

事案の概要

- ・ 宅建業者 Y は、本件土地を競売により 1 億 7 1 8 8 万円で取得した。
- ・ 本件土地の北西側には 4 m 道路を挟んで地下 1 階地上 3 階建てのビル（「A ビル」）が存在する。
- ・ A ビルが指定暴力団の事務所として使用されているとの情報があり、競売手続きにおいて追加の現況調査が行われた。
- ・ 「A ビルは、外観上特別な建物と思われるものは見当たらず、玄関にある集合郵便受けには『B 社』と表示されていた。」と記載され、補充評価書には警視庁の回答として「暴力団情報の提供する要件に該当しないため回答しかねます。」とされ、
「警視庁への調査囑託の結果等からは必ずしも明らかではない。」とされたが、競売市場の減価率を 10% 下方修正された。

- ・ X が本件土地を 2 億円で Y から購入した。
- ・ X は、駐車場管理会社への問い合わせにより B 社の事務所が暴力団事務所であることを知ったとして、説明義務違反に基づく債務不履行による解除、詐欺による売買契約の取り消し、錯誤無効による損害賠償などを求めて訴えを提起した。

判例のポイント

- ・ A ビルの元保有者は、過去に暴力団の組長として報道された人物と同姓同名であり、B 社は一般に指定暴力団傘下の団体として認識されており、本件事務所は暴力団と密接な関係を有する団体により使用されている事務所と推認できる。
- ・ 競売記録や Y の入手した情報によれば、本件事務所は単なる「興業事務所」とされていたが、暴力団事務所そのものでな

いとしても、やはり、暴力団系の興業事務所であると認識していたといえる。

- ・ よって、信義則上の説明義務違反は認められる。

- ・ 本件土地周辺は閑静な住宅地で女子校や小学校の通学路などがあり、契約の目的が達成できないとまでは言えず、解除の

理由とはならない。

- ・ 信義則上の説明義務違反と相当因果関係のある X の損害としては、減価率 1 割を乗じた 2 0 0 0 万円を相当とする。

実務における注意点

- ・ 暴力団事務所でなくとも、密接関連性のある事務所であれば、やはり心理的瑕疵という取り扱いがなされる可能性がある。

- ・調査方法として、警察からの回答があればそれで良いということではない。
- ・減価要因になり得るケースが多い（別件では 20% を減じた事例もある）
- ・説明義務の範囲は広がっている現状にある。