

隣人の脅迫的言辞と民法570条の瑕疵

「売買の対象となった宅地について隣人の脅迫的言辞のため事実上建物建築が制限されることが一般人に共通の重大な心理的欠陥がある場合として民法570条の瑕疵に当たるとされた事例」〔東京高等裁判所平成20年5月29日判決（確定）〕（判時2033号15頁）

後 藤 泰 一

【事実の概要】

Xらは、平成17年3月に居住用住宅を建築する目的でYらから宅地を代金5,170万円で買い受け、同年11月15日に本件敷地部分に建築予定の建物について建築確認を受け、同月24日に地鎮祭を行い、建築を請け負った建築業者代表Bと一緒に近隣に挨拶回りをした。ところが、その夜に隣家の住人であるAから（隣地はAの妻の所有名義であり、その上の建物にAが居住している）Bに対して、図面を持って説明に来いという趣旨の脅迫的な口調の申し入れがあったので、BとXらがA宅を訪れ、建築確認を受けた建物の設計図面を示すなど説明をしたが、Aは、Bにその建物を建てた場合に生じる日影の状況を実験させるなどした上、その日影がA宅の建物の縁側に届くなどとして怒り、BとXらに対して「ばか野郎」などと繰り返し怒鳴りつけながら、「法律も区の判断もどうでもいい。自分の家の縁側に影がかからないことがすべてだ」「この図面はインチキだろう。俺をだまそうとしているのだろう。若い奴らが動くぞ。」「俺は有名な右翼だ。」「俺はおまえのようなやつを殺したことがある。」「こんな家を建てさせてやらない。これでは絶対許さない。」「建築士の馬鹿野郎。何もわかっていない。」「俺の家に影がかかるのは許さない。」などと脅迫的で威圧的な暴言を並べ立て、設計の変更を強く迫った。Aからこのような要求を受けたXらは警察官、近隣住民、建築会社などからAに関する情報を入手し、Aが暴力団関係者である可能性があり、その意向

を無視して本件宅地（本件敷地部分）における建物の建築を強行すれば、Aやその意を受けた者から、どのような危害を加えられるかも知れないと畏怖し、その建築を中断し、そのため本件宅地は今日まで更地のままになっている。そこで、Xらは、脅迫的な言辞をもって設計変更を要求するような住人が隣家に居住していることは同宅地上の隠れた瑕疵に当たる、又は、Yらがそのような住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、Yに対し瑕疵担保または債務不履行を根拠として、本件宅地の売買契約を解除した上、損害賠償請求権に基づき5,630万1,360円およびこれに対する遅延損害金を求めた。

原審（東京地裁平成19年12月25日判決——判例時報2033号18頁）は、Xらの瑕疵担保に関する主張につき、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売買契約の解除を認めなかったが損害賠償請求を認めた。説明義務違反の債務不履行に基づく主張についてはこれを排斥した。損害につき、Aの要求により本件宅地に建物を建築することは事実上不可能であり、同宅地価額の30%の減価があると認めるのが相当であるとし、XらのYらに対する請求につき1,551万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で認容した。

Y控訴。控訴審において、Yらは本件売買契約の際Xらに対して本件瑕疵について十分説明したとか、Xらの本件宅地上への建物建築断念の原因はXら及びその補助者である設計者のAに対する非礼にあるなどと主張し、他方、Xは隠れた瑕疵が存在することによって本件売買契約を締結した目的を達成することができないから同契約の解除も認められるべきであると主張した。

【判旨】

1. 東京高裁は、原判決における認定事実及び判断を以下のように補正しXらのYらに対する請求につき原判決を変更し、775万5,000円及びこれに対する遅延損害金（平成18年3月29日から支払済みまでに年5分の割合による金員）の支払いを求める限度で認容した。
2. まず、本件宅地に売買契約締結当時、同宅地への建物の建築を脅迫的言

辞でもって妨害する者が本件隣地に居住しているという隠れた瑕疵があったかどうかにつき次のように判断した（原判決を補正の上引用しておく）。売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、その目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、「目的物の通常の用法に照らし、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。」これを本件についてみると、Aは本件売買契約前からYらに対しても脅迫的な言辞をもってAによる建築禁止要求部分に建物を建築してはならないという「誠に理不尽な要求を突きつけていたのであり、このような脅迫罪や強要罪等の犯罪にも当たりうる行為を厭わずに行う者が本件私道のみを隔てた隣地に居住していることが、その上に建物を建築、所有して平穏な生活を営むという本件売買土地の宅地としての効用を物理的又は心理的に著しく減退させ、その価値を減ずるであろうことは、社会通念に照らして容易に推測されるところである。しかも、Aは、妻の所有する本件隣地上の建物に居住しているから、そのようなAによる請求は、一時的なものではありえず、今後も継続することが予想されるところである。そうすると、本件売買土地は、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、本件売買土地には、本件瑕疵、すなわち、脅迫的言辞をもって本件敷地部分における建物の建築を妨害する者が本件隣地に居住しているという瑕疵があるというべきである。」

3. 隠れた瑕疵かどうかについては、以下のように判示した（原判決を引用しておく）。Xらが「本件売買契約締結当時に本件買受土地に本件瑕疵があることを知っていたとの事実を認める証拠はない。また、本件隣地に脅迫的言辞をもって本件敷地部分における建物の建築を妨害する者が居住しているなどということは、一般に予想し得ない事柄」であり、Xらにおいて、「本件売買契約の締結に先立ち、近隣住民の素性、言動等をあらかじめ調査する義務があったともいえない」から、Xらが「本件売買契約締結

時に本件瑕疵の存在を知らなかったことについて過失があるともいえない。そうすると、本件瑕疵は、隠れた瑕疵に当たるといふべきである。」

4. つぎに、Xらの隠れた瑕疵が存在することによって本件売買契約を締結した目的を達成することができないので同契約の解除も認められるべきだとの主張につき、以下のように判示した。「本件では、Aの居住建物に影がかからなければ本件敷地部分の建物建築は可能と認められるから、予定を変更してそのような建物を建築することや、予定していた建物の建築についても刑事手続や保全処分のみでなく、いわゆる民暴対策に慣れた弁護士による任意の交渉や調停などの手続を経ることによる解決も選択肢として考えられるところである。したがって、いずれにしても、本件瑕疵により、本件売買契約の目的を達することができないということとはできない。」(なお、原判決では、「確かに、Aによる脅迫的言辞による要求が続く限り、本件売買土地上に建物を建築して平穩に居住することは、物理的又は心理的に相当な困難を伴うことは否定できない。しかし、上記のようなAに要求が法律上理由のないものであり、Xらがこれに従う義務のないことはいうまでもなく、Aが繰り返してそのような要求をして建築を妨害するならば、「仮処分手続等によってその差止めを求めることも考えられるのであって、本件瑕疵の存在によって本件敷地部分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になっているとまでいうことはできない」としている)。

5. Xらについて生じた損害については、以下のように判示した(原判決を補正のうえ引用しておく)。「本件瑕疵によって生じたと認められるのは、本件売買土地の代金のうち本件瑕疵の存在を前提とした本件売買土地の相当価格額を超える部分の支出に限られるといふべきである。」「本件売買契約の代金額5,170万円は、本件瑕疵が存在しないとした場合には、本件売買土地の本件売買契約締結時の市場価格を反映した妥当なものであった。」Xら提出の不動産鑑定士による意見書によれば、「Aによる脅迫的言辞を弄しての本件敷地部分における建物の建築の妨害が今後も変わることなく

続く状況下で本件売買不動産を売りに出した場合の売却困難性等の市場性をも考慮して、本件瑕疵の存在による減価率を40%と決定したことが認められる。」

「しかし、上記意見書は、本件売買土地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ているが、上記認定によれば、Aは、Aの居住建物に影がかかるような建物を本件敷地部分に建築することを妨害しているにすぎないのであり、Aによる建築禁止部分を除いた部分を利用して建物を建築することは妨害を受けることなく可能であることが考慮されていない。また、上記のようなAによる妨害行為は、刑事上又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であると考えられる（そもそも、本件瑕疵は、専ら、Aによる妨害行為に由来するのであり、Xとしては、本来、Xらに対する瑕疵担保責任の追及だけでなく、刑事上又は民事上の手続によるAの妨害行為の抑止、排除によって本件瑕疵を除去し、本件売買土地の減価による損害の回復を図るべきものであるといえる。）」

「そして、一般に、土地や建物の不動産の売買においては、本件におけるようなAによる脅迫的な言辞を弄しての地上建物の建築妨害は論外としても、ある程度の迷惑行為を行う住民が近隣に居住していることは、必ずしも珍しいことではないと考えられ、不動産の買主はそのような迷惑行為を行う住民が近隣に居住するリスクも考慮し、近隣の住民や環境についての調査をした上で、購入するのが普通であり、そのようなリスクは、不動産の価格相場形成の一因として織り込み済みのものであるということができる。」

「したがって、上記意見書が本件瑕疵の存在による本件売買土地の減価率を40%としたのは、いささか減価率を過大に見積った嫌いがあるというべきところ、前記の諸事情に加え、本件売買契約の代金額を基準とする本件敷地部分（84.82平方メートル、約25.65坪）中に占めるAによる建築禁止要求部分の面積（約3坪）に対応する金額は、約600万円（51,700,000

÷25.65×3=6,064,783……)となることにかんがみると、本件売買土地の減価率は、15%と認めるのが相当である。そうすると、Xらは、本件瑕疵の存在によって、本件売買契約の代金額5,170万円の1割5分相当額である775万5,000円の損害を被ったものというべき」である。

6. なお、Yらが本件売買契約締結に際して本件敷地部分における建物の建築を脅迫的言辞をもって妨害する者が本件隣地に居住していることを説明しなかったことが不動産の売主としての説明義務違反にあたるかどうかにつき、次のように判示した(原判決を補正のうえ引用する)。「売買契約成立以前の締結過程において瑕疵の存在を告知しなかったことが、売買契約の売主としての債務不履行になるとはいえないというべきである。」本件において、「そのような事実が存在しないことの虚偽の事実を積極的に告知したものではないから、Yらには作為による説明義務違反が成立する余地はないというべきである。……また、本来、土地や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について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・品質を調査すべきものと考えられるところ、本件において、本件敷地部分における建物の建築を脅迫的言辞でもって妨害する者が本件隣地に居住していること、という本件売買土地の瑕疵は、Yらが作出したものと認められないし(YらがAと意を通じてXらから本件売買土地を廉価に買い戻すためこれをXらに買い取らせたものと認めることができない。)Xらによる調査をYらが妨げたと認めるに足る証拠もない。そうすると、Yらは、上記のような本件売買土地の瑕疵の存在を認識していたとしても、相手方(買主候補者)から説明を求められた場合は別段、そうでない限り、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、Yらには不作為による説明義務違反成立の前提となる作為義務があったとはいえないというべきである。」

【研究】

- 一 心理的欠陥と民法570条の瑕疵 本件では、売買の対象となった宅地

につき、隣人の脅迫的な言辞をもって事実上建築の制限を受けることになった場合、そのような住人が隣地に居住していることが民法570条の瑕疵に当たるかどうか争われたのであるが、本判決は、「目的物の通常の用法に照らし、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」とした上で、そのような者が隣地に居住していることが、「その上に建物を建築、所有して平穏な生活を営むという本件売買土地の宅地としての効用を物理的又は心理的に著しく減退させ、その価値を減ずるであろうことは、社会通念に照らして容易に推測されるところであり、しかも、そのようなAによる請求は、一時的なものではありえず、今後も継続することが予想される」と述べ、本件売買土地は、「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、本件売買土地には、脅迫的言辞をもって本件敷地部分における建物の建築を妨害する者が本件隣地に居住しているという瑕疵がある」と判示し損害賠償を認めた。この意味で、民法570条の瑕疵に当たるとを認めた一事例といえる¹。しかし、「本件瑕疵の存在によって本件敷地部分の上に建物を建築して平穏に居住するとがおよそ不可能になっているとまでいうことはできない」として、本件売買契約の解除を認めなかった。

当事者間の公平ないし買主の信頼保護という観点からいえば、売主Yの瑕疵担保責任（損害賠償）を認めた本判決の結論は妥当であろう。ただ、契約の解除を認めるべきか否か——心理的欠陥の存在によって契約の目的を達成することができないといえるか否か——については、さらに慎重な判断が求められる。瑕疵担保責任の内容は、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年以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）が、ここには物

理的欠陥の場合と同一には論じられない特有な問題がある。すなわち、本件のような事案において、損害賠償による解決を図ったとしても、買主が期待したはずの平穏・快適な生活（もしくは住み心地のよい生活）という問題は必ずしも解決されない。その後も多かれ少なかれ（暴力団関係者が隣地を離れない限り）心理的な不快感・不安感あるいは恐怖感を抱えたまままでの生活を継続しなければならないという現実がある。本件のような心理的欠陥・瑕疵の問題には、そういう特殊性が内包されていることを念頭に置いておく必要がある。

ところで、2006年に法務省は債権法を中心とする民法の抜本的改正についての検討を決定し、これを受けて同年10月に「民法（債権法）改正検討委員会」が設置されて以来、継続的な審議が行われている。同検討委員会・第6回全体会議（2008年7月21日）第2準備会報告資料によれば、売主の担保責任は売主の債務不履行責任とされ、物の売主が物の「瑕疵」に対して負う責任として、「買主に給付された目的物に瑕疵があった場合、売主は買主に対して債務不履行責任をおうものとする」とされ、目的物の瑕疵につき、「目的物の瑕疵とは、目的物が備えるべき性能・品質・数量を備えていない場合等、目的物が、契約当事者の合意または契約の趣旨に照らしてあるべき状態と一致していない状態にあることをいう」という定義規定が置かれている。そして、「瑕疵」については、「主観的瑕疵と客観的瑕疵の双方を含みうることにについては、現在、基本的に異論はないと考えられる」との説明が付されている²。したがって、心理的欠陥はそこでも依然として問題となりうるわけであり、ここで本判決におけるような事案を検討しておくことも意味があるだろうと考え、本稿に及んだ次第である。本稿では、もっぱら瑕疵の問題に焦点を当てて考察を進めていくことにする。

二 心理的欠陥と民法570条の瑕疵 これまで、本件のように「心理的欠陥」が民法570条の瑕疵に当るかどうか争われたケースとしては、隣地が暴力団事務所だった場合とか、暴力団員が居住するマンションを買った

ような場合のほかに、自殺のあった物件を購入したような場合があるが、暴力団に関係する事案は少ない。私もこの問題について考えたことがあるが³、このような土地・建物にもはや居住したくない（解除したい）という買主の心情・思いと、心理的欠陥の具体的内容に対する裁判所の評価（価値判断——解除はなかなか認めず損害賠償で解決を図る姿勢）との間には隔たりがあるように思われる。隣人が暴力団関係者である場合には、上述したように、平穩・安心・快適な生活を実現することはなかなか難しい（近所付き合いなど程遠い）。また、自殺物件を買ってしまったような場合も、やはり心理的な面での安らぎとか安心・快適さといったものが失われるのが普通である。

1. 心理的欠陥瑕疵に関する裁判例⁴

(1) 暴力団関係にかかわる裁判例

〔裁判例1〕東京地裁平成7年8月29日判決（判時1560号107頁） 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9,100万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、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。

「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。」

「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」、「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ものというべきである。」

「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、……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」、「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。」

「XがYに支払った本件契約の売買代金9,100万円の20パーセントにあたる1,820万円となる。」

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」に該当するという一つの事例を示したところに意味がある⁵。なお、「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⁶、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がどうかを決め手になるわけである——その点を踏まえて、この判決は、「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」として「隠れた」瑕疵を認めた。

また、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みる立場がある⁷。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、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・建物を居住のために買ったところ、その向い側が暴力団事務所だったというような場合、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うのであれば、それで筋は通る。

〔裁判例2〕東京地裁平成9年7月7日判決(判時1605号71頁,判タ946号282頁) Xは、平成6年に媒介業者の媒介でY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3,500万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、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。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解除の主張を否定し、損害賠償の請求のみを認めた。

「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。」

「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。」

「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とはでき」ない。

「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。……3,150万円（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。……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。」⁸

この判決は、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』⁹と評される¹⁰。

(2) 心理的欠陥の内容 (ア)本判決は、心理的欠陥について、「裁判例2」とほぼ同じ説明をしている。〔裁判例2〕はマンションの事案であるが、「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」とする。

本判決（宅地の事案）は、「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、その目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物の通常の用法に照らし、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」とし、本件売買土地上に「建物を建築、所有して平穏な生活を営むという本件売買土地の宅地としての効用を物理的又は心理的に著しく減退させ、その価値を減ずるであろうことは、社会通念に照らして容易に推測され」、しかも（Aは、妻の所有する本件隣地上の建物に居住しているから、そのようなAによる脅迫的言辞による理不尽な請求は「一時的なものではありえず、今後も継続することが予想されるところである。」そうすると、「本件売買土地は、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、本件売買土地には、本件瑕疵、すなわち、脅迫的言辞をもって本件敷地部分における建物の建築を妨害する者が本件隣地に居住しているという瑕疵があるというべきである。」（なお、本判決と同様の宅地に関する事案の〔裁判例1〕では、「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

というべきである」とされるだけで、本判決ほど詳しく述べられていない。）

これらは要するに、宅地やマンションの売買に際して民法570条の瑕疵にあたる心理的欠陥につき、以下のような論理構成をとっているといえる。

- (i) 売買の目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいうが、
- (ii) 目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物の通常の用法に照らし、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のであり、
- (iii) その場合の「心理的に十全な使用を著しく妨げられるという欠陥」＝「一般人に共通の重大な心理的欠陥」というのは、具体的には、宅地・マンションを所有し平穏な生活を営むという効用を心理的に著しく減退させる（損害賠償のみが認められる場合）、あるいは消失させる（契約解除が認められる場合）であろうことが社会通念に照らして容易に推測されること、
- (iv) そういう状況が一時的でなく継続的属性として備わっていること、ということになる（なお、本判決は、「……平穏な生活を営むという本件売買土地の宅地としての効用を物理的又は心理的に著しく減退させ」というが、「物理的」に著しく減少させるというのは物理的欠陥の概念に入ると考えられるので、ここでは不要であろう）。

付言しておくが、〔裁判例2〕および本判決では「平穏な生活」といつているが、下記の自殺物件の売買の事案では「住み心地の良さ」（ないし快適な生活空間）という表現になって現れる。この違いは事案の性質によるものであろうが、要するに、「平穏」で「住み心地の良い」生活を営むことができないところに「心理的欠陥」があると考えてよいだろう。

- (イ) それでは、「平穏な生活」「住み心地の良い生活」（それ自体多分に抽象的概念であり扱い方次第ではどこまでも広がっていく可能性がある）を営むことができないとは、具体的にどういう場合をいうのだろうか、逆にいえば、どういう事情があれば「平穏な生活」「住み心地の良い生活」を欠くといえ

るのか——これは、視点を換えれば、瑕疵概念をどこまで拡大していいのかという問題でもある。これを一義的に判断することは容易でないが、ただ、本件を含む暴力団関係のわずかな裁判例からその判断のための要素を探るならば、大体、以下のような点が考慮されるべきであると考ええる。すなわち、

- (a) 購入した土地建物と暴力団関係の建物との距離ないし位置関係、
- (b) 購入した土地・建物の利用に対して暴力団員ないしその組織が与える支障の程度や不安・迷惑度、
- (c) 暴力団員ないしその組織が周囲・付近の住民へ与える不安・迷惑の程度、
- (d) 暴力団組織自体の危険度（抗争の大きさ）、

などをあげることができるのではあるまいか¹¹。

(3) **自殺物件と心理的欠陥に関する裁判例** (ア)ところで、心理的欠陥が問題となった従来の裁判例をみると、暴力団関係の事案よりも自殺物件の売買に関する事案の方が多い。ここでそれらの裁判例に目を向けてみよう。

〔裁判例3〕大阪高裁昭和37年6月21日判決（判時309号15頁）は、買い受けた建物内（座敷蔵）で7年6ヶ月前に前居住者が縊首した事実が判明したという事案において、瑕疵を認めなかった。

〔裁判例4〕横浜地裁平成元年9月7日判決（判時1352号126頁）は、買い受けたマンションのベランダで6年3ヶ前に売主（会社）の代表者が縊首していたことが分かったという事案において、心理的欠陥があるとして契約の解除を認めた。

〔裁判例5〕東京地裁平成7年5月31日判決（判時1556号107頁）は、山間農村地の一戸建てを買い受けたが、その6年11ヶ月前に、その建物に付属する物置で農薬の服毒自殺をはかりその後これにより病院で死亡していたことが判明したという事案において、心理的欠陥があるとして契約の解除を認めた。

〔裁判例6〕浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決（判タ960号189頁）は、土地建物を購入したところ、その5ヶ月前にその建物の中で売主の夫が首吊

り自殺していたことが判明したという事案において、心理的欠陥があるとして損害賠償のみを認めた（賠償額は売買代金7,100万円の約12.6%である893万円余とされた）。

〔裁判例7〕大阪地裁平成11年2月18日判決（判タ1033号218頁）は、分譲住宅を新築するために土地付中古住宅を買い受けてこれを解体したところ、約2年ほど前に売主の母親が首吊り自殺をしていることが分かったという場合において、隠れた瑕疵には該当しないとした。

〔裁判例8〕ちなみに、殺人事件に関する事案であるが、大阪高裁平成18年12月19日判決（判タ1246号203頁）は、土地を購入したところ、同地上にかつて存在していた建物内で8年以上前に殺人事件があったとの事実が判明したという場合において、隠れた瑕疵があるとして損害賠償を認めた¹²。

これらの裁判例の趣旨を整理すれば、

- (i) 瑕疵とは、物理的・物質的な欠陥だけでなく心理的欠陥も瑕疵に含まれ、
- (ii) 継続的に生活する場としての建物・住宅における嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれ、
- (iii) 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欠陥（瑕疵）に含まれ、
- (iv) 心理的欠陥によって解除しうるかどうかは、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される程度に達しているかどうかにある、

ということが出来る¹³。要するに、自殺があったという（嫌悪すべき歴史的背景としての）事情が心理的欠陥に該当するというためには、まず、社会通念に照らして（通常一般人からみて）「住み心地の良さ」を減退させているかどうか（欠如させているかどうか）にあるといつてよく、そして、その程度が（社会通念に照らしてみても）居住の用に適さないと感ずることに合理性があるという程度にまで達している場合には、売買契約の解除を認めると解しているようである¹⁴。

(イ)なお、自殺物件の場合においても心理的欠陥・瑕疵の拡大を無制限に認めるわけにはいかない。具体的事案において「住み心地の良さ」を欠いているかどうかを判断するための基準がなければならない。そのためには、以下のような事情・要素が考慮される必要があるのではないかと考える。

- (a) 瑕疵がどこまで及ぶのか（庭での出来事が心理的欠陥として家屋にも及ぶのか——場所的限定の問題）、
 - (b) いつまで及ぶのか（10年前の出来事も心理的欠陥となるのか——時間的限定の問題）¹⁵、
 - (c) 売主と買主との間に中間者が介在しているかどうか、
 - (d) 地域的特性ないし周辺の事情はどうか（山村農村地における場合と都会地における場合とでは、「住み心地の良さ」を欠いているかどうかの判断に微妙に影響する場合もあろう）、
 - (e) 自殺物件（とくに建物の場合）の種類・構造、
- といった具体的な要素が総合的に考慮されるべきであろう¹⁶。

2. 瑕疵に関する学説の考え方

(1) 瑕疵概念の拡大 瑕疵担保責任の法的意義・性質をどう考えるか大きな問題があるが、ここではその問題はひとまず措くとして¹⁷、実際の法の適用に際してまず問題となる「瑕疵」とは何かにつき、従来、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¹⁸。その場合に「法律上の制限」が570条の瑕疵に含まれるのかどうかという問題は取り上げられてきたが、それ以外に「瑕疵」に当たるか場合があるかどうかという問題についてはやかましく議論されることはなかったように思われる¹⁹。しかし、上述のような裁判例が徐々に登場しつつある現状を踏まえるならば、多少なりとも突っ込んだ検討・整理をしておく必要がある（後述の注30を参照）。

ところで、瑕疵担保責任における物の瑕疵というのは、ローマ法における奴隷・家畜の欠点、ゲルマン法における主たる瑕疵などのように、本来、目

物的性質・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、フランス民法では瑕疵概念に主観的な要素が加えられ、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いか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をも瑕疵に含ませることになり、これがドイツ民法では、瑕疵概念がとみに拡張され、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を許されるような性質が物に存せず、かつこれによってものの価値または適性が消滅し、または少なからず減少した場合に、物に欠点ありとされるに至った²⁰。

わが旧民法財産取得編94条は、フランス民法に倣って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」と規定したが、現行民法の制定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」とたされたのであった^{21,22}。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」「物ノ法律上の性質」のほかに「物ノ思想上ノ性質」（例之出所、時代沿革、新奇等）と説明される²³。

その後、裁判において、松山地裁昭和35年8月5日判決²⁴、大阪高裁昭和37年6月21日判決（前掲〔裁判例3〕）が登場するに至り、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、上記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、横浜地裁平成元年9月7日判決（前掲〔裁判例4〕）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」²⁵との説明がなされるくらいであった。そのようななか、柚木教授は次のように主張されたのであった。すなわち、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する」と²⁶。柚木教授のこのような考えに立てば、本件のような心理的欠点・瑕疵というのは、主観的瑕疵概念をその限界にまで拡大したものと理解することができる。

(2) いわゆる環境瑕疵と心理的欠陥 近年、下級審裁判所では、上述のように、不動産の売買につき、狭義の物質的・物理的欠陥に限らず、(i)自殺物件を知らずに購入した場合²⁷、(ii)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など心理的欠陥があった場合²⁸のみならず（〔裁判例1〕〔裁判例2〕）、(iii)隣接土地における通路の不存在・不完全という欠陥²⁹、(iv)隣地からの騒音・日照・眺望障害という欠陥³⁰など、いわゆる「環境瑕疵」という問題が登場するに至っている^{31,32}。それは、従来の瑕疵概念につき、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の物の欠点」をも瑕疵として捉え、そしてその瑕疵の有無を問題にするというものである³³。

要するに、この問題におけ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内容が「どこまで『物』の瑕疵に取り込まれるかという点」³⁴にある。上述の裁判例を通して検討した限りでは、心理的欠陥があるとの判断基準には、かなり客観的要素・事情が合理的に取り込まれているとみてよく、その限りでは実務的にもこれを無制限に拡大すべきでないという意味での抑制が働いているといえる。

3. 隠れた瑕疵にあたるかどうか

「隠れた」というのは、通常の注意をしても瑕疵を発見するとなが

いことを意味し、買主に瑕疵を知らないことに過失がある場合には売主の責任は生じないとされている（判例・通説³⁵）。本判決では、「本件売買契約締結時に本件買受土地に本件瑕疵があることを知っていたとの事実を認める証拠はない」し、また、「本件隣地に脅迫的言辞をもって本件敷地部分における建物の建築を妨害する者が居住しているなどということは、一般に予想し得ない事柄」であり、Xらにおいて、「本件売買契約の締結に先立ち、近隣住民の素性、言動等をあらかじめ調査する義務があったともいえない」とする。〔裁判例1〕では、「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」として隠れた瑕疵を認め、〔裁判例2〕では、「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。……したがって本件事実、本件不動産の隠れたる瑕疵にあたる」とした。これらは、瑕疵があることを一般に予想しえないとか、通常人には容易に知覚しえないとか、一般人に要求される調査では容易に発見することができないとか、それぞれ表現は異なるものの、通常の注意をしても瑕疵を発見するとができないという点では一緒であり、本判決において何ら問題になるところはない。

4. 契約をした目的を達することができないのかどうか——解除が認められるかどうか

(1) 心理的欠陥により「契約をした目的を達することができない」とは

本件（控訴審）において、Xは、刑事事件や保全処分をしてまで利用せよと求めることは「一般人あるいは取引通念を基準とすれば、それは平穩な土地の利用ができない状態であると評価すべき事態」³⁶であり、本件売買契約を締結した目的を達成することができないと主張した。これに対して、本判決は、予定を変更して影がかからないような建物の建築可能であるし、また、予定していた建物の建築も「刑事手続や保全処分のみでなく、いわゆる

民暴対策に慣れた弁護士による任意の交渉や調停などの手続を経ることによる解決も選択肢として考えられるところである」から、本件瑕疵によって契約の目的を達することができないとはいえないとする（原判決では、「本件瑕疵の存在によって本件敷地部分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になっているというとはできない」と述べる）。

本件宅地の購入は、そこに居住用の建物を建てて平穩に暮らすためになされたものであり、それが契約締結の目的ということになる。そこで、その目的は、建築の予定を変更してでも達成できるという点にあると捉えるならば、本判決のように、目的を達成できないとはいえないということになる。しかしそうではなくて、Xが主張するように、まさに購入した土地で平穩な生活をするため（「平穩な土地の利用」）ということに契約の目的があるのだと捉えるならば、異なった結論が出てくる可能性もある。

（2）本件類似の事案における特殊性 上述したように、心理的欠陥・瑕疵の内容・程度にもよるが、暴力団関係者がかかわっているようなケースでは、かりに損害賠償によって紛争の解決が図られたとしても、買主側の平穩・快適な生活もしくは住み心地の良い生活は必ずしも望めないであろう（Xの主張の核心部分はまさにそこにあるのではないか）——買主がそこで居住するのであれば、暴力団関係者が隣地を出て行かない限り、平穩で住み心地の良い生活は難しいであろうし、恐怖感・不快感・不安感を抱えたままでの生活を継続せざるを得ない。この点において、同じ心理的欠陥が問題となる自殺物件とやや異なる——自殺物件の場合には、時間が経過したり、中間者が介在したりすることによって、欠陥が消失していく（瑕疵が治癒されていく）という特殊性が内在するが、そのような性質を有する事案でさえ、〔裁判例4〕〔裁判例5〕は契約の目的を達成できないとして解除を認めているのである。

そもそも脅迫的言辞を弄するような人物——それも暴力団関係者であればなおさらである——が隣地に居住していることを知っていれば、敢えてそのような土地を購入しそこへ居住しようなどと考える人はまずいないだろう

（居住でなく倉庫とか駐車場として利用するなら別である）。暴力団関係者による脅迫的言辞・行動などによって受ける恐怖感・畏怖は、近隣において普段ありがちな単なる迷惑行為によるそれとは比べものにならないほど重大であろう。居住のための環境（居住環境）として、平穏・安心・安全・快適といった要素はきわめて重要である。そうすると、具体的事案において平穏・安心・安全・快適な生活ができない（契約の目的を達することができない）として解除を認めるかどうかは、暴力団及びその関係者の危険性や迷惑度やそれによって買主を含む近隣住民が受ける恐怖感・不安感の度合いなどが総合的に判断されるべきということになる。

このような視点で本件を考えると、A（この者は暴力団関係者の可能性があるとしてされているだけである）の危険性・迷惑度は（事実関係からは明確でないが）、〔裁判例1〕（東京都公安委員会が指定した甲野会系暴力団の事務所が向かい側にあった——損害賠償のみ）や〔裁判例2〕（同じマンションの101号室に暴力団幹部が居住しそこへ組員が多数出入りする——夏には深夜まで大騒ぎをするという事情があった——損害賠償のみ）以上に深刻でありかつ重大であるとはいえない（このことは、後述の損害額・減価率の評価にも関係してくるものと思われる）。このような意味において、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を認めなかった本判決は妥当なものであろう。

ただ、暴力団関係者AがXに対して脅迫的言辞（その中で「俺はお前のようなやつを殺したことがある」といっている）をもって設計変更を強く迫ったという点は軽視されるべきではない（〔裁判例1〕〔裁判例2〕の事案では、本件と異なり、暴力団関係者による直接の脅迫的言辞というものはなかった）。このような言辞によって身の危険を感じるという場合には、契約の目的を達成することができない（解除を認める）という方向へと判断が傾くことになるだろう。一般市民の感覚からすれば、暴力団関係者によって実際上記のような脅迫的言辞を受けた場合、その者が感じる恐怖や不安・不快は重大である。その意味で、Xの受ける恐怖感・不安感・不快感を過小評価し

てはならないのであり、この点をもう少し慎重に検討すべきだったように思われる（かりに、本判決がいうように刑事手続や保全処分、民暴対応に慣れた弁護士による任意の交渉や調停などの手続を経ることによって解決が図られたとしても、その後において平穏な生活、快適で安心できる生活が本当に可能なのだろうかという疑念は依然残る）。

5. 賠償額と減価率について 本判決が認めた損害賠償は、いうまでもなく「物」の瑕疵を理由とする売主の担保責任の追及であって、環境権や生活利益が侵害されたことによる不法行為責任の追及ではない。ここで注意すべきは、民法570条の瑕疵というのは、『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）。³⁷ この点、前掲〔裁判例2〕も瑕疵に基づ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。

それでは、心理的欠陥がある場合の損害額につき、具体的にどう考えればいいのだろうか。原判決では、Aの脅迫的言辞による要求によって宅地に建物を建てることは事実上不可能だから宅地価格の30%の減価があるとしたのに対して、本判決は、Aのそういう要求があっても、それ以外の部分に建物を建築することが可能であることを考慮すべきであるとして、以下のような仕方で15%の減価率を認めた。すなわち、本件売買契約の代金額（5,170万円）を基準とする本件敷地部分（約25.65坪）中に占めるAによる建築禁止要求部分の面積（約3坪）に対応する金額は約600万円（代金額の約11.7%にあたる）になるとした上で、「このことにかんがみると、本件瑕疵の存在による本件売買土地の減価率は、15%と認めるのが相当」であり、Xらは、「本件瑕疵の存在によって、本件売買契約の代金額5170万円の1割5分相当額である775万5,000円の損害を被ったものというべき」であるとする³⁸。つまり、Aによる建築禁止要求部分の面積に対応する金額約600万円（これ以

下にはならないという具体的な数字の手がかりを求めるためにもこの計算の仕方はそれなりに意味がある）に175万5,000円（減価率でいうと $15\% - 11.7\% = 3.3\%$ ）を加えた額が、脅迫的言辞をもって建築妨害する者が隣地に居住しているという瑕疵の存在によって受けたXの損害ということになる。この点につき、宅地に関する〔裁判例1〕では、売買代金9,100万円のうち減価率は20%（1,820万円）とされ、また、マンションに関する〔裁判例2〕では、購入代金3,500万円のうち減価率を10%（350万円）としている（なお、自殺物件の売買に関する〔裁判例6〕は、売買代金7,100万円の約12.6%である893万円余が損害額とされた）。

こうしてみると、本件では、前述のようにAによる直接的な脅迫的言辞よる心理的欠陥の重大さという点において〔裁判例1〕〔裁判例2〕とは多少異なるところがあるが、その点を加味しても本判決の減価率15%という数字は概ね妥当な範囲にあると思われる³⁹。

注

¹ 判時2033号15頁（解説）参照。

² 民法（債権法）改正検討委員会審議状況については、民法（債権法）改正検討委員会のウェブサイト（<http://www.shojihomu.or.jp/saikenhou/indexja.html>）を参照した。なお、主観的瑕疵概念の拡張につき、柚木＝高木『新版注釈民法(14)』（1993年・有斐閣）343頁、347～347頁、353～354頁を参照。

³ 拙稿「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州大学法学論集第11号1頁以下、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25頁以下などを参照。

⁴ 裁判例の詳しい分析等については、拙稿・同前「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州大学法学論集第11号1頁以下を参照。

⁵ 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。

⁶ 例えば、川井健『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。

⁷ 野口・前掲 NBL617号59頁参照。

⁸ 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こと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2〕（東京地裁平成9年7月7日判決）によれば，対価的利益の賠償と見ているといえる。

⁹ 判時1605号72頁（解説）。

¹⁰ なお，判例集未登載であるが，『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頁によれば，東京地裁平成11年6月15日判決が掲載されている。以下に引用しておく。「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，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，「Y1については，750万円の支払を命じたが，Y2，Y3については，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。」

¹¹ 拙稿・前掲「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州大学法学論集第11号13頁参照。

¹² この判決はつぎのように述べている。「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは，その目的物が通常保有する性質を欠いていることをいい，目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく，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まれるものと解するのが相当である。そして，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の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，この制度趣旨からみると，売買の目的物が不動産のような場合，上記後者の場合の事由をもって瑕疵と認めるためには，単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず，それが通常一般人において，買主の立場に置かれた場合，上記事由があれば，住み心地の良さを欠き，居住の用に適さないと感じ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解すべきである。これを本件についてみると，1審原告は，1審被告から，本件土地を等面積に分け各部分に一棟ずつ合計二棟の建売住宅を建設して販売する目的でこれを買受けたものであるが，本件土地のうちのほぼ3分の1強の面積に匹敵する本件一土地にかつて存在していた本件建物内で，本件売買の約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという本件殺人事件があったというのであり，本件売買当時本件建物は取り壊されていて，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たとはいえるものの、上記事件は、女性が胸を刺されて殺害されるというもので、病死、事故死、自殺に比べても残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いも相当大きいと考えられること、本件殺人事件があったことは新聞にも報道されており、本件売買から約8年以上前に発生したものとはいえ、その事件の性質からしても、本件土地付近に多数存在する住宅等の住民の記憶に少なからず残っているものと推測されるし、現に、本件売買後、本件土地を等面積で分けた東側の土地部分（本件殺人事件が起きた本件一土地側の土地部分）の購入を一旦決めた者が、本件土地の近所の人から、本件一土地上の本件建物内で以前殺人事件があったことを聞き及び、気持ち悪がって、その購入を見送っていることなどの事情に照らせば、本件土地上に新たに建物を建築しようとする者や本件土地上に新たに建築された建物を購入しようとする者が、同建物に居住した場合、殺人があったところに住んでいるとの話題や指摘が人々によってなされ、居住者の耳に届くような状態が続きまともなことも予測されうるのであって、以上によれば、本件売買の目的物である本件土地には、これらの者が上記建物を、住み心地が良くなく、居住の用に適さないと感じることに合理性があると認められる程度の、嫌悪すべき心理的欠陥がなお存在するものというべきである。そうすると、本件売買の目的物である本件土地には570条にいう「隠れた瑕疵」があると認められるから、1審原告は1審被告に対し、これに基づく損害賠償を請求しうるものというべきである。」この判例研究については『信州大学法学論集』第14号に掲載予定。

¹³ 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37～38頁参照。

¹⁴ 拙稿・同前「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37～38頁参照。

¹⁵ 栗田哲男「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号29頁以下参照。

¹⁶ 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。

¹⁷ 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・前掲『新版注釈民法(14)』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。

¹⁸ 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。

¹⁹ 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個別的観察(2)債権編』389頁（1998年・有斐閣）、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。

²⁰ 柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』343～344頁。

²¹ 『民法修正案理由書』571条参照。

²² 柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』346頁。

²³ 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。

- ²⁴ 松山地裁昭和35年8月5日判決の事案は、不動産に関する事例ではなく死亡事故に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ものであるが、「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ひろく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。けだし、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。」買主が買受けた自動車は「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著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（判タ107号102頁）。
- ²⁵ 柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』347～348頁。
- ²⁶ 柚木＝高木・前掲『新版注釈民法(14)』353～354頁。
- ²⁷ 詳しくは、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。
- ²⁸ 詳しくは、拙稿・前掲「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州大学法学第11号1頁以下参照。
- ²⁹ 例えば、東京高裁昭和53年9月21日判決（判タ373号65頁）。
- ³⁰ 例えば、大阪地裁昭和60年4月26日判決（判時1195号115頁）、大阪地裁昭和61年12月12日判決（判タ668号178頁）、東京地裁平成2年6月26日（判タ743号190頁）、福岡地裁平成3年12月26日判決（判時1411号101頁）など。
- ³¹ この点については、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頁等を参照。さらに、宮本健蔵「環境瑕疵と売主の責任」明治学院大学法学研究57号101頁以下、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頁以下などを参照。なお、自殺物件に関しては、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。
- ³² なお、隣接地における遊技施設・屎尿処理施設・ごみ焼却施設・火葬場などの存在という欠陥なども心理的観点からの目的物の欠陥と捉えることができよう（潮見・前掲『契約各論Ⅰ』218頁）。
- ³³ 栗田・前掲判タ743号31頁参照。
- ³⁴ 潮見・前掲『契約各論Ⅰ』218頁。
- ³⁵ 大判大正13年6月23日民集3巻339頁、最判41年4月14日民集20巻4号649頁。川井健『民法概論4 債権各論』161～162頁、近江幸治『民法講義Ⅴ 契約法〔第3版〕』（2006年・成文堂）144頁、内田貴『民法Ⅱ 債権各論〔第2版〕』（2007年・東京大学出版会）132頁などを参照。
- ³⁶ 判時2033号18頁。

³⁷ 潮見・前掲『契約各論Ⅰ』219頁。

³⁸ なお、損害賠償の範囲という観点からすると、本判決は、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）の賠償（いい換えれば、瑕疵による価値の低落に対応した代金の減額請求）という立場に拠っているといえようか。川井・前掲『民法概論4 債権各論』162頁、近江・前掲『民法講義Ⅴ 契約法〔第3版〕』146頁では、このような考え方を「対価的制限説」（危険負担的代金減額請求権説）という。

³⁹ なお、本判決が減価率15%という結論を導くために以下のような説明をしているが、少々分りにくいところがある。すなわち、①「一般に、土地や建物の不動産の売買においては、」②「本件におけるようなAによる脅迫的言辞を弄しての地上建物の建築妨害は論外とし、」③「ある程度の迷惑行為を行う住民が近隣に居住していることは必ずしも珍しいことではないと考えられ、」④「不動産の買主はそのような迷惑行為を行う住民が近隣に居住するリスクも考慮し、近隣の住民や環境についての調査をした上で購入するのが通常であり、」⑤「そのようなリスクは、不動産の価格相場形成の一因として織り込み済みのものであるといえることができる。」⑥「したがって、上記意見書が本件瑕疵の減価率を40%としたのは、いささか減価率を過大に見積った嫌い」があり、「本件売買による15%と認めるのが相当」である、と論じている。本件瑕疵の減価率は、「本件売買による15%と認めるのが相当」という結論（⑥）を導くのに、本件のような脅迫的言辞を弄しての建築妨害は「論外としても」とした上で（②）、一般の不動産の売買について論じているのである（①③④⑤）。いうまでもなく、本件事案はまさにこの「論外」のケースなのであって、この場合の瑕疵による減価率がどうなるのかがまさに問題なのである。このあたりがはっきりしない。もっとも、本件売買における上記のようなリスクは価格相場形成の一因としてすでに本件売買代金5,170万円に織り込み済みであるが、しかし隠れた瑕疵についていえば、それは通常の注意をしても発見することのできないものであるから、上記のようなリスクと同じように前もって代金に織り込むことはできず、したがって、そのようなリスクとは全く別個に、売買代金5,170万円の中に15%（減価率）に相当する瑕疵による損害が含まれているというように考えれば、それなりに論理は一貫してくる。