

性風俗特殊営業と民法570条にいう瑕疵

「購入したマンションが前入居者により相当長期間にわたって性風俗特殊営業のために使用されていたことが民法570条の瑕疵に当たるとされた事例」

（福岡高裁平成23年3月8日判決（確定），一審福岡地裁平成22年9月6日判決）（判例時報2126号70頁）

後 藤 泰 一

【事実】

X（買主）は、平成20年12月頃 Y₂会社の仲介によって Y₁（売主）から2600万円で本件マンションの居室（以下、本件居室という）を購入し、平成21年2月14日に入居した（なお、本件マンションの管理規約は、専有部分を専ら住宅用として使用するものとし、他の用途に使用することを禁止している）。ところが、その後、本件居室において Y₁からの賃借人である前入居者 B による風俗営業が行われていたことを知り（その営業内容は、「A」の名称でアロマセラピーと称するマッサージ業であるが、アロマセラピストとして登録された女性は、本件居室内の個室あるいは顧客と打ち合わせた場所において、芳香性のエッセンシャルオイルを顧客の身体に塗布してマッサージを行い、そのサービスに応じた料金を得、男性の顧客の要望により、性的サービスを行うこともあり、このようなことから、同店の営業は、実質的には、店舗型あるいは無店舗型の性風俗特殊営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律2条6項2号、同条7項1号）といえるものであったとされている）、そのことが原因で X の妻が心因反応となり長期間にわたる心療内科の治療を受け、また、本件居室の寝室や浴室における不快感を解消するために業者によるクリーニングや殺菌消毒できる高温スチームの掃除機の購入など出費を要した。

そこで X は、Y₁に対して、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、予備

的に（重要な事実を意図的に隠したとして）不法行為に基づく損害賠償として、600万円を請求し、また、Y₂会社に対して、本件居室についての説明義務を怠ったとして、150万円の損害賠償を請求した。

〔なお、Xが本件居室においてBによる風俗営業が行われていたことを知るに至るまでの経過は以下の通りである（どのような事情がいかにして買主の心理的負担ないし精神的苦痛を生じさせたのか、その辺の事情を少々詳しく述べておくことにする）。本件マンションの住民の間では、本件居室への女性の出入り状況や客のほとんどが男性であったことなどから、前入居者Bが性的サービスを伴う風俗営業を行っているのではないかと噂が流れており、本件マンションの管理組合は、管理規約に基づき平成14年11月頃からBに対しAの営業を中止するよう求め、」さらにY₁に対してBの営業を中止させるよう求めたが、Bは中止しなかった。そこで、管理組合は、本件居室において、性風俗営業又はこれに類似する営業を行っているため、深夜に部外者が出入りすることによって、本件マンション住民に対し、安全性に対する不安、性風俗営業による嫌悪感、騒音、振動の発生による不快感等を与え、さらに、Bの求人広告、営業内容の広告等によって本件居室における上記営業が外部に知られると、本件マンションの社会的評価を低下させ、財産的価値の下落を招くことになるなどとして、建物の区分所有等に関する法律60条1項に基づき、福岡地方裁判所に対して、B及びY₁に対する上記賃貸借契約の解除とBに対する本件居室の明渡しを求める訴えを提起した。福岡地裁は、平成19年12月19日、Bが本件居室で実質的には性風俗特殊営業を営んでいたことを認定して、管理組合の上記請求を全部認容する判決を言い渡した。BとY₁は、控訴審である福岡高裁において、平成20年4月30日、管理組合との間で、上記賃貸借契約を合意解除することなどを内容とする和解を成立させた。Bは和解に基づき、平成20年9月30日までに本件居室から退去した。Y₁は、Bから本件居室の引渡しを受けた後、本件居室の内部改装工事を行った。その工事の内容は、内部のクロスの貼り替え、床シートの貼り替え、床フロアの重ね貼り等であり、浴室、台所などは従前のままであった。

Y₁は、本件居室を売却しようと考え、同年10月29日、Y₂会社との間で媒介契約を締結した。Y₂会社の担当者である福岡営業センターのCは、Y₁から本件居室を前入居者Bに賃貸していたところ、Bが住居以外の目的で使用していたこと、Bが風俗営業を行っているのではないかと噂があったことのほか、上記和解に至るまでの経緯などを聞いていた。Cは、本件居室の管理会社に対してY₂で定めた定型の調査依頼書を送付したりし、個別に聞き取りを行なうなどして本件居室に関する物件調査を行ったが、上記管理会社からBの目的外使用について特段の情報提供はなかった。Cは、その点について問い合わせはしなかった。一方、Xは、その妻と相談の上、居住用のマンションを探していたところ、Y₂会社と媒介契約を締結したが、その担当者はCと同じ福岡営業センターのDであった。Dは、Cとの間で、本件居室について情報交換を適宜行い、Cから本件居室の前入居者Bが風俗営業を行っていたという噂があることも含めて、本件居室に係わる上記裁判の概要について伝達を受けていたが、その点について、Xあるいはその妻に対して一切説明しなかった。同年12月13日、XとY₁、そして、売主側の媒介担当者としてC、買主側の媒介担当者としてDが同席し、本件売買契約が締結された。その際、Cが、重要事項説明書を読み上げたが、本件居室の前入居者Bの使用状況、同人が風俗営業をしていた噂があること、本件居室について訴訟があったことなどについては一切触れなかった。X夫婦は、平成21年2月14日、本件居室に入居した。Xは、その後出席した総会において「専有部分に於ける営業行為」が議題になった際、本件居室において風俗営業が行われていたという上記過去の経緯が話題となり、本件マンション自体の価値が減少することになるから二度と同じ営業行為は許可しないとの議論がなされたことから総会や理事会に出席する度に、恥ずかしく非常に肩身の狭い思いをした。Xの妻は、本件居室に関する上記情報を知ったことが原因で心因反応となり、不眠、憂うつ感・全身倦怠感・意欲低下・日常生活における困難性などの症状が出たため、長期間にわたり心療内科の治療を受けた。また、Xらは、本件居室の中でも特に寝室や浴室に不快感を抱き、業者に浴室のクリーニング

を依頼したり、殺菌消毒ができるという高温スチームの掃除機を購入するなどした。]

【判旨】

一審（福岡地裁）は、Xの Y_1 に対する請求を棄却し、 Y_2 に対する請求につき慰謝料70万円の支払いを求める限度で認容した。一審判決を不服として、Xと Y_2 は、福岡高裁に控訴した（Xは、控訴に際して、 Y_1 に対する請求を300万円およびこれに対する遅延損害金の支払いに減縮した）。

福岡高裁は、以下のように判示し、民法570条の瑕疵が存在しXの損害額は100万円が相当であるとして、一審判決を変更した上で、 $Y_1 \cdot Y_2$ に対して100万円の支払いを求める限度でXの本訴請求を認容した。

まず、本件居室に瑕疵があるか否かにつき、「売買の目的物に民法570条にいう瑕疵があるというのは、その目的物が通常有すべき性質を欠いていることをいうのであり、その目的物が建物である場合には、建物として通常有すべき設備を有しないなど物理的な欠陥があるときのほか、建物を買った者がこれを使用することにより有常人として耐え難い程度の心理的負担を負うべき事情があり、これがその建物の財産的価値（取引価格）を減少させるときも、当該建物の価値と代金額とが対価的均衡を欠いていることから、同条にいう瑕疵があるものと解するのが相当である。

これを本件についてみるに、…本件居室の前入居者は、本件居室において実質的に性風俗特殊営業を営んでいた。そこで、管理組合は、 Y_1 および本件居室の前入居者に対して、本件居室において風俗営業又はこれに類似する営業を行っているため、本件マンションの住民に対して不安や不快感を与えるほか、本件居室における上記営業が外部に知られると本件マンションの財産的価値が下落するなどとして、本件居室の明渡し等を請求する訴訟を提起した。そして、同訴訟の第一審裁判所は管理組合の上記請求を全部認容し、前入居者は、同訴訟の控訴審における和解に基づいて本件居室を明け渡したというのである。このような経緯からすれば、本件マンションの住民は本件

居室で性風俗営業が行われていたことを認識していたものと推認され、現に、本件マンションの理事会や総会で目的外使用の防止が議論された際に、本件居室における風俗営業の事例が引き合いに出されていたものである。そして、将来においても、本件マンションの目的外使用に関して本件居室の事例が引き合いに出されることは容易に予測される。

以上によれば、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、本件居室を買った者がこれを使用することにより通常人として耐え難い程度の心理的負担を負うというべき事情に当たる（現に、Xの妻はこの事実を知ったことから心因反応となり、長期間にわたり心療内科の治療を受けたほか、X及びその妻はいまだに本件居室が穢れているとの感覚を抱いている。）。そして、居住としてマンションの一室を購入する一般人のうちには、このような物件を好んで購入しようとはしない者が少なからず存在するものと考えられるから（現に、Xが事実を知っていたら本件居室を購入しなかったものと考えられる。）、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは、そのような事実がない場合に比して本件居室の売買代金を下落させる（財産的価値を減少させる）事情というべきである（現に、管理組合も上記訴訟において同旨の主張をしていたのである）。したがって、本件居室が前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用に使用されていたことは、民法570条にいう瑕疵に当たるといふべきである」と述べた。

つぎに、瑕疵の存在による損害額につき、「本件居室については、上記の瑕疵により、対価的不均衡（減価）が生じているものと考えられる。本件居室の代金が2600万円であること、X夫婦が被った精神的苦痛に伴う住み心地の悪さを解消するために諸費用を費やしたこと（このような住み心地の悪さやこれを解消するためにとった諸方策は決してX夫婦に特有なものとは考えられない。）、他方、本件居室については、Y₁により内装工事が実施されて上記営業の痕跡は外見上ほとんど残っていないとみられることなどの諸事情を勘案すれば、民事訴訟法248条により、上記減価による損害を100万円と認

めるのが相当である」と述べ、Y₂の債務不履行およびそれによる損害額につき、「Xは上記瑕疵により100万円の損害を被ったものであるが、この損害とY₂会社の債務不履行との間には相当因果関係があるものといえることができる」と述べた。

そして、結論として、「以上のとおりであって、Xの請求は、Y₁に対しては、瑕疵担保責任による損害賠償請求権に基づき、Y₂会社に対しては、債務不履行による損害賠償請求権に基づき、連帯して100万円及びこれに対する各訴状送達日の翌日…から各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の各支払を求める限度で理由があるから認容すべきであり、その余は理由がない。なお、Y₁とY₂のXに対する各損害賠償債務は不真正連帯債務の関係にある」と判示した。

【研究】

1. 本件では、売買された本件マンションの居室において、相当期間（平成13年12月に前入居者が本件居室を賃借し、平成20年9月までに本件居室から退去）にわたって性風俗特殊営業に使用されていたことが民法570条にいう瑕疵に当たるかどうか争われた。瑕疵があることを認めた福岡高裁の判断は妥当であると思われるが、論理構成や損害額については多少疑問がある。「珍しいケースの判断事例として、損害の認定も含め、実務上参考になる」とのコメントが付されているが（判時2126号70頁本）、近年、後述するように物理的原因以外の原因による瑕疵（いわゆる心理的瑕疵）が民法570条の瑕疵に当たるかどうか度々争われていることを考えたとき、それらの類似する個々の事案を視野に入れながら考察を加えておく必要がある。

そこで、本稿では、本判決に関するいくつかの疑問点ないし問題点を取り上げ、これまでの裁判例と比較しつつ検討を試みようと思う（なお、本判決が言及している風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の2条6項2号は、風俗業者とは、「個室を設け、当該個室において異性

の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く）」と規定し、同7項1号は、「無店舗型性風俗特殊営業」に該当するものの一つとして、「人の住居又は人の宿泊の用に供する施設において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業で、当該役務を行う者を、その客の依頼を受けて派遣することにより営むもの」をあげているが、本件居室におけるBによる営業は、そのような性風俗特殊営業といえるものであった。

2. ところで、柚木馨・高木多喜男『新版注釈民法(14)』（1993年・有斐閣）353頁～354頁によれば、交換価値を形成する限り感情的な評価にかかわる性質も瑕疵の対象になりうるとされ、契約上予定していた性質を欠いている場合として、後述の裁判例②を引き合いに出し、「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」一例としてあげ、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をどう見るかによって決せられるべきことであり、「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であるもの」と考える」と説明されている。その後の学説もほぼ同様に解し裁判例を支持しているといえる。例えば、内田貴『民法II [第3版] 債権各論』（2011年・東京大学出版会）134頁～135頁は、「瑕疵とは、目的物に何らかの欠陥があることであるが、何が欠陥かは、当該目的物が通常備えるべき品質・性能が基準になるほか、契約の趣旨によって決まる。つまり、契約当事者がどのような品質・性能を予定しているかが重要な基準を提供することになる。たとえば、同じく中古車の売買でも、買主がその車を自家用車に使うか博物館の展示に使うかで、何をもちて瑕疵と考えるかの判定基準は異なりうる。このように当事者の合意を重視する考え方を主観説といい、当該目的物の客観的な品質・性能基準で判断する客観説と対比されるが、主観説が妥当である（判例も主観説である）」と説明する。潮見佳男『契約各論I』（2002

年・信山社) 218頁は、もう少し踏み込んだ形で、従来の瑕疵概念を不動産を取り巻く環境にまで拡張し、心理的観点からの目的物の欠点をも瑕疵と捉えることについての解釈論の中心は、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にあるとし、心理的要素・人格的利益の側面が売買契約における対価的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と説明する。

裁判実務では、不動産売買における心理的瑕疵に関する事件が増加傾向にあり、裁判例として度々登場するに至っている。その意味でも論理的側面からの踏み込んだ考察が欠かせない状況にあるといえる。そこで、私も、裁判例の分析を中心にこの問題について考察してきたのであるが(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)25頁以下、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(2008年)1頁以下、拙稿「隣人の脅迫的言辞と民法570条の瑕疵」信州大学法学論集第13号(2009年)145頁以下、拙稿「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」信州大学法学論集第14号(2010年)89頁以下を参照。栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」判タ743号(1991年)57頁以下、石松勉「自殺・殺人を原因とする心理的瑕疵に対する売主の瑕疵担保責任について」福岡大学法学論集53巻3号(2008年)1頁以下等も参照)、裁判例を通して見た限りでは、裁判所も苦心しながら様々な心理的瑕疵についての判断・処理をしており、その結果として、主観的瑕疵概念がかなり広がってきたように思われる——瑕疵概念としては限界ぎりぎりのところまで広がってきているといってよい。もちろん、このまま無制限に広げてよいわけではなく、そこにはやはり限界が設けられるべきである。その境界線——心理的瑕疵の判断基準——をどこに求めるべきか、これは一つの大きな問題でもあるが、敢えて一般的・抽象的に表現するならば、「住み心地の良さ」を欠いているかどうか、ということになろう(最近では、これらの

心理的な瑕疵（損傷）の問題が、民法534条1項における「損傷」や民事執行法75条1項における競売不動産が「損傷」した場合の売却許否に関連して問題となるケースも登場するに至っている——これらについては、拙稿「心理的損傷と債務者の危険負担」信州大学法学論集第17号（2011年）1頁以下を参照されたい。

基本的には、建物を使用する上で物理的原因による支障がある場合のみならず、一般人が心理的な不安や懸念を抱くような場合にも民法570条にいう瑕疵（心理的瑕疵）があるとする裁判所の態度は妥当であると考えられる。現今の社会事情を考えると、こういう事案は今後も増える可能性は否定できず、その意味でも、心理的瑕疵を肯定するに際しての基準を改めて明確にしておくことは重要である。

3. 後述のように自殺や殺人事件に係わっている建物ではないが、建物の設計・構造（便所の設置場所・方角）によって精神的・心理的な圧迫感を受けたという場合に、瑕疵が問題となった事案として、①名古屋地裁昭和54年6月22日判決（判タ397号102頁）がある。これは、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し残代金の支払を拒否した事案であり、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かどうか争われたものである。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」と判示した（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（2008年）24頁以下参照）。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）が問題になることがある。上記名古屋地裁昭和54年6月22日判決が述べるように、「習俗的な嫌忌」としての鬼門への便所の設置は、「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」であろうことは、一般的社会的に否定し得ないところであり、しかも、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は、634条の瑕疵（心理的瑕疵）に当たると判断せざるを得ないだろう——この点について「合理的」に説明することは事案の性質からして難しい（なお、滝井繁男『逐条解説工事請負契約約款〈5訂新版〉』（1998年・酒井書店）211頁は、「当該工事目的の使用に物理的な支障はなくても、一般人が不安や懸念を抱くなどの心理的圧迫を抱く場合にも、瑕疵があるということが出来る」とした上でここに注を付し、「名古屋地裁昭和54年6月22日判決…は、この考えにたつて、便所を鬼門に設けた工事を瑕疵ある工事というが、この点の当否には、議論は分かれよう」と述べる——同書228頁の注16を参照）。

先に触れた自殺にかかわる物件の売買に関する裁判例において、隠れた瑕疵を認めて瑕疵担保責任を肯定した事例として、②横浜地裁平成元年9

月7日判決（判時1352号126頁——購入した居住用建物（マンションの一室）で6年3ヶ月前に自殺があった事案で契約解除を認めた）、③東京地裁平成7年5月31日判決（判時1556号107頁——購入した山間農村の一戸建てで6年11ヶ月前に自殺行為があり病院にて死亡した事案で契約解除を認めた）、④浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決（判タ960号189頁——購入建物において5ヶ月前に自殺があった事案で損害賠償を認めた）、否定した事例として、⑤大阪高裁昭和37年6月21日判決（判時309号15頁——買受けた建物の座敷蔵で7年6か月前に自殺があった事案（座敷蔵はその後解体）事案で瑕疵担保責任を否定）、⑥大阪地裁平成11年2月18日（判タ1003号218頁——新築分譲目的で購入した土地付中古住宅で約2年前に自殺があった事案につき瑕疵担保責任を否定）などがある。

4. これらの裁判例の論理構成ないし心理的瑕疵の判断基準はつぎのようになる。(i)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。(ii)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起因する心理的欠陥も瑕疵に含まれる。(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等に起因する心理的欠陥といえる。(iv)そして、この心理的欠陥とは、もう少し具体的にいうと、通常一般人において「住み心地の良さ」を欠いていると判断しうる場合をいい、そして、その欠陥のためにはや居住の用に適さないと判断されれば契約を解除しうる、ということになる（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～38頁参照）。

上述の論理構成ないし判断基準は、殺人事件という事情が存在した場合においても当てはまる。⑦大阪高裁平成18年12月19日判決（判時1971号130頁）は、購入した土地にかつて存在していた建物内で殺人事件があったという理由で売主の瑕疵担保責任を肯定した事案において、上記の論理構成が踏襲されているとあってよい（拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」信州大学法学論集第14号89頁以下参照）。さらに、⑧不

動産を購入したところ向かい側の建物に暴力団の事務所が入っていたとか（例えば、東京地裁平成7年8月29日判決（判時1560号107頁））、⑨マンションの302号室を購入し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組員が多数出入りしているとか（東京地裁平成9年7月7日判決（判時1605号71頁））、⑩土地の購入に際して暴力団と思われる隣人から脅迫的言辞を受けそのため事実上建物建築が制限されることとなった（東京高裁平成20年5月29日判決（判時2033号15頁））というような場合においても、裁判所は心理的瑕疵の存在を認めるに至っている（なお、これらの裁判例についての分析・検討は、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1頁以下、拙稿・前掲「隣人の脅迫的言辞と民法570条の瑕疵」信州大学法学論集第13号145頁以下を参照されたい）。

そして、具体的事案における心理的瑕疵の判断に際しては、「合理性」がなければならないというのが上記裁判例に共通しているが、これは、瑕疵があれば誰でも「住み心地の良さ」を欠くと感ずるに違いない程度のものを要求しようとするものであり、きわめて当然の要求である。買主の（心理的瑕疵という意味での）主観的事情を無制限に認めるわけにはいかないからである。そう考えると、「合理性」というよりは、むしろ「客観性」というべきであろうと私は考えている——そもそも嫌悪感や忌み嫌う感情を合理的に説明できるとは考えられない（拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」信州大学法学論集第14号104頁～105頁参照、なお、野口恵三「判例に学ぶ」NBL867号59頁も参照）。心理的瑕疵があるということは、普通誰しも期待するであろう建物としての品質・性能を備えていないということ、換言すれば、「住み心地の良さ」を欠くということである。本件事案における本件マンションは、その管理規約上専有部分を住宅の他の用途に使用することを禁止されていることからしても、本件居室は契約上通常の居室として予定されていたことは疑いのないところであって、本件居室が前入居者Bによって性風俗特殊営業に使用されていたという事情は、居室が通常備えるべき「住み心地の良さ」を欠く事由に当たる

といわざるを得ないだろう。このことを本判決は、「通常人としての耐えがたい心理的負担」と巧い言い方で述べている。そういう心理的負担のある本件事案も、自殺や殺人や鬼門に関する事案と同様に、「住み心地の良さ」を欠くものと判断せざるを得ない。一般的・客観的に「住み心地の良さ」を欠くからこそ居住用建物としての交換価値も減少する——減少した価格でしか取引されない——ことになるわけであり、そういう意味での「客観性」を考慮することは重要である。

本判決は、基本的に上記裁判例の論理構成に沿ったものであるが、「前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたこと」は、「通常人として耐えがたい程度の心理的負担を負うべき事情」（判決では、これを「住み心地の悪さ」と捉えているようであるがなるほど分かり易い）と述べている。従来「嫌悪感」という発想から脱却しつつあることを表しているものであるならば、それは十分評価されてよい。

なお、建物やマンション（居室）などが居住用として売買される場合、買主は、少なくとも居住用としての「住み心地の良さ」を求めて購入し、売主もそのことを了知して売却するはずである——それが普通であろう。そうすると、前入居者による通常の居住以外の用途による使用、あるいは通常とはいえない居住などの事情がある場合には、「住み心地の良さ」を欠く事由に当たる（「住み心地の悪さ」を生じさせている）として、緩やかに売主の瑕疵担保責任を認めるべきということになるのではなかろうか。

本件では、争点になっていないが、民法570条は、「隠れた瑕疵があったとき」と定められているが、これは、取引上要求される一般的な注意では発見できない瑕疵のことであり、瑕疵について買主の善意・無過失が要求される（判例——例えば、最判昭和41年4月14日民集20巻4号649頁、通説——例えば、川井健『民法概論4 債権各論補訂版』（2010年・有斐閣）162頁～163頁、内田・前掲『民法II [第3版] 債権各論』134頁は、「すぐ気がつくような瑕疵は、売買価格に織り込まれているはずであるという想定である」とする）。本件事案において、買主が Y_1 からも Y_2 からも本件

居室にてBによる性風俗営業があったという事実は伝えられておらず、居室内の内装工事も施されており、また、マンションの住民もそういう営業が外部に知られるとマンションの社会的評価および財産的価値の低下を招くと心配していたことからして、これら住民から本件居室内での上記営業に関する情報が外部に容易に流れることもなかったのだろう。そう考えると、Xは瑕疵について善意・無過失であることは明らかであり、そこに争いの余地はまったくないのである。

5. 問題は、具体的な賠償額——減価（対価的不均衡）の算定——に関するものである。基本的には、心理的瑕疵のある物件の取引相場が一応の基準となるであろうが、このあたりについて、参考となる類似の裁判例もないためか判決はそれほど明快ではない。そもそも、本判決は、「本件居室については、上記の瑕疵により、対価的不均衡が生じているものと考えられる」としながらも、①本件居室の代金が2600万円であること、②X夫婦が「被った精神的苦痛に伴う住み心地の悪さを解消するために諸費用を費やしたこと」（そして、「このような住み心地の悪さやこれを解消するためにとった諸方策は決してX夫婦に特有なものとは考えられない」と述べているが、この点は、単なる個人的な感情的利益にとどまるものではなく（潮見・前掲『契約各論Ⅰ』218頁参照）、心理的瑕疵による減価の客観的評価を図ろうとする姿勢を示すものといえよい——なお、諸費用とは、寝室や浴室に不快感を抱き業者に浴室のクリーニングを依頼したり、殺菌消毒ができるという高温スチームの掃除機を購入するなどしたことにかかった費用のほか、心因反応になり長期間かかった診療内科の治療費も含まれることになる）、③他方、本件居室については、Y₁により内装工事が実施されて上記営業の痕跡は外見上ほとんど残っていないとみられることなどの諸事情を勘案すれば、④民事訴訟法248条により、上記減価による損害を100万円と認めるのが相当であるとしている。上記クリーニング代および掃除機の購入代に関する金額——これは、性質としては修補に要した費用についての損害賠償と捉えることもできるのではなかろうか（川井・前掲

『民法概論4債権各論補訂版』164頁参照)——に関してははっきりするであろうが、本件ではこの点(区別)が明らかにされていない。いずれにせよ、心理的瑕疵に基づく対価不均衡(減価)の算定については、かなり困難を伴うと思われる。自殺や殺人に関するいわゆる事故物件の裁判例を参考にする限り、売買代金の数%から多くて20%台までの損害賠償が認められており、30%程度を超えれば、契約の目的を達することができないと判断され(570条→566条)、解除が認められるとよい(もちろん、買主が解除を主張すればということであるが——このあたりの裁判例の分析については、拙稿「心理的損傷と債務者の危険負担——横浜地裁平成22年1月28日判決を素材にして——」信州大学法学論集第17号20頁以下において言及している)。

ところで、本件マンション居室の売買代金は2600万円であったが、認められた損害賠償額は100万円であり、売買代金の約3.8%にあたる。心理的負担という意味で「住み心地の良さ」を欠いている事情・状況(すなわち、「住み心地の悪さ」)の度合い・程度につき、Xが出席した総会において、本件居室において風俗営業が行われていたという上記過去の経緯が話題となった際、「本件マンション自体の価値が減少することになるから二度と同じ営業行為は許可しないとの議論がなされたことから総会や理事会に出席する度に、恥ずかしく非常に肩身の狭い思いをした」こと、また、「Xの妻は、本件居室に関する上記情報を知ったことが原因で心因となり、不眠、憂うつ感・全身倦怠感・意欲低下・日常生活における困難性などの症状が出たため、長期間にわたり診療内科の治療を受けた」ことなどの事情を考えると、その心理的負担・精神的苦痛(心理的瑕疵)の度合いは決して小さいものとはいえない——自殺にかかわる事案の場合と比べても小さい(軽い)ものと軽々に判断すべきではない——と考える。性風俗営業に関しては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(いわゆる風営法)により、「善良の風俗と清浄な風俗環境を保持し、及び少年の健全な育成に障害を及ぼす行為を防止するため、風俗営業及び性風俗関連特

殊営業等について、営業時間、営業区域等を制限し、及び年少者をこれらの営業所に立ち入らせること等を規制するとともに、風俗営業の健全化に資するため、その業務の適正化を促進する等の措置を講ずることを目的として（同法1条）、まさに法的な取り締まりの対象とされている。そういう意味において、社会的関心が強くもたれる領域であることは疑いない。このようなことを総合的に判断すると、瑕疵があることによる減価（対価的不均衡）が売買代金の3.8%という本判決の認めた損害額は、少な過ぎるのではないだろうか。解除を認める手前の損害の程度（売買代金の20%台）までには届かないにしても、せめて10%前後の損害賠償を認めてもよいのではないか——その程度の賠償額なら本件事案において極端に合理性を欠くとは思われないのである。

損害賠償によって対価的不均衡（減価）を是正したとしても、それで「住み心地の良さ」を回復しうるのかというと、実際には難しいであろう。売買契約の解除が認められない限り、普通、買主は住み心地の悪さを感じながら住み続けるほかない——理的負担が時間の経過とともに消失していくのを待つほかない——というのが現実であろう。ここに心理的瑕疵に関する法的処理の難しさがあり限界がある。