

心理的・環境的 瑕疵について(下)

弁護士 柴田龍太郎

前号に引続き、「心理的・環境的瑕疵」に関する問題を取り上げます。前号は、心理的瑕疵に関する問題を中心に解説を行いましたので、今回は、環境的瑕疵といわれるものの事例を中心として解説を行います。



Q8

近隣に暴力団事務所があった場合、同じマンション内の部屋に暴力団幹部が入居していた場合の瑕疵担保責任が認められる状況、認められた場合の責任内容は？

①瑕疵にあたるかどうか

要は「環境的瑕疵」に該当するか否かであると思います。結論を言えば、「日常の生活をするのに支障があるか否か」を基準とすべきでしょう。もっとも、平穏で通常の日常生活を送れるか否かは一般通常人の危険に関する感覚を前提とすべきで、それには物理的問題だけでなく心理的問題も含まれます。代紋等を掲げる暴力団事務所は、一般人の感覚を前提とすればそれだけで「日常生活をするのに支障がある」とされるのではないかと思います。単なる暴力団、その家族の存在自体が瑕疵に該当するものではないことは注意を要するところです。この点を明言したものとして次の判決(東京地裁・平成14年8月27日判決・判例マスター)があります。

「Tが本件建物の203号室の占有を開始した時期は必ずしも明確ではないものの、被告UFは平成11年11月にTと本件賃貸借契約を締結し、その後、平成13年6月まで、T及びその家族が203号室に居住していたことについては当事者間に特に争いがなく、Tは203号室を暴力団関係者が居住していることを外観上わかるような形で使用しておらず、Tらの居住によって、本件建物の生活環境が悪化したことを認めるに足りる証拠もないことからすると、本件建物はその通常の用途において保有すべき品質、性能を欠いていたと

は認められない」

なお、仮に瑕疵にあたる場合の説明方法としては口頭では具体的に説明するとしても「無用のトラブル」を避けるために、重要事項説明書には「関係団体の事務所があります」程度の記載でよいとされています。

②隠れたる瑕疵にあたるか

隠れた瑕疵にあたりと明言した判例として下記のものがあります。

- ・付近の暴力団事務所の存在を土地売買の瑕疵としたもの
- (1) 東京地裁・平成7年8月29日判決・判例時報1560号107頁、判例タイムズ926号200頁、金融商事1012号27頁

【要旨】

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(本件鑑定の鑑定方法が合理的なものと考えられることは後記第四・二に判示するとおりである)。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、本件土地の瑕疵にあたるというべきである。その瑕疵に該当することを理由に売主に対し代金額の二割相当の損害賠償責任を認めた事例。

(2) 東京地裁・平成9年7月7日判決・判例時報1605号71頁、判例タイムズ946号282頁

【要旨】

1. 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あたりとされた事例。
2. 同瑕疵に基づくマンション価格の下落による損害の認定事例。
3. 暴力団組員が居住する中古マンションにつき、右組員の迷惑行為が一時的ではなく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として買主の売主に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求(売買代金の10%の350万円)が認められた事例。

③ 瑕疵担保責任としての解除の可否と損害賠償の可否の範囲

解除まで認めるものはないようで、ほとんどの場合、代金の1割から2割の損害賠償請求を認めています。

なお、購入した投資用資産(ビル)の一室に暴力団関係者の賃借人が存在することから、買主が売主および仲介業者を相手に、説明義務違反、瑕疵担保などを理由として提起した損害賠償請求がいずれも棄却された事例(東京地裁・平成14年8月27日判決・判例マスター)があります。

【要旨】

203号室は暴力団関係者が居住していることを認識することができるような外観を有していたとは認められない上、被告UFが本件賃貸借契約を締結する前に、同被告から入居者管理等の委託を受けたT不動産流通サービスの担当者が本件建物の従前の管理会社や本件建物の各居住者を訪ねた際、同担当者は本件建物に暴力団関係者が入居し若しくは出入りしているといった話を聞くことはなかったものであり、また、同担当者が暴力団関係者H及びその家族と直接対応したときや保証人へ確認した際においても、Hが暴力団関係者であることを推知することができるような形跡をうかがうことはできなかったことなどにも照らすと、本件賃貸借契約を締結した当時、所有者である被告UFは、本件建物に暴力団関係者が入居していること、すなわちHが暴力団関係者であることを知ることができたと認められない。

また、被告S不動産販売は、本件賃貸借契約締結後

の平成12年1月から本件土地建物の売買の仲介に携わるようになり、同被告の担当者は、本件売買契約締結の数日前に、K専務から「やくざが入居しているらしい」と連絡を受けたのであるが、賃貸借契約締結の際やその後の管理状況からして賃借人の属性について把握している本件建物の所有者、賃貸人に確認するのが適切だと考え、被告UFのM部長に連絡したところ、同部長から、本件建物に暴力団関係者は入居していないとの回答を受けたので、他に調査をすることなく、原告会社にその旨説明したのである。

この点につき、原告は、近隣の不動産業者や地元の警察署に照会すれば、容易に暴力団関係者が入居していることを確認できたはずであると主張している。しかしながら、暴力団関係者であるといった入居者の属性に関する事柄は、個人のプライバシーにかかわる事柄であるから、その調査の方法、程度について、必然的に一定の制約を受けざるを得ない。加えて、本件においては、本件売買契約締結時、問題となっている賃借人が203号室の暴力団関係者Hであるとまで特定されていたわけではないのである。そして、被告S不動産販売が地元の警察署等に照会したとしても、照会内容が個人のプライバシーにかかわる事項であることからすると、照会先に回答義務があるとか、積極的に情報提供すべき責務を負うものとは解されない。このような事情を総合考慮すると、被告S不動産販売が地元の不動産業者や警察署に照会すれば、結果的にHが暴力団関係者であることを知ることができたとしても、このことをもって、同被告の調査義務違反と解するのは相当とはいえない。

このほか、T不動産流通サービスの担当者は平成12年7月に本件建物の管理を終了するまでの間、本件建物の入居者及び近隣の者から、本件建物に暴力団関係者が入居し若しくは出入りしているといった苦情を述べられたことはなく、暴力団関係者が居住していることが原因で本件建物を退去した者がいたとか、入居希望者が入居を取りやめたといった事実を認めるに足る証拠もないことをも併せ考慮すると、本件売買契約締結時において、被告S不動産販売が本件建物に暴力団関係者が入居していること、すなわちHが暴力団関係者であることを知り得たとまで認めることはできない。

また、最近では、近隣住民に関するトラブルについても「環境的瑕疵」として問題となるケースも増えてきていますので、注意が必要となってきています。

Q9

賃貸アパートの仲介をしようとしたところ、隣室の住人が夜、奇声を発したり、壁を叩いたりすることがわかりました。媒介業者の告知義務と告知方法を教えてください。

ポイントとなる事柄は次のとおりです。

- ①「異常」行動の判断基準は
- ②貸主の告知義務の有無
- ③重要事項説明書等書面に記載しなければならないか
- ④宅地建物取引業法と個人情報保護法との関係

それぞれについて解説します。

- ①「異常」行動の判断基準は

判例（大阪高裁・平成16年12月2日判決・判例時報1898号64頁、判例タイムズ1189号275頁、金融商事1223号15頁）が示した基準によれば、「隣人が迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、借主が当該建物において居住するのに支障を来すおそれがあるような事情」となるでしょう。質問の状況では告知すべき異常さであることは間違いないでしょう。問題は、このように告知すれば入居希望者はいなくなるでしょうから、異常者を退去させることを考えざるを得ないと思いますが、これについては、建物賃貸借契約において、賃借人が共同生活上の秩序を乱し、近隣への迷惑行為を繰り返し、隣室が空室状態になったことは、賃貸借契約上の信頼破壊と評価することができ、そのことを理由とする無催告解除は有効であるとした事例（東京地裁・平成10年5月12日判決・判例時報1664号75頁）があります。

- ②貸主の告知義務の有無

貸主は、民法606条により、賃貸物件を契約の目的にふさわしい状態において賃貸する義務がありますから、最初からそれがかなわない事情があれば、当然その状態を告知する必要があります。上記の判例は、売買に関するものではありませんが、説明義務違反の点については、「契約の相手方から直接説明することを求められ」、かつ、「その事項が契約希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される場合」には、信義則上、当該事項について「相手方を誤信させるような説明をすることは許されない」としています。

- ③重要事項説明書等書面に記載しなければならないか

隣人のプライバシーにあたることをどこまで公式の重要事項説明書に書くのかは現場での判断では迷うところでしょうが、告知をしても、結局、紛争になった場合、言った言わないの問題を回避するためには、何らかの書面に記載しておくべきでしょう。

- ④宅地建物取引業法と個人情報保護法との関係

重要事項説明義務がある場合には、個人情報保護法23条1項1号の「法令に基づく場合」に該当し本人の同意は必要ありません。したがって、近隣に存在する暴力団関係者（本人）や近隣迷惑行為を行う者（本人）、不動産物件で自殺者（本人の関係者）がいることが宅建業法47条の「重要な事項」に該当する場合には、その事実を告げる行為を行うことは、宅地建物取引業法の要請であり、法23条1項1号の「法令に基づく場合」に該当し本人の同意は必要ありません。ただし、売主、貸主本人が以上の事実等に関する告知に同意しない場合には、適法な仲介を依頼していないことになりますから、むしろ仲介をやめるべきでしょう。

Q10 環境的瑕疵と言われるものには他にどのようなものがありますか。具体的な事例を踏まえて説明してください。

その他に環境的瑕疵と言われるものには、震動、騒音、悪臭、冠水、道路計画、日照障害、眺望侵害等がありますが、これらは主に告知義務の問題として問題とされることが多いようです。ちなみに瑕疵とは売買契約締結時に存在することが前提となりますが、日照侵害、眺望侵害は売買当時には現実化していなくとも建物建築の具体的計画が存在していた場合にも問題となります。これらの問題で共通して言えることですが、実務的には、宅地建物取引業者が自ら気になることは、後で問題とされるより買主には事前に認識してもらうことが問題を複雑にせず解決することになりますので、重要なことと思います。あえて気づかせないようにして取引をまとめてしまおうというのは論外な手法です。最近の幾つかの事例を紹介しながら、実務上のポイントや判断基準について考えていきましょう。

まず【騒音】に関する判決ですが、「航空機騒音の著しい地域の建売住宅を購入した買主が、売主業者に対して、その騒音の告知義務を怠ったとして請求した損害賠償が棄却された事例」（浦和地裁川越支部・平成9年9月25日判決・判例時報1643号170頁）があります。この事例でも、航空機騒音については、「原告の買主らは事前調査、現地確認等で契約締結までに当然気づくべき事柄である」等として現地確認の重要性が強調されており、通常日の現場案内を励行すべきです。

なお、「航空機の騒音は、空港周辺の広範な地域に及ぶものであり、そのすべての地域において、売主業者が説明しなければならないとまではいえないが、騒音の程度が著しく、防音工事をしなければ生活に支障をきたすなどの状況がある

場合には、その旨を説明する必要がある」〈(財)不動産適正取引推進機構「不動産取引紛争事例集」83頁〉との見解もありますので注意が必要です。

また、ポンプ室からの騒音は無いということでマンションを購入したが、入居後その騒音に悩まされる状況では、買主の意思表示には要素に錯誤があったとして、売買契約の無効が認められた事例(大阪高裁・平成12年12月15日判決・判例時報1758号58頁)があります。

次に【道路計画】ですが、準工業地域内のマンションの売買において、「本件マンション周辺は、空気がきれいでも交通量が少ないというには憚られる立地条件にあり、買主Xもこれを認識し、その購入動機は、もっぱら本件物件の利便性であった。仮に空気がきれいでも交通量が少ない環境であることが購入動機であったとしても、本件計画道路は、未だ計画決定されておらず、環境への影響も不明であり、本件物件は価格と利便性の良さから2週間で完売していることからすれば、通常人であればその意思表示をしないと考えられるほど重要な部分についての錯誤とは認められないから、契約の要素の錯誤とみることにはできない」として、売主業者が、500m離れた道路建設計画について説明をしなくても、告知義務違反等があったとはいえないとされた事例(東京地裁・平成11年1月25日判決・判例時報1675号103頁)があります。本判決では、売主業者には告知義務があるとはいえないとしましたが、後日のトラブルを避けるために、売主業者は、周辺環境に影響を及ぼすような施設の計画等について、知り得た情報は説明しておくことが望ましいでしょう。

【冠水】については、容易に冠水することが売買の目的物の隠れた瑕疵にあたるとして損害賠償を求めましたが、「冠水被害があることは、付近一帯に生じることが多く、付近一帯の価格評価の中で吸収されているのであり、それ自体を独立して、土地の瑕疵であると認めることは困難となる」として、請求が棄却された事例(東京高裁・平成15年9月25日判決・判例タイムズ1153号167頁)があります。この考え方は、実務上参考になると思います。

【眺望権】については、都市部の高層マンションの購入者が、隣地に売主業者が中高層マンションを建築したため、眺望の利益を侵害されたとして、損害賠償を請求したが、「本件地域は、土地の高度利用の必要性の強い地域で、すでに中高層の建物が相当数建築されており、また、Yは分譲の際眺望の良さを宣伝材料としておらず、重要事項説明では分譲時の周辺の環境が変化し得ることを予定していたから、分譲時の眺望が維持されることが保証されていたとはいえず、分譲時の眺望が本質的不可欠な経済的価値を担っていたとはいえない」などとして棄却された事例(大阪地裁・平成

11年12月24日判決・判例集未登載)があります。

Q11 「瑕疵」にあたらない場合、宅地建物取引業者は告知する必要はないと考えてよいでしょうか？

瑕疵にならなくても宅地建物取引業者としての説明義務は別であるとの判例(東京高裁・平成15年9月25日判決・判例タイムズ1153号167頁)もあり、筆者も判決文の原文は入手していませんが、50年前の猟奇殺人事件を説明しなかったとして損害賠償を認めた判決があるとのことであり、平成18年12月20日から施行された宅地建物取引業法47条は、重要事項とは「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」としている趣旨からしても、どんな以前の問題であっても、取引の当事者がそれを聞いたら購入や賃借の動機に影響がある場合、また代金や賃料に影響があるものについては説明義務が発生すると思いますので留意をお願い致します。

Q12 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(瑕疵担保履行法)」との関係について教えてください。

新法の「特定住宅瑕疵担保責任」では、すべての瑕疵を担保するものではないことに留意してください。

「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する10年間の瑕疵担保責任をいいます(2条4項)。具体的には、10年間の瑕疵担保責任が義務付けされるのは住宅のうち特に重要な部分である構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分のみです。

したがって土壌汚染・心理的瑕疵・環境的瑕疵は供託金や保険で担保されませんし、法令上の瑕疵も担保されません。例えば、建築基準法が要請する防火壁を設置していないとか、接道していないために建て替えができないとかです。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅地建物取引業保証協会
紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3