

相談事例

ID：04-03-030

相談タイトル

隣地居住者の特性に対する対応について

Q：ご相談内容

桐生市内の建築条件付きの分譲地をハウスメーカーから娘夫婦が購入した。現在、建築工事に着手するところであるが、隣接する裏の家の住人の方は、風貌や、言葉づかい、止まっている車などから、反社会的勢力の方ではないかと思われる。娘夫婦が住宅を建築するところであるが、裏の方がどのような方なのか販売したハウスメーカーに問い合わせても良いものなのか。また、今後このような環境の中で、生活することに不安を感じているが、土地の売買契約そのものについて、何か対応できるものがあるのか聞きたい。

A：回答

現在は、土地の購入にあたり、土地売買契約書の中に、反社会的勢力の方の排除条項が基本的には在ると考えますので、裏の方も土地を購入されたとすれば、その時点で、一定の調査は行われているのではと考えます。（契約の当事者と現在住まわれている方が相違している場合もありますが）反社会的勢力の排除条項のある同じ契約書類で売買契約が行われたとすれば、分譲業者にその様な内容を尋ねることはできるのではと考えます。排除条項があるなかで契約が行われたとすれば、反社会的勢力の方ではないということになりますが、実際の調査としては、警察に照会を行うこととなります。相談者の娘さん夫婦の「土地の売買契約そのもの」については、分譲業者がその様な状況を知り得て、その上で重要事項の説明等において、何ら説明がなかったとすると、物的でなく「心理的瑕疵」が認められ、契約の解除は解除条項の規定内容によりますが、一般的には、損害賠償が請求できることが多く、契約解除までは規定されていないと考えます。