

## 「鬼門のトイレと裁判所」

京都大学法学部・法学研究科教授 横山 美夏

最近、「事故物件」の話題を耳にすることが多くなった。事故物件とは、過去に殺人や自死などが発生した不動産をいう。このような不動産は、「日くつき」の物として、巷の人々の興味関心を惹く。それだけではない。裁判所も、横浜地判平元9月7日(判時1352号126頁)のなかで、自死の事実は「建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景」であると述べている。同判決は、建物の売買に関し、自死の事実は建物の心理的欠陥であるとして、売主の瑕疵担保責任を認めた。

事故物件ではないが似たような例として、住宅の建築に際してトイレを鬼門の方角に作ることは、特別の事情のない限り、請負契約における目的物の瑕疵であるとした裁判例もある(名古屋地判昭和54年6月22日判タ397号102頁)。この判決は、トイレを鬼門に設置することは、わが国の家屋建築における嫌忌であり、「入居者に不幸、病難が起こ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」ことを否定しがたいことを理由に挙げている。

「トイレを鬼門に据えたら欠陥工事」とは。数百年前ならともかく、20世紀後半に、国家機関である裁判所が鬼門にトイレを設置しないよう法的義務を課している事実は、滑稽といえなくもない。だが、鬼門の回避を命じる判決と、自死や殺人の事実を「嫌悪すべき歴史的背景」とする判決との間に、どれほど大きな違いが存在するだろう。

さらに興味深いことに、自死や殺人の事実が建物の瑕疵にあたるとした裁判例が出されるようになったのは、遠い昔のことではない。管見によれば公刊された裁判例としては平成元年の前掲判決が最初である。そして、これ以後、同様の裁判例が繰り返し出されている(さすがに、鬼門のトイレを欠陥工事とする裁判例は他にないが、これを積極的に否定する裁判例もないようである)。現代の裁判所は、昔と比べて吉凶を重んじるようになったのだろうか。それとも、裁判官は、機械的に過去の裁判例を反復しているだけなのか。

自死や殺人の事実を法的に「嫌悪すべき歴史的背景」と評価することの問題は別稿で論じた。さらにより一般的にいうならば、これらの裁判例は、裁判所が、人々に恐怖や不安を生じさせるある種の事実や記号、言い伝えをどのように扱うべきかを我々に問いかけているように思える。

吉凶や穢れに関わる事柄も習俗の一部ではある。また、鬼門を回避しないと本当に不幸が起こるのかもしれない。そんなことは気にすべきではない、というつもりもない。それでも、世俗的なこの世界における「取引上の社会通念」の基礎として、裁判所が、これらを考慮に入れるべきかは別問題である。多くの人々が鬼門を回避したいと考えているとしても、世俗の裁判所が前提とする取引社会の通念としてそれらは考慮しないという判断も十分にありうるからである。もちろん、鬼門にトイレのない住宅を建築してもらう契約の自由は尊重されなければならない。だから、鬼門にトイレをおかない旨の合意は有効であるし、そのような合意に反してトイレを設置すれば、債務不履行になる。しかし、そうでない限り、裁判所は、鬼門の回避を「取引上の社会通念」として考慮すべきではないのではないか。建物や土地で発生した自死や殺人の事実も同じである。

吉凶を取り上げるのは、裁判所の仕事ではないはずだ。