避けることに心掛けていた事実が認められ、この認定を覆すに足る証拠はない。そして、この鬼門の嫌忌は、建物の構造、性状そのものについての欠陥ではなく、あくまでも心理的、精神的なものであるけれども、建物の構造ないし間取の位置に関連してその入居者に不幸、病難が起るかも知れないとの不安、懸念を与え、



心理的な圧迫感をもたらすものであることを否定し難く、しかも、前記のように建築関係業者においても家屋建築上この習俗的嫌忌を避すべきものとして認識されている以上、便所が鬼門の方角にあることは、注文者においてこの嫌忌に格別の関心を有しないなどの特段の事情のない限り、建物建築工事契約における目的物の瑕疵に該当すると解するのが相当である。……このように便所の鬼門が民法634条の瑕疵に該るとしても、その瑕疵は前述のように心理的、精神的なものであるから、その修補に代わる損害も精神的損害（慰藉料）として把握するほかないと解する]<sup>50</sup>と述べている。

このように、請負における仕事の目的物の瑕疵にも心理的な意味での欠陥（圧迫感）が問題となり、これが裁判所によって認められることがあるのである。

## 5. 暴力団関係者にかかわる他の裁判例との関連および比較

(1)札幌地裁平成13年5月28日判決<sup>51</sup>は、地方住宅供給公社の分譲したマンションに暴力団関係者が入居したために居住環境が悪化したとして、マンション居住者が住宅供給公社に対して求めた契約の解除および損害の賠償を求めた事案であるが、「マンションを分譲する地方住宅供給公社に対し、マンションを暴力団関係者や不良入居者に分譲することを回避する義務とその義務違反による損害賠償責任を認めた初めての判断事例であり、実務の参考になろう]<sup>52</sup>とされる（なお、この事例では、居住環境の悪化（暴力団関係者等の入居）自体は契約締結後に生じているため、570条の適用ないし類推適用はできないとされた点を付け加えておきたい）。

X（原告）らは、平成4年から平成7年2月までの間に、地方住宅供給公社Yの分譲した札幌市中央区のマンションを買受けたものであるが、Yがこのマンション分譲業務を民間の販売斡旋業者に委託したために、暴力団関係者や不良者が多数このマンションを購入し、これらの者が、深夜・明け方に出入りし、駐車場内で騒ぎ、ベランダで大声を出すなどの迷惑行為に及ぶなど住民に不安と恐怖を与えるようになった（なお、判決によると、平成8年

の夏ころから、建物内にタバコの吸い殻を捨てたり、エレベーター内でたんを吐いたり、ルール無視の駐車をしたり、駐車場で怒鳴り合ったり、路上にゴミを捨てたりするなど、風紀が乱れ、暴力団員風の男が何人も出入りする光景も見られるようになった。平成9年初めころから、警察官が情報収集や入居者の動静確認のために頻繁に本件マンションを訪れるようになり、本件マンション内で入居者又はその関係者に対する逮捕がなされたこともあった。平成9年6月ころ、Yが北海道警察本部に問い合わせたところ、少なくとも3名の暴力団関係者が本件マンション内に入居している旨の回答を得た。本件マンション管理組合の調査によっても、本訴提起時（平成9年11月7日）、5戸に暴力団関係者が入居していることが明らかとなっている。この暴力団関係者は、いずれも平成8年6月以降に本件住戸を買い受けている、などの事実が認定されている）。

そこで、XらはYに対して、主位的請求として、債務不履行及び民法570条の類推、事情変更の法理などを理由とする本件各売買契約の解除を主張するとともに、予備的請求としてつぎのような損害賠償請求の主張をした。Yは当該マンションの全部につき分譲を終了するまでの間、このマンションの居住環境や財産的価値をことさら低下させない義務を負うべきであるにもかかわらず、適格性を十分審査しないまま民間業者を選定しその販売業務を委託し、かつ、民間業者の販売方法等を十分に監督しなかったために、暴力団や不良者がこのマンションを購入し、住民に不安を与えるようになったのであるから、売買契約上の付随義務違反の債務不履行があったというべきであり、損害賠償として総額約19億円の請求をした。これに対して、Yは、マンション販売業務を委託した民間業者は、宅地建物取引主任の資格を有する不動産会社であり販売業務委託業者の選定に何ら問題はなく、暴力団関係者が暴力団としてマンションの分譲の申込みをしたものではないので暴力団員のマンション購入・入居を防止することは不可能であり、したがって、Yに売買契約上の債務不履行はないと主張した。

札幌地裁は、Xらの主位的請求としての売買契約の解除については、「本

件住宅内における暴力団関係者等の入居による風紀の乱れ等により、原告ら入居者が日常生活において不快、不安に感じることがあり、また、管理組合の運営も必ずしも円滑でなく、Yに対する不信感から契約解消を望む入居者も少なからずいることが窺われるものの、Xらが引渡しを受けた本件住戸において日常生活を営むことが不可能又は困難であるなど、本件各売買契約の目的を達することができないと評価できるまでの事情は認められない」としてこれを認めなかったが、損害賠償の請求について、以下のように判示して、Yに対し1世帯当たり220万円、総額1億7600万円の支払を命じた。「本件住宅のようなマンションを建築し分譲する者は、住戸の販売に際しては、代金の支払を受けるのと引き換えに、物件を引き渡し、移転登記手続をするのが基本的義務であるけれども、マンションの居住環境が全体の入居者によって形成されるというマンションの特質等にかんがみると、既に入居した者との売買契約に基づく付随義務として、その後に未分譲の住戸を販売するに当たり、これらを暴力団関係者や不良入居者に販売することを回避しなければならず、具体的状況に応じてそのために必要な方策をとるべき義務を負うものと解するのが相当である。……以上のとおり、Yは、本件各売買契約に基づく付随義務として、その後の本件住戸の販売に当たって要求される、暴力団関係者及び不良入居者の購入を回避するためのあっせん業者の調査監督義務及び購入希望者に対する調査確認義務を懈怠し、これによって暴力団関係者及び不良入居者を多数入居させ、Xらに右のような損害を負わせたものであるから、これを賠償すべきである。」

この判決は、要するに、Yは、マンション販売（売買契約）に基づく付随義務として、マンション販売にあたって要求される暴力団関係者や不良入居者への販売の回避のための委託斡旋業者の調査監督義務及び購入希望者の調査確認義務を懈怠して暴力団関係者を多数入居させXらに損害を負わせたのであるから、Yは損害賠償すべき義務がある、というのである。

売買契約が締結された場合、売買の目的物の給付義務や代金支払義務など契約の目的達成のための中心となる義務のほかに、契約の性質や特約等によ

って必要不可欠とはいえない義務を「付随義務（付随的義務）」と称するが<sup>53</sup>、具体的に何が付随義務に当たるかは各事案に沿って決するほかない。その場合、当事者の明示的な意思だけではなく、社会通念に照らし、契約締結の際の事情を考慮し当事者の合理的意思を客観的に解釈して判断すべきものと解されるが、要するに、「付随的義務かどうかというよりも、ある義務が契約にとって客観的に重要なものであるときはその義務違反を理由に解除ができ、それほど重要でないものが結果的に付随義務とみられ、その義務違反による解除が否定されるとみるべきである」とされている<sup>54</sup>。

(2)そうすると、上記札幌地裁平成13年5月28日判決の事案において、既に入居した者との関係でその後に未分譲の住戸を販売するに際して、これを暴力団関係者や不良入居者に販売することを回避することが（これを付随義務と呼ぶかどうかは別にすると）当該売買契約にとっては重大であるところ、それを回避しなかった（履行しなかった）ときには、その違反の重大性から解除権の可能性を認めてよいという理屈も成立しうるのではなからうか<sup>55</sup>。同じマンションへの暴力団関係者の入居により重大・かつ深刻な居住環境の悪化のみならず不快感・不安感もたらされているような場合には、解除を肯定する方向で考えてよいのではないかと思われる。この点、判例によれば、買主の公租公課・利息支払義務につき、これを単なる付随義務と見てその不履行があったに過ぎないときには解除権は発生せず、解除権が発生するには要素たる債務の不履行でなければならないとしている<sup>56</sup>。要するに、「要素たる債務と評価されれば付随義務違反も解除原因になる」<sup>57</sup>というわけである<sup>58</sup>。例えば、土地の売買契約において、所有権移転登記手続は代金完済と同時にを行い、代金完済までは買主はその土地上に建物を建てないという付随義務約款が付されている場合に、この約款は契約締結の目的にとって必要不可欠のものではないが、代金の完全な支払を確保する上で重要な意義を有するものであり、その不履行が契約締結の目的達成に重大な影響を与えるものであるときは要素たる債務になるとし、約款の不履行を理由とする売主からの売買契約の解除が認められた事例がある<sup>59</sup>。

上記札幌地裁平成13年5月28日判決は、先に触れたが、「本件住宅内における暴力団関係者等の入居による風紀の乱れ等により、原告ら入居者が日常生活において不快、不安に感じることもあり、……Yに対する不信感から契約解消を望む入居者も少なからずいることが窺われるものの、Xらが引渡しを受けた本件住戸において日常生活を営むことが不可能又は困難であるなど、本件各売買契約の目的を達することができないと評価できるまでの事情は認められない」と評し解除を認めなかった。つまり、暴力団関係者等の入居による風紀の乱れ等によりXら入居者が日常生活において不快、不安に感じるというだけでは解除は認められないというのである。日常生活を営むことが不可能または困難な状況があつてはじめて売買契約の目的を達することができないと評価されるのである。

しかしながら、本来、快適かつ安心できる居住環境を求めて、多額の借金をしてまで購入したマンション（まさに一生に一度の大きな買い物）の居住環境が実際にはそうではなくなってしまった（不快・不安極まりない状態が継続する）というときに、日常生活を営むことは不可能ではないとか、困難ではないといった判断は慎重でなければならない。売主の付随義務違反のために、毎日、不安・不快な思いをしながら暮らさなければならないことの辛さ・過酷さは、金銭（損害賠償）では解決しえないものがある。

もっとも、上記札幌地裁平成13年5月28日判決につき、「生命・身体に対する具体的な危険が存在せず、建物の利用自体が妨げられていない本件では、解除を否定した結論はやむを得ないだろうか」との見方もある<sup>90</sup>。ただ、暴力団関係者の日常の行動（それに起因する特殊な事情）から考えて、もはやそういう環境の中で生活を強いるのは心理的・精神的にかなりの負担を強いることになる場合——もしかすると暴力団同士の抗争に巻き込まれるかもしれないという不安感・恐怖感が「住み心地の良さ」を欠く原因となっている場合——には、解除という選択肢もありうるはずであり、これを緩やかに認めていく必要があるのではないだろうか。生命、身体に対する具体的な危険が存在しない限り解除は困難と解することは、買主にとって厳しすぎる。生

命・身体・自由に対する感危から生ずる心理的不安感・恐怖感といったものが過少評価されるべきではない<sup>61</sup>。

## 6. おわりに——結びに代えて

以上、暴力団事務所と隠れた瑕疵に関する問題につき、わずかな裁判例を手がかりに考えてきた。その結果、裁判所は、民法570条の瑕疵には目的物が通常有すべき品質・性能・性状を欠いているという物質的・物理的欠陥だけでなく心理的欠陥も含まれ、これを不動産（居住用建物・土地）についていえば、心理的欠陥とは「住み心地の良さ」を一時的でない状態で欠く場合であると捉えていることが分かった。そのような裁判所の考え方・姿勢は概ね妥当なものとして評しうるが、ただ、問題は、購入した不動産が居住の用をなさない（契約の目的を達することできない）ほど「住み心地の良さ」を欠く状態とは具体的にどういう場合をいうのかである。その判断基準の設定の仕方によっては、解除が認められない結果として、買主は心理的・精神的な不安感や恐怖感、そしてそれから生ずる苦痛・過酷さを強いられるおそれがある。この点において、心理的瑕疵には、物質的・物理的瑕疵の場合とは異なる難しい問題が含まれている。

ところで、先に触れたように、平成18年6月に施行された「住生活基本法」は、その第1条において、「この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする」と述べている<sup>62</sup>。同法は、まさに国の方針として、国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給の実現を目指し「量から質への転換」（量の確保から質の確保への転換）を鮮明にしている——新築の分譲住宅やマンションを大量供給する時代から良質

な住宅の供給に主眼を置く時代への転換を図ろうとするものである。要するに、これまでは、一般的には築20年を超えると建物の市場（流通）評価がゼロになるといわれてきたように、きわめて土地重視の市場であったが、今後は、建物も重視し、単なる築年数だけでなくもっと多くの要素について適正に評価しうるような流通市場に変えていこうというのである。このようにして中古住宅市場が整備・拡大されれば、一般人にとって一生に一度の大きな取引である不動産購入が、今後は、個々のライフスタイルないしライフステージに適応した良質な住まいのための不動産購入（住み替え）が行われるという方向へ変化していくであろうし、また、そういう観点からの取引が活発になるだろうとのねらいがこの基本法にはあるといえる<sup>63</sup>。

最近、いったんは自然環境の良さを求めて都市を離れ郊外に一戸建住宅を購入して移り住みながら、老後になって再び——それも一人暮らしの場合はとくに——交通の利便性が高く商店やスーパー・病院などが集まる都市部のマンションへ移り住むといった現象がみられる。「量から質へ」の転換を目指す住宅政策は、高齢社会を迎えた現在において、いっそう有意に機能するものと思われるが、さらに一步踏み込んでいうならば、本稿において取り上げてきた心理的欠陥（「住み心地の良さ」を欠く状態）の判断についても、副次的にはあるかも知れないが何らかの影響を与えるのではないかと思慮されるのである（なお、ここで留意すべき点は、前にも触れたように、こういった心理的要素としての「住み心地の良さ」というものが、売買契約における対価決定のプロセスにおいて考慮されているかどうかということであり<sup>64</sup>、とりわけ、老後に「住み心地の良さ」を求めて他所に移り住むというような場合には、そういう心理的要素が対価決定の過程において大きく影響してくるものと考えられる）。

もちろん、住生活基本法が民法の瑕疵担保責任に直接関係してくるものではないけれども<sup>65</sup>、ただ、住生活における「質」が重視され、また、基本理念の一つに「地域の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、

行われなければならない」(住生活基本法4条)ということが掲げられている以上、このような基本法の精神・趣旨およびこれに基づく具体的な住宅政策(ひいては住宅事情、あるいはそのような時代の思潮)が、実際の建物(住宅)の売買をめぐる紛争・事件の解決(裁判)に何らかの影響を及ぼすこともありうるのではないかと、思うのである。

具体的にいえば、本稿で取り上げてきたような問題について、「質」を重視し「良好な居住環境の形成」を目指す住宅政策が、居住の用を達し得ないほど「住み心地の良さ」を欠いている(「居住環境として通常人にとって平穏な生活を乱すべき環境が属性として備わっている状態」の住宅——それほど質が悪い住宅)といえるかどうかの判断に際して、影響を及ぼしうるだろうということである。質の良い中古住宅・マンションの売買を促進しようとする以上は、物質的・物理的欠陥も心理的欠陥(環境瑕疵)もその方向に沿って扱われるべきである。そして、これを民法における瑕疵担保責任の問題として捉えたとき、心理的欠陥のある建物の売買がなされた場合に、買主の保護という観点から、契約の目的を達成しえないという判断の基準——いいかえれば、居住の用を達し得ないほどに「住み心地の良さ」を欠いているという判断の基準——をあまり厳しく(高く)設定し過ぎてはならないだろう<sup>66</sup>(このことは居住建物を建てるために宅地を購入した場合についても当てはまる)。住生活基本法の理念・趣旨は、不動産売買における売主の瑕疵担保責任に関する解釈(本稿で取り上げた問題に関する解釈)においても生かされるべきではあるまいか。

---

<sup>1</sup> もっとも、普段の不動産売買は、宅地建物取引業者(仲介業者)の媒介を通して行われる場合が多く、媒介契約を締結した宅地建物取引業者には、宅地建物取引業法によって、重要事項の説明等が義務付けられ(同法35条)、また、業務に関する禁止事項等が定められている(同法47条)ことからすれば、實際上、買主は、購入しようとしている不動産の隣に暴力団事務所があるといった事実は比較的容易に知りうるものと思われる。とはいえ、本文に掲げたような問題が実際に裁判で争われているのもまた事実であることを踏まえるならば、このような問題を取り上げて考察を加えておくの



もそれなりに意味があるだろうと考えた。ちなみに、宅地建物取引業法34条は、仲介業者（宅地建物取引業者）の相手方に対する重要事項の説明義務を定め、また、同法47条（平成18年改正法）は、「宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない」とし、同条1号において「宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃貸の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引より生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」と定め、その該当する事項の一つに、「宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」（同条1号ニ）をあげている。自殺物件や隣が暴力団事務所だったというような事柄についても、（調査をして）その事実を告げなければならないわけである。

- 2 例えば、川井健『民法概論4 債権各論』（2006年・有斐閣）161～162頁を参照。
- 3 瑕疵担保責任の法的論争については、円谷峻「瑕疵担保」編集代表星野英一『民法講座5 契約』（1985年・有斐閣）185頁以下、柚木・高木『新版注釈民法(14)』（1993年・有斐閣）259頁以下、最近では、森田宏樹『契約責任の帰責構造』第4編「瑕疵担保責任論をめぐる新たな展開」（2002年・東京大学出版会）285頁以下などをあげておく。
- 4 例えば、我妻栄『債権各論中巻1』（1972年・岩波書店）288頁、星野英一『民法概論IV（契約）』（1994年・良書普及会）132頁を参照。なお、瑕疵担保責任における物の瑕疵とは、ローマ法における奴隸・家畜の欠点（vitia）、ゲルマン法における主たる瑕疵（Hauptmängel）など、本来、目的物の性質・実体に関する「客観的な価値」として理解されてきたのであるが、フランス民法においては瑕疵概念に主観的な要素が加えられて、「売買物が本来の用法に適しない場合のみならず、買主がこれを知ったならばその物を買わないかもしくはより少ない代金しか支払わなかったであろうほど用法が減ずるという程度の欠点（défauts）をも瑕疵に含ませることになった」とされ、ドイツ民法では、「瑕疵概念がとみに拡張されることとなった。それは主として客観的瑕疵概念から主観的瑕疵概念への進展、性質概念の拡大」などの点において示され、物の種類または特別目的についてなされた当事者の一致に基いて買主が期待すること許されるような性質が物に存せず、かつこれによってももの価値または適正が消滅した場合に、物に欠点ありとされている（柚木＝高木『新版注釈民法(14)』（1993年・有斐閣）343頁）。わが旧民法財産取得編94条では、フランス民法に倣い、主観的要素を加えた瑕疵概念を採用し、「其瑕疵カ物ヲシテ其性質上若クハ合意上ノ用法ニ不適当ナラシメ又ハ買主其瑕疵ヲ知レハ初ヨリ買受ケサル可キ程ニ物ノ用ヲ減セシムルトキハ買主ハ其売買ノ廃却ヲ請求スルコトヲ得」と規定されたが、現行民法成立に際して、このような瑕疵概念規定が削除されたのであった。そういう規定は、「概ネ売主カ契約ノ目的ヲ達成スルコト能ハサルノ一例ナリ從テ特ニ此ノ如キ場合ヲ

列挙スルノ必要ナキニイタル」というのがその理由であった（『民法修正案理由書』571条参照。）。この点につき、「この瑕疵概念なき『瑕疵』について立法者の抱いた概念は、フランス民法におけるそれと異なって、ドイツの学界における客観説にそわんとするものであった」とされる（柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』346頁）。なお、岡松参太郎博士によれば、「瑕疵トハ売買ノ目的タル物カ通常ニ有スヘキ性質ノ欠缺ニシテ之ニ因リ其ノ物ノ価格ヲ害スベキモノ」ものをいい、その性質とは、買主にとって重要な「物ノ物理上ノ性質」「物ノ法律上ノ性質」のほかに「物ノ思想上ノ性質」（例之出所、時代沿革、新奇等）というように説明されている（岡松参太郎『註釈民法理由下巻債権篇』（明治32年・有斐閣書房）136頁参照）。ただ、その「沿革」のなかに、自殺という事情ないし嫌悪すべき歴史的背景をも含むと考えられていたのかどうかは明らかでない。その後、松山地判昭和35年8月5日（判タ107号102頁——後述する）、大阪高判昭和37年6月21日（判時309号15頁——本稿4以下を参照）が登場するに至って、学説は、「物の価値、とりわけ交換価値を形成するかぎり、感情的な評価にかかわる性質もその対象となりうる」として、これらの二つの裁判例をあげ、また、契約上予定した性質を欠いている場合の一例として、横浜地判平成1年9月7日（判時1352号126頁——本稿4以下を参照）をあげ、「判例が主観的欠点概念を採用していることを示している」と説明されるくらいであった（柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』347～348頁）。もっとも、柚木教授は、瑕疵についての内容・範囲を定めていないわが民法のもとで、瑕疵を広く解すか狭く解すかは、「ひとえに本条の立法趣旨をいかに解し、したがってまた当事者間の利益較量をどう見るかによって決せられるべきことである。しかるときは、本条が買主の正当な期待を保護することにその存在意義を有する以上、その瑕疵概念はできうる限りこれを広く解すべきものと考え」と主張された（柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』353～354頁）。この考えに立てば、心理的瑕疵・欠点は、主観的瑕疵概念の限界ないし極限まで拡大したものと考えることができる（なお、自然的・物理的な欠点のほかに、物と環境との関係もそれが長期にわたり使用性に影響を与える可能性がある限り欠点の標準たりうるとして、例えば、目的たる土地の位置が街路に面するか海辺に面するかといった場合をあげるが、この場合の「環境」の中に心理的瑕疵・欠点が含まれるかどうかは明らかでない（柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』356頁）。以上については、拙稿「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号（2004年）38～41頁を参照されたい。

- 5 例えば、見本売買の事例として大判大正15年5月24日（民集5巻433頁）、品質保証の事例として大判昭和8年1月14日（民集12巻71頁）など。
- 6 潮見佳男「民法560条・561条・563条～567条・570条（売主の担保責任）」広中俊雄・星野英一編『民法典の百年Ⅲ個別の観察(2)債権編』389頁（1998年・有斐閣）、栗田哲男「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁以下を参照。
- 7 法律的瑕疵としては、法令制限に関する紛争がある。(a)都市計画法に関する事例として、買主は昭和37年に媒介業者の媒介により居宅の敷地として永住使用する目的を示して土地を買い受け手付金を交付が、その後その土地の約8割が都市計画街路の境域

内にかかっていることが判明したので、買主は契約を解除し売主に手付金の返還を求めた場合において、「本件土地が東京都市計画事業として施行される道路敷地に該当し、同地上に建物を建築しても、早晩その実施により建物の全部または一部を撤去しなければならない事情があるため、契約の目的を達することができないのであるから、本件土地に瑕疵があるとした原判決の判断は正当」であり、「また、都市計画事業の一環として都市計画街路が公示されたとしても、それが告示の形式でなされ、しかも、右告示が売買契約成立の10数年以前になされたという原審認定の事情をも考慮するとき、買主が本件土地の大部分が都市計画街路として告示された境界内にあることを知らなかった一事により過失があるとはいえないから、本件土地の瑕疵は民法570条にいう隠れた瑕疵に当たるとした原審の判決は正当である」とされた（最判昭和41年4月14日（民集20巻4号649頁）。同様の事例として、大阪高判昭和28年12月22日（下民4巻12号1910頁）がある）。なお、宅建業法は、都市計画法、建築基準法その他の法例に基づく制限の概要に関して、宅建業者の説明義務を定めている（宅建業法35条1項2号）。(b)建築基準法に関する事例として、買主業者が昭和55年に売主よりビル建築の目的で買い受けた土地に私道部分が存していたが、それは本件土地借地人の便宜のために開設したものであるとの売主の説明であったところ、その後の調査の結果、その私道部分は建築基準法42条2項道路に指定されていることが判明したという場合において、本件道路は2項道路に指定されているので、その廃止・変更をするには付近住民の同意を必要とするが、その同意を得ることは甚だ困難な状況にあることから、これは隠れた瑕疵にあたることとされた事例（東京地判昭和58年2月14日（判時1091号106頁）。東京地判昭和45年12月26日（判時627号49頁）も同旨）などがある。(c)なお、多数の学説によれば、このような法律的瑕疵とされる事案は、瑕疵担保責任ではなく、用益権により利用権が制限されているという意味において権利の瑕疵の問題であり、民法566条の適用（または類推適用）による解決をはかるべきであるとしている。敷地賃借権付建物の売買についてであるが、賃貸人が修繕義務を負担すべき敷地の欠陥が後に判明したとしても、その欠陥は賃借人の修繕請求により賃貸借人の修繕によって補完されるものであるから、売買の目的物に隠れた瑕疵があるとはいえないとした判例がある（最判平成3年4月2日（民集45巻4号349頁））。

<sup>8</sup> 栗田・前掲判タ743号27頁参照。

<sup>9</sup> 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号25頁以下において、いわゆる自殺物件の売買があった場合に、買主は、心理的な欠陥があったとして売主に対し民法570条の瑕疵担保責任を追及することができるかどうかを論じたことがある。このような問題については、学説上論じられることはほとんどないが、しかし、現今の日常生活においていつどこで起こってもおかしくない問題である。本稿の対象としている暴力団事務所に関する事例も身近に起こっても不思議はない切実な問題であろう。

<sup>10</sup> 【裁判例3】を参照。

<sup>11</sup> 潮見佳男「売買目的における物的瑕疵の帰責構造」民商108巻2号217頁以下、同・前掲「民法560条・561条・563条～567条・570条（売主の担保責任）」389頁以下、同・

- 前掲『契約各論Ⅰ』218頁。本田純一「不動産取引と環境瑕疵——契約責任という観点から」ジュリスト972号129頁以下は眺望に関する事案を取り上げる。自殺物件に関して、栗田・前掲「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁以下を参照。
- <sup>12</sup> 潮見・前掲『契約各論Ⅰ』218頁。
- <sup>13</sup> 栗田・前掲判タ743号31頁参照。
- <sup>14</sup> 潮見・前掲『契約各論Ⅰ』218頁。
- <sup>15</sup> 潮見・前掲『契約各論Ⅰ』218頁。
- <sup>16</sup> 潮見・前掲『契約各論Ⅰ』219頁。
- <sup>17</sup> 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号25頁以下参照。それ以前のまとまった論稿としては、前掲・栗田「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁以下がある。
- <sup>18</sup> なお、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（住宅品質確保促進法）によれば、平成12年4月1日以降に締結された新築住宅の売買契約において、住宅のうち「構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」として政令で定めるものについて隠れた瑕疵がある場合には、買主は売主に対して引き渡し日から10年間は損害賠償請求・瑕疵修補請求をすることができ、また、瑕疵が存在するために契約の目的を達成できないときは契約を解除することができる——買主が瑕疵を知った時から1年以内にしなければならない——とされている（住宅品質88条1項・2項・3項）。なお、これらの請求権の行使期間は特約により20年以内の範囲で伸張することができる（同90条）。したがって、本稿冒頭のような問題は住宅品質確保促進法の適用外となる。付け加えておくと、改正後のドイツ債務法438条（Verjährung der Mängelansprüche）によれば、瑕疵担保責任の時効期間につき、土地の瑕疵に関しては30年、建築物（Bauwerk）および建材の瑕疵による建築物の欠陥が発見された場合は5年、その他の場合は2年とされている。
- <sup>19</sup> なお、商法526条は、民法570条に対して以下のような特則を定める。すなわち、商人間の売買において、買主が目的物を受け取ったときは、遅滞なくこれを検査し、もしこれに瑕疵があることを発見したときは、直ちに売主に対してその通知を発するのでなければ、その瑕疵によって契約の解除または代金減額もしくは損害賠償の請求をすることができない。売買の目的物に直ちに発見することのできない瑕疵があった場合において、買主が6ヶ月以内にこれを発見したときも同様とする（商法526条1項）とされる。
- <sup>20</sup> 本稿冒頭に掲げたような問題については、詐欺による取消しや錯誤による無効といった解決方法も考えられる。売買契約が売主の詐欺によって締結されたというのであれば、買主はこれを理由に売買契約を取消することができる（民法96条本文）が、この判決では売主が暴力団事務所の存在を説明しなかったことが詐欺行為にあたるとはいえないとされた。また、この契約が周辺に暴力団事務所はないという誤信のもとに締結されたものであれば錯誤の問題となるが（民法95条本文）、その場合は動機の錯誤となり、それが要素の錯誤となるには動機が表示されていなければならないが、この判決では買主が売主に対して動機を表示したということは認められていない。

- <sup>21</sup> 判時1560号107頁。
- <sup>22</sup> 野口恵三「売買の目的土地の付近に暴力団の事務所があることが『隠れた瑕疵』にあたるか」NBL617号59頁。
- <sup>23</sup> 例えば、川井・前掲『民法概論 4 債権各論』161頁、近江幸治『民法講義 V 契約法〔第3版〕』（2006年・成文堂）144頁などを参照。
- <sup>24</sup> 野口・前掲 NBL617号59頁参照。
- <sup>25</sup> 判例集未登載——『不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉』1999年・財団法人不動産適正取引推進機構（1999年）635頁より。
- <sup>26</sup> 判時1605号71頁，判タ946号282頁。
- <sup>27</sup> 瑕疵による損害賠償の範囲につき，これを信頼利益（契約が完全に履行されることによって得られたであろう利益—買主が瑕疵を知ったならば被る事がなかったであろう損害）と見るか，あるいは，履行利益（買主が瑕疵のないものと信頼したことによって被った損害—瑕疵ある目的物を給付したために買主が被った損害）と見るか，それとも対価的利益（代金額から目的物の客観的価値を控除した額の損害—瑕疵による価値の低落という損害）と見るかにつき学説上分かれるが（川井・前掲『民法概論 4 債権各論』142～143頁，近江幸治『民法講義 II 物権法〔第2版〕』（2003年・成文堂）145～146頁などを参照），心理的欠陥（瑕疵）による損害賠償についていえば，裁判例【裁判例 3—東京地裁平成9年7月7日判決】によれば，これを対価的利益の賠償と見ているといえる。
- <sup>28</sup> 判時1605号72頁（解説）。
- <sup>29</sup> 野口・前掲 NBL617号58頁。
- <sup>30</sup> 判時1560号112頁
- <sup>31</sup> 野口・前掲 NBL617号58頁。
- <sup>32</sup> 大判昭和3・12・12民集7巻1071頁。
- <sup>33</sup> 大判大正13・6・23民集3巻339頁。なお，川井・前掲『民法概論 4 債権各論』161～162頁を参照。
- <sup>34</sup> 判時1605号73頁。
- <sup>35</sup> 野口・前掲 NBL617号58頁。
- <sup>36</sup> 野口・前掲 NBL617号59頁。
- <sup>37</sup> 近江幸治『民法講義 II 物権法〔第2版〕』237～238頁。
- <sup>38</sup> 内田貴『民法 I〔第4版〕総則・物権総論』（2008年・東京大学出版会）403頁。例えば，札幌地判昭和61・2・18（判時1180号3頁，判タ582号94頁）では，暴力団 A 会総長である Y は，昭和54年12月以降札幌市内のマンションの一室を A 会本部事務所として使用し，昭和60年1月に対立する B 一家と同事務所及びその周辺において集団傷害事件を起こし，その結果，このマンションは空き室が続出し買受時の半値以下となった。そこで，同マンションの区分所有者らは，昭和60年3月に集会を開き区分所有権及び議決権の各4分の3以上の多数をもって，Y の所有する区分所有権と敷地利用権の競売を請求すること及び同マンション管理者 X に訴訟追行を委任することを決議したことにより，X は Y に対して同訴訟を提起したという事案につき，札幌地裁は，

Yは自己及びその配下の組員らの行動を介して本件マンションの保存・管理・使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をなし、これによって他の区分所有者らの共同生活上の障害は著しい程度に至っていることが認められ、かつ、使用禁止等の他の方法によってはその障害を除去して共同部分の利用の確保その他の区分所有者らの平穏な共同生活の回復・維持を図ることが困難と認められるので区分所有法59条に規定する事由が存在すると述べて、Xの請求を認めた。

- <sup>39</sup> 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号25頁以下参照。なお、栗田・前掲判タ743号26頁以下も参照。
- <sup>40</sup> 判タ107号102頁。
- <sup>41</sup> 判時309号15頁。
- <sup>42</sup> 栗田・前掲判タ743号29頁を参照。
- <sup>43</sup> 判時1352号126頁。
- <sup>44</sup> 判時1556号107頁。
- <sup>45</sup> 判タ960号189頁。
- <sup>46</sup> 判タ1003号218頁。
- <sup>47</sup> 栗田・前掲判タ743号31頁参照。
- <sup>48</sup> 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号37頁以下を参照。なお、心理的瑕疵を認めた事例として、横浜地判平成元年1月7日（判時1352号126頁）、東京地判平成7年5月31日（判時1556号107頁）、浦和地判平成9年8月19日（判タ960号189頁）があり、これを認めなかった事例として、大阪地判昭和37年6月21日（判時309号15頁）、大阪地判平成11年2月18日（判タ1003号218頁）などがある（拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」27～37頁を参照）。
- <sup>49</sup> 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号41～46頁参照。
- <sup>50</sup> 判タ397号102頁。
- <sup>51</sup> 判時1791号119頁。
- <sup>52</sup> 判時1791号120頁（解説）。
- <sup>53</sup> 浜田稔「付随的債務の不履行と解除」松坂佐一先生ほか還暦記念『契約法体系1』（昭和38年・有斐閣）315頁参照。
- <sup>54</sup> 川井・前掲『民法概論4債権各論』70～71頁、また、内田貴『民法Ⅱ〔第2版〕債権各論』（2007年・東京大学出版会）105～106頁も参照。
- <sup>55</sup> 久保宏行「住宅供給公社の分譲したマンションに暴力団関係者が入居しているため住環境が悪化したとして、マンション経営者が公社に対して求めた損害賠償が認容された事例」判時1809号177頁は、「主たる義務か付随義務かと区別は、契約の内容や目的から規範的になされるべきであるが、解除可能性はその違反の重大性（不履行の期間、態様（害意の有無）、侵害利益の種類、結果の重大性などを要素として）により、判断されるべきと考える」とされる。また、小野剛「付随的債務の不履行と契約の解除」判タ494号19頁参照。
- <sup>56</sup> 大判昭和13・9・30民集17巻1775頁

- <sup>57</sup> 内田・前掲『民法Ⅱ〔第2版〕債権各論』106頁。
- <sup>58</sup> 不履行が解除原因になりえない債務を付随的義務というのであるから付随義務の不履行の場合には解除することができないというのではトートロジーで無意味とされる（森田宏樹・不動産取引判例百選（第2版）14頁）、また、久保・前掲判時1809号177頁参照。
- <sup>59</sup> 最判昭和43・2・23民集22巻2号281頁。
- <sup>60</sup> 久保・前掲判時1809号177頁。
- <sup>61</sup> なお、賃借人が暴力団員であることを知らないで賃貸中のマンションを購入した買主の売買契約の錯誤による無効の主張が認められないとされた事例であるが、東京地判平成9年10月20日（判タ973号184頁）は、つぎのように述べている。「原告は、将来的には自己が居住することを考えて本件建物を購入したものであるし、賃貸用物件として購入する場合も、賃借人が暴力団の幹部で暴力団員の出入りが周囲から認められるとか、暴力団事務所と周囲から認識されるような場合には、暴力団員であることを背景に不当な要求をされたり、賃貸借関係上紛争が生じたり、近隣の居住者から苦情があるのではないかと不安を抱くのは無理からぬことである。それ故、転売も困難となると考えることは相当に理由のあることである。そして、将来的に自己が居住する目的で賃貸借中の建物を購入する場合、購入者の希望としては、できるだけ容易に退去してもらえ賃借人であることを望み、退去の交渉の相手が暴力団員であった場合には不当な要求をされたり、威嚇されたりするのではないかと不安を抱き、賃借人が暴力団員であることを知れば購入を見送ることも経験則上多いと考えられる。2 ところで、賃借人は借地借家法（借家法を含む。以下同じ。）によって、賃貸人側に更新拒絶についての正当事由がなければ従前の賃貸借契約の更新を拒絶できないのであり、賃借人の事情によっては、賃貸人が居住目的を有していても、必ずしも右正当事由を十分備えるとはいえず、事実上も賃借人の都合で更新時に賃貸人の希望どおり退去してくれるとは限らない。従って、現実的に居住を目的としてマンションの一室を購入する者は、そもそも賃借人のいない物件を購入するか、たとえ賃借人がいる物件であっても、賃借人が賃貸借契約の更新を望んでいないことから賃貸人の希望に応じて相当期間に退去することをあらかじめ承諾しているなどの特段の事情がある場合と考えられ、そのような特段の事情のない場合、将来において更新拒絶の申し入れをした場合に、賃貸人の希望どおり賃借人が立ち退くかは予測がつきにくく、これは何も賃借人が暴力団員である場合に限らないことである。3 そして、将来、賃借人が立ち退き賃借人が居住できる諸条件が整った場合に居住する目的で賃貸中の建物を購入し、右条件が具備するまでは、賃料収入の確保を主眼とするという場合には、賃借人が賃料の支払いをことさら遅滞するとか、用方において賃貸人（所有者）に損害を及ぼすとか、近隣住人との間で紛争を生じさせたり、暴力団事務所と周囲が認識するような使用をしている場合等でなければ、その賃借人が単に暴力団員であることから、漠然と、不当な要求をされるとか、立退交渉時に威嚇され、生活の平穩を脅かされる等の不安を抱くというだけでは、瑕疵担保責任が問題となりうる場合があるとしても、賃貸中の建物の売買契約が要素の錯誤に当たり無効であるとまではいえないと考える。

4 そこで本件について検討すると、前記認定事実によれば、Bは暴力団員と認められるが、その実体については全証拠によっても未だ不明であって、本件建物の表札に暴力団員と窺わせる表示もなく、本件建物にB以外の暴力団組員が出入りし組事務所として使用されているとか、本件マンションの住人や管理人から被告乙川や原告に対しBについて苦情を言われたことはこれまで認められず、そして、Bは本件訴え提起まで賃料支払いが多少遅れたことはあるものの不払いになっただけではなく、被告乙川及び原告とは格別紛争を起こすことなく賃貸借関係を継続していた。5 他方、原告は、平成5年6月ころに、Bと面会して本件建物内でBの入れ墨を見て、「××会補佐B」の名刺を差し出され、「追い出せるものなら追い出してみろ」と凄まれたというのであるが、そうすると一般の会社の課長で妻子と居住しているとの賃借人についての説明とは違うと感じて然るべきであるから、被告会社や被告乙川に事情を尋ねて然るべきなのに、それもせずに、その後も更新拒絶を申し出ることもなく、Bとの賃貸借契約を更新し、自らは、△△荘から立ち退きを求められ転居したというのであるから、原告自身、賃借人の属性について、賃料の支払いがあれば他は柔軟に考えていたと窺われる。平成7年10月10日ころ、Bから、本件建物のクロス貼り替え等を要求され、管理会社と相談の上、クロス貼り替え工事だけ実施したが、その際、Bが暴力団組員であることや本件応接室の状況を知って、本件建物が組事務所として使用されていることが判明したことと右内装工事の要求がされたことを機に、本件訴訟を決意したというのである。そして、原告本人尋問後、原告がBは本年1月から賃料を支払わないと供述したことから、裁判所から原告に対し、Bの立ち退きも含めた和解をするために、Bを利害関係人として和解期日に呼び出すことを提案したが、原告及び原告代理人らはこれを拒否したこと及び本件訴えは本件マンションの各室の価格がいわゆるバブルの崩壊の影響によって著しく低下したところに提起されていることは裁判所に顕著であることからすると、原告が真に本件建物への入居を希望していたのか疑問を持たざるを得ない。6 以上によれば、本件建物の賃借人が、賃貸借関係を維持し難いような態様で本件建物を使用してきたわけではないこと、これに対し、原告の居住目的は契約の2年後に必ず本件建物に入居することを前提としたものとは認められないばかりか、かえって賃借人が明け渡すなど諸条件が整ったときには本件建物に居住することもあり得るという程度のものであったと推認される。従って、本件において、原告がBを暴力団員とは考えないで本件売買契約を締結したとの錯誤は、要素の錯誤に当たるといえることはできないというべきである。」なお、この事件では、賃貸中のマンションの売買を仲介する宅建業者の調査義務違反も争点となっているが、これにつき、裁判所は、「(-)宅地建物取引業法上、被告会社は、本件売買契約の媒介において、本件売買契約における重要事項について調査し、委任者である原告に告知すべき義務がある。(二)本件委任契約の内容は、賃貸中の建物売買の媒介であるから、賃貸借関係における重要事項としては、主に賃料支払状況、用方違反の有無、賃借人自身の居住(占有)があげられよう。ところで、賃借人がどのような人物であるかはそれ自体、買主に主観的に関心があっても、賃貸借中の建物売買を媒介する宅地建物取引業者としては、客観的に、通常買主が重視し、関心を寄せる右各重要事項について



調査すべきであるが、賃借人の属性については、賃貸借関係を将来継続し難くなる事情に関してのみ重要な事項として調査対象となると考えられる。(三)ところで、その調査の方法、程度については、賃借人の思想・信条・職業・私生活等プライバシーの保護の観点や権利の移転の媒介という契約の内容、事実上の制約という観点からして自ずから制限され、原則としてその物件の所有者または当該賃貸借契約を管理している管理会社に対し賃借人が提出した入居申込書に記載された身元・職業を確認することのほか、当該物件の外観から通常の用方がなされているかを確認し、その結果を依頼者に報告すれば足り、当該物件を内見したり、直接賃借人から事情を聴取することまでの調査義務を負うことはないというべきである。ただし、右調査において、正常な賃貸借契約関係が継続していないことが窺われる場合には、その点につき適当な方法で自ら調査し、または、その旨を依頼者に報告して注意を促す義務を有するものと考えるのが相当である。(四)これを本件についてみると、前記認定事実のとおり、Bは暴力団員であり、本件建物の応接室に神棚、組の看板、入れ墨姿の写真を飾っているものの、本件建物の表札は名前だけであり、他に暴力団関係者や組事務所として使用している外観を表示するものを設置するなどしておらず、組員が出入りしている事情も窺えず、そして、賃料の支払いは本件訴え提起まで大方順調であり、賃借人や管理人、他の本件マンション住人と紛争を起こしたり、苦情を寄せられたことはなかったのであるから、右事実関係のもとでは、Bが暴力団員であることをもって、賃借人の属性として、賃貸借関係を将来継続し難くなる事情に関して重要な事項となるとは直ちに言えないものと考えられる。他方、被告会社は、宏栄管理から資料を収集し、かつ被告乙川から事情を聞いたうえで、本件マンションの玄関ポストについても確認しているところ、特にBの申告した事項に疑問があり、ひいては正常な賃貸借契約関係が継続していないことが窺われる事情は見あたらない。従って、被告会社に調査義務違反は認められないというべきである。よって、被告会社に対する債務不履行違反の主張は理由がない」と判示した。要するに、賃貸中のマンションの売買契約の仲介をする宅建業者は、賃料支払状況、用法違反の有無、賃借人自身の居住（占有）などの客観的に通常買主が重視し関心を寄せる事項、すなわち、賃借人の属性については賃貸借関係を将来継続し難くする事情のみを重要事項として調査対象とすれば足り、調査方法としては、所有者及び管理会社に対して入居申込書記載事項を確認し、当該マンションが通常の用法で使用されていることを外観上確認すればよく、内見したり直接賃借人から事情聴取するまでの調査義務は負わないというのである。

<sup>62</sup> なお、この住生活基本法の理念は、同法3条から6条において掲げられている。第一に、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需給に関する長期見通しに即して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等が図られることを旨として、行われなければならないものとする（同法3条関係）、第二に、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならないものとする（同法4条関係）、第三に、住生活

の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならないものとする（同法5条関係）、第四に、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠であることにかんがみ、低額所得者、高齢者等の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならないものとする（同法6条関係）とされている。そして、国および地方公共団体の責務につき、第一に、国及び地方公共団体は、基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有するものとする（同法7条1項関係）、第二に、国は、基本理念にのっとり、住宅の品質の向上等に資する技術及び住宅建設における木材使用に関する伝統的技術に関する情報の提供等の措置を講ずるものとする（同法7条2項関係）、第三に、国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならないものとする（同法7条3項関係）、第四に、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、住宅の設計、建設、販売等各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有するとともに、その事業活動に係る正確かつ適切な情報の提供に努めなければならないものとする（同法8条関係）などが掲げられている。

<sup>63</sup> なお、国土交通省の公式HPをご覧ください。

<sup>64</sup> 潮見・前掲『契約各論Ⅰ』218頁（本稿注3を参照）。

<sup>65</sup> 住生活基本法を受けて改正が施される法律は、公営住宅法、都市計画法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅の供給の促進に関する特別措置法、良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法、高齢者の住居の安定確保に関する法律、マンションの建替えの円滑化等に関する法律、独立行政法人住宅金融支援機構法、国土交通省設置法などである。

<sup>66</sup> 「良好な住環境の形成」とか住宅の「質の確保」（いいかえれば、住み心地の良さとか快適な住生活・安心できる住生活の形成・確保ということになろう）ということは、契約の内容としてはきわめて重要な部分に相当する——ただ、住み心地の良し悪しにつきどのような規準をもって判断すればよいのか、これはなかなか難しい問題であるが、主観的な要素（恐怖心とか不安感といった心理的・精神的な要素）を考慮しないわけにはいかないだろう。本文中に引用した札幌地裁平成13年5月28日判決の事案において、暴力団関係者を入居させないというような義務（これを付随義務というかどうかは別にして）を——住み心地の良さとか快適な住生活・安心できる住生活の形成・確保という観点から——契約の重要な部分であるとの前提で推し進めるならば、暴力団関係者の入居は、重要な部分についての義務違反であり、この義務違反を理由に解除を認めることも十分考えられるのではないだろうか。