

## 第1 心理的瑕疵とは

### 1 瑕疵とその種類

(1) 「瑕疵」とは、目的物が通常備えるべき品質及び性能を欠いていること。

ア 物理的瑕疵（雨漏り、シロアリ、土壌汚染、地中埋設物等）

イ 環境瑕疵（騒音、振動、異臭、日照、眺望障害、嫌悪施設等）

ウ 心理的瑕疵（殺人、自殺及び事故死並びに病死、老衰等による自然死のうち、遺体発見までに長期間経過した事例（孤独死）等）

(2) 心理的瑕疵と裁判所の判断(大阪高裁昭和37年6月21日判時309号15頁)

「売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであつて、右目的物が家屋である場合、家屋として通常有すべき『住み心地のよさ』を欠くときもまた、家屋の有体的欠陥の一種としての瑕疵と解するに妨げない」

「瑕疵といいうるためには、単に買主において右事由の存する家屋の居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたつたものであることを必要とする、と解すべき」

### 2 民法改正と心理的瑕疵（瑕疵担保責任から契約不適合責任へ）

①改正前民法570条「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。」

②改正前民法566条1項「売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。」

③民法562条1項「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。」（他に代金減額請求権（563条）、損害賠償請求及び解除権の行使（564条）も規定。）

### 3 宅建業者の責任

#### (1) 売買契約

##### ア 売主の責任

(ア) 契約不適合責任（損害賠償、解除、履行の追完、代金減額）

(イ) 説明義務違反（債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償）

①宅建業法35条1項（重要事項説明との関係）

「宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。」

②宅建業法47条（業務に関する禁止事項との関係）

「宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

（中略）

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」

→違反は民事上の責任のみならず、業務停止・免許取消し等（宅建業法65条2項2号、66条1項9号）や懲役・罰金等の刑事上の責任も問われる可能性がある（宅建業法79条の2、84条1号）。

③宅建業法31条（宅地建物取引業者の業務処理の原則）

「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない。」

c f. 売主が宅建業者でない場合

イ 仲介業者の責任（説明義務違反）

・売主も宅建業者であったとしても、双方に説明義務違反が認められる場合、両者ともに不真正連帯債務を負う点に注意が必要。

(2) 賃貸借契約

ア 貸主の責任（契約不適合責任、説明義務違反による損害賠償責任）

イ 仲介業者の責任（説明義務違反による損害賠償責任等）

ウ 借主（の相続人）の責任（主に自殺事案において、善管注意義務違反に基づく損害賠償請求）

・賃借人の善管注意義務として、目的物を物理的に損傷しないことはもちろん、目的物内で自殺しないようにすることも含まれる（裁判例）。

エ 保証人の責任

①賃借人の損害賠償債務と保証債務の範囲。

②民法改正と保証人の責任。

第2 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

1 本ガイドライン制定の趣旨・背景

(1) 国土交通省（不動産・建設経済局不動産課）が、令和3年10月、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（以下「本ガイドライン」という。）を制定・公表。

(2) 本ガイドライン制定の背景

ア 心理的瑕疵に係る告知の現状

①不動産取引（特に居住用不動産）においては、「人の死」は一部の買主・借主において契約締結の判断に重要な影響を及ぼす可能性。

②宅建業者としても告知を怠った場合宅建業法違反となるリスク。

③過去の裁判例でも、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して告知義務の有無が判断。

イ 心理的瑕疵の告知に係る課題

①心理的瑕疵の該当性・継続性は事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性。

②いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。

③不動産取引における人の死に関する事案の評価については、買主・借主の個々人の内心に関わる事項であり、それが取引の判断にどの程度の影響を及ぼすかについては、当事者ごとに異なる。

ウ ガイドラインの必要性

①心理的瑕疵該当性が疑われる事案でも、買主・借主に対して告知すべき事案に該当するか否かが明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがある。

②告知対象が明確でないことから賃貸借において単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘。

③不動産の適正な取引や居住の安定の確保を図る課題への対応のため、不動産取引に際して、当該不動産において過去に人の死が発生した場合における対応の判断に資するよう、一定の考え方を示す必要性。

→令和2年2月より、国土交通省において「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を合計7回開催。

学識経験者による議論及び過去の裁判例の蓄積の状況等を踏まえて、可能な範囲で、現時点で妥当と考えられる一般的な基準として本ガイドラインを制定。

(3) 本ガイドラインの位置づけ

ア 宅建業者の宅建業法上の義務の判断基準

①不動産取引では宅建業者が関与するケースが多数であり、契約の成立や関連する情報提供に関して実務において極めて大きな役割を果たしている。

②不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、トラブルの未然防止の観

点から、現時点において裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられる基準。

#### イ 民事上の責任との関係

- ①本ガイドラインに基づく対応で民事上の責任を必ずしも回避できるものではない点には留意する必要がある。
- ②宅地建物取引業者が、一般的な基準として本ガイドラインを参照し、適切に対応することを通じて、不動産取引に際し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、買主・借主が十分な情報を得た上で契約できるようにすることにより、取引当事者間のトラブル及び取引に関与する宅地建物取引業者との間のトラブルの未然防止が期待可能。

#### 2 本ガイドラインの適用範囲

- ①取引対象不動産において生じた人の死に関する事案のみ（周辺環境は対象外）。
- ②居住用不動産が対象

→人が継続的に生活する場（生活の本拠）として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられるため

#### 3 調査について

##### (1) 調査の対象・方法

- ①人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情がないのであれば、人の死に関する事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務まではない。
- ・東京地判平成22年3月8日（LLI/DB判例秘書掲載）

##### 【事案】

土地の売買契約に関するトラブル。かつて当該土地上に存在した建物でタバコの不始末による火災が起こり、火元の部屋に居住していた人が死亡した。売買契約の際にこの事実を知らされていなかったことが説明義務違反等として、買主が仲介業者の説明義務違反等に基づく損害賠償を請求した。

##### 【裁判所の判断】

買主から仲介を依頼された仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で物件の瑕疵の有無を調査し、その情報を買主に提供すべき義務を負うが、それ以上に独自に調査して報告すべき注意義務までを負うものではない。

本件土地に火災の痕跡を示す事物が現存したことなどについての主張立証がない以上、被告会社に調査義務違反があるとは認められない。

- ・東京地判平成25年7月3日（判時2213号59頁）

##### 【事案】

買主Xが、売主Y1より、代金3億9千万円で本件賃貸マンション一棟を購入した。当該取引には、買主と媒介契約を締結した宅地建物取引業者Aと、売主と媒介契約を締結した宅地建物取引業者Y2が関与していた。本件マンション内の1室では、売買契約締結の8か月前に居室内で居住者が自殺した。

もっとも、売主Y1が当該事案について本件マンションの管理業者Bに確認したところ、警察に確認した結果、死因は事件性のない自然死である旨の報告がY1になされた。また、本件売買契約締結にあたり、Y2が再度Bに問合せを行ったが、これに対しても警察から自殺でないと聞いている旨の回答であった。よって、Y1は買主側のAに対してもこの旨伝達し、Aは買主Xに対しても伝えた。

ところが、本件マンション引渡し後、買主Xが当該死亡は自殺であるとの噂があったため、再度警察に死因を確認したところ、自殺であることが判明した。

そこで、買主Xは売主Y1及び宅地建物取引業者Y2に対して調査説明義務違反等を理由として1億円の損害賠償を求めた。

#### 【裁判所の判断】

- i 売主Y1と本件マンションの管理委託契約を締結していた管理業者Bの業務内容として、入居者の死因が自殺であるか否かは賃貸借契約の終了及び新規賃借人募集に関して重要な意味を持つ事項である。
- ii 売主Y1は、本件自殺が発生した後、警察が臨場し当該部屋を解錠する際にBから連絡を受けた。その際にY1はBに対して自殺か尋ねたところ、事件性のない自然死であると警察から聞いた旨を連絡し、その後もBより自殺でない趣旨の説明を受けていた。
- iii インターネット上の掲示板において本件自殺を疑わせる書込みがあったものの、Y2がこの書込みも含めBに尋ねたが、Bは死因は自殺でないとの趣旨の説明をした。また、他に本件自殺について新聞等による報道がされた事実や、近隣において噂になっていた等の事情もなかった。
- iv 以上のような事実関係の下では、被告らには、独自に直接、警察や本件居住者の親族に本件居住者の死因を確認するまでの調査義務があったとは認めることができない。

→Y1及びY2いずれも調査説明義務違反は否定（ただし、居室内での自殺は心理的瑕疵に該当するとして、売主Y1に対してのみ瑕疵担保責任として600万円の支払いを命じた。）。

- ②通常の情報収集等の調査過程において、売主・貸主・管理業者から、過去に、人の死に関する事案が発生したことを知らされた場合や自ら事案が発生したことを認識した場合に、この事実が取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、宅地建物取引業者は、買主・借主に対してこれを告げなければならない。

- ・高松高判平成26年6月19日（判時2236号101頁）

#### 【事案】

宅建業者Yの仲介により、マイホーム建築目的で本件土地をXが購入した。本件土地には、20年以上前に建物が建っており、同建物内で自殺があったがその1年後に同建物は解体されて現存しない。この自殺について説明がなかったことがYの説明義務違反としてXが損害賠償請求を行った事案。

#### 【裁判所の判断】

- i 対象物件が自殺等の事故物件であることは極めて稀な事態であることからすれば、事故物件性の存在を疑うべき事情がない場合にまで、売買の仲介に当たる宅地建物取引業者に事故物件であるかを調査すべき義務があると認めることはできない。
- ii 宅建業者Yは、売買契約締結時に本件土地上で自殺があった事実を知らなくても、その後この事実を知った場合は、代金決済や引渡手続き完了前にXに説明すべき義務がある。

③媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、告知書（物件状況等報告書）その他の書面（以下「告知書等」という。）に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。なお、調査過程において照会先から事実の有無及び内容につき不明との回答であった場合または回答がなかった場合でも、宅建業者に重過失がない限り調査は適正になされたと解される。

④宅地建物取引業者は、原則として自ら周辺住民への聞き取りやインターネットでの調査等自発的な調査義務はないが、仮に調査を行う場合は正確性の確認が困難である点や、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に充分配慮する等特に慎重な対応が必要。

#### (2) 調査にあたっての留意事項

①宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

②告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。

③媒介を行う宅地建物取引業者としては、訴訟等で証拠資料となりうる告知書等につき、売主・貸主に対して適切な記載を求め、これを買主・借主に交付することが、トラブルの未然防止とトラブルの迅速な解決のためにも有効。

#### 4 告知について

##### (1) 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について

①賃貸借取引及び売買取引の対象不動産において自然死（老衰、持病による病死等）又は日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥等）が発生した場合

・東京地判平成18年12月6日（LLI/DB判例秘書登載）

##### 【事案】

借主Xが、東京都世田谷区の2階建てアパートの一室を宅地建物取引業者Yの仲介のもと、貸主Zから賃借した。賃貸借契約開始約半年前に階下の部屋で自然死があったところ、当該自然死を説明しなかった点が義務違反等として、XがYに説明義務違反に基づく損害賠償請求等を求めた事案。

##### 【裁判所の判断】

不動産媒介業者（Y）は、宅地建物取引業法上、賃貸目的物の賃借人になろうとする者に対して、賃貸目的物に関する重要な事項を告知すべき義務がある

というべきであり、賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸目的物にまつわ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るものと解されるが、本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難い。

②賃貸借取引の対象不動産（借主が日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分も含む）において①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚して、その後概ね3年が経過した場合。

ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

③賃貸借取引及び売買取引の対象不動産の隣接住戸又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合。

ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

(2) 上記(1)①～③以外の場合

①上記(1)①～③以外の場合、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告知義務あり。

②①の告知内容は、3記載の調査結果で足りる。具体的には、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、場所、死因（不明である場合にはその旨）及び特殊清掃等が行われた場合にはその旨。

(3) 買主・借主から問われた場合及び買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等

(2)②と同様に調査により判明した点を告げる必要あり。

(4) 留意事項

①亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。

②後日のトラブル防止の観点から、書面の交付等証拠に残る形での対応が望ましい。

### 第3 心理的瑕疵と紛争事例

#### 1 総論

裁判例上、心理的瑕疵に関する判断に当たっては、①契約類型（売買か賃貸借か）②建物現存の有無（売買のケース）③買主・借主の使用目的（居住用・事業用）④死亡原因およびその態様（殺人・自殺等）⑤死亡場所（建物内・共用部分等）⑥発生からの経過時間⑦発生場所の地域特性（都市部等住民間の交流の程度等）等の具体的事情から総合的に判断がなされている。

#### 2 契約類型(売買か賃貸借か)

(1) 相当程度長期間経過後も売主等の責任を認めた事例

・東京地判八王子支部平成12年8月31日

### 【事案】

買主Xが建物を建築し、家族で居住する目的でYより東京都下の農山村地帯にある本件土地を2380万円で購入した。ところが、本件土地上にかつて存在した建物上で、約50年前に凄惨な殺人事件が発生したことがその後発覚したため、XはYに対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求等を行った。

### 【裁判所の判断】

本件事件が単なる殺人事件ではない特異な猟奇性を帯びた事件であったことや、本件事件が発生したのが都下の農村地帯であり、深く地元住民の記憶に残されていたと考えられる。現に、本件においては、事件発生時の建物が取り壊された後も40数年にわたって、放置された本件土地と共に地元住民の記憶の中に残っていた等からすると、本件土地には将来にわたって居住し続けるために通常保有すべき性質を欠いている隠れた瑕疵があった。

・東京地判平成29年5月25日

### 【事案】

買主Xが売主Yから本件土地建物を代金800万円で購入し、50万円の手付を支払った。もっとも、その後、本件建物に居住していた当時の所有者Aが約10年6か月前に本件建物内で首つり自殺をしていた事実が発覚したため、XがYに対して債務不履行等を理由に損害賠償請求を行った。なお、本件では、建物が現存していた他、A→B→C→Yと、本件訴訟で問題となった売主の前に本件土地建物の所有者は2回変わっていた。

### 【裁判所の判断】

本件自殺は本件契約締結時から10年余りに発生したものであるが、本件建物は、周辺一帯が古くから居住する高齢者が多く、閉鎖的な地域に存在すること、実際に近隣住民が本件自殺があったことを覚えている旨の発言をしていることや、本件建物が現存していること等からすると、期間の経過により、自殺に対する嫌悪感が法的保護に値しないものとなったとは認められない。

→売主に対し、50万円の手付金返還の他、売買代金の20%相当額として160万円の支払を命じた。

## 3 建物現存の有無

### (1) 建物が現存する事例

・神戸地判平成28年7月29日（判時2319号104頁）

### 【事案】

本件土地及び本件建物を合計5575万円で売買したところ、その後、現存する本件建物内で、売主の親が被害者である強盗殺人事件が約7年4か月前に発生していたことが発覚した。買主が売主に対し、当該事件を知らず告知しなかったことが不法行為として損害賠償を求めた。

### 【裁判所の判断】

売買対象の不動産について強盗殺人事件が発生しているか否かという情報は、社会通念上、売買価格に相当の影響を与え、ひいては売買契約の成否・内容を左右するものである。被告は、本件事件の被害者の子であるから、本件売買契

約当時、本件事件の存在を十分承知していたと認められる。それゆえ、被告は、原告担当者に対し、本件売買契約を締結するに際して、本件事件を告知すべき義務を負っていたというべきである。

→損害額として、訴訟に提出された不動産査定結果等の証拠から、事件を前提とした本件不動産の売却価格は4000万円と認定し、契約価格との差額と弁護士費用として、1735万円等の支払を認めた。

(2) 建物が現存しない事例（売主責任否定）

- ・大阪高判昭和37年6月21日（判時309号15頁）

【事案】

建物とかつて廊下で接続されていた座敷蔵内で、売買契約から約7年前に自殺があった。既に座敷蔵は取壊し済みであったものの、買受け後にこの事実をした買主が売主に瑕疵担保責任を追及した。

【裁判所の判断】

瑕疵というるためには、単に買主において右事由の存する家屋の居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば「住み心地のよさ」を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたったものであることを必要。

自殺があった座敷蔵が既に取り除かれていて存在しないことや、他に自殺の事実を意に介さない買受け希望者が多数いたところ、一般人が「住み心地のよさ」を欠く事由として感ずることに合理性をみとめうる程度のものとはいえない。

→以後の裁判例においては、建物が取り壊されていた事案では、「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る」（大阪地判平成11年2月18日判タ1003号218頁）として瑕疵を否定したものも多い。

(3) 建物が現存しない事例（売主責任肯定）

- ・大阪高判平成18年12月19日（判時1971号130頁）

【事案】

買主が売主から土地を購入したところ、かつて土地上に存在した本件建物内で売買契約の約8年前に殺人事件があったことが判明したため、買主は売主に対して瑕疵担保責任に基づき売買代金の50%相当の約751万円の支払を求めた。

【裁判所の判断】

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の隣接する土地の購入を見送った者がいることなどの事情に照らせば、本件土地に新たな建物を建築し居住した場合、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つきまとうことも予測されるのであって、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。

→瑕疵担保責任は認めたが、損害額としては売買代金の5%にあたる約75万円と認定した。複数の考慮要素の中でも建物が現存しない点を重視したものと思われる。

#### 4 死亡場所

##### (1) 共用部分（ベランダ）での死亡

- ・横浜地判平成元年9月7日（判時1352号126号）

###### 【事案】

買主Xが売主Yより、挙筆目的でマンションの一室を代金3200万円で購入した。しかし、その後、Yの妻が売買契約締結の6年前に本件マンションのベランダで縊死していたことが判明した。

そこで、XはYに対し、この事実が隠れた瑕疵に該当するとして、瑕疵担保責任に基づく契約解除とともに、支払済みの手付金500万円の返還と共に、売買代金の2割に相当する違約金640万円の支払を求めた。

###### 【裁判所の判断】

Xは、小学生の子供二名との四大家族で、永続的な居住の用に供するために本件建物を購入したものであって、右の場合、本件建物に買受の六年前に縊首自殺があり、しかも、その後もその家族が居住しているものであり、本件建物を、他のこれらの類歴のない建物と同様に買い受けるということは通常考えられないことであり、右居住目的からみて、通常人においては、右自殺の事情を知ったうえで買い受けたのであればともかく、子供も含めた家族で永続的な居住の用に供することははなはだ妥当性を欠くことは明らかである。

→現場が共用部分であるベランダであっても、「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」と心理的瑕疵を認定した。

##### (2) マンション敷地外への飛び降り（売買）

- ・東京地判平成20年4月28日（判タ1275号329号）

###### 【事案】

買主Xが売主Yより賃貸マンションを代金1億7500万円で一棟購入したところ、購入の約2年前に、売主Yの前所有者の娘が本件マンションから飛び降り自殺したことが判明した。転落先は本件マンションの敷地ではなく、隣接する私道上であった。売主は自殺の事実を買主に説明していなかったため、買主が説明義務違反として7000万円の支払を請求した。

###### 【裁判所の判断】

飛び降り自殺があった物件であることは、価格にも一定の影響があることは明らかであるから、相手方がこれを購入するか否かを検討する際に告知、説明しておく必要のある事柄であることも明白である。したがって、被告には、本件売買契約の約2年前に本件建物から居住者が飛び降り自殺する本件死亡事故があったことを知っていた以上、不動産を取り扱う専門業者として、当該不動産を売り渡そうとする相手方である原告に対し、当該事実を告知、説明すべき義務があったというべきである。

→転落先に関しては具体的に言及せず、2500万円の支払を命じた。

(3) 道路への飛び降り（賃貸借）

- ・東京地判平成18年4月7日（LLI/DB判例秘書登載）

【事案】

借主Xが貸主Yより居酒屋用店舗として貸室1・2階部分を賃借したところ、契約締結の約1年6か月前にYの娘の夫が貸室の存在する建物の屋上から道路に飛び降り自殺を行っていた事実が後に判明した。借主はXはこの事実を告知しなかった点が説明義務違反等として、Yに対して2000万円を請求する等した。

【裁判所の判断】

本件自殺は本件建物の屋上から道路上へ飛び降り自殺したというものであって、賃貸目的物とされた本件建物部分で発生したというものではなく、また、本件賃貸借契約が締結されたのは、本件自殺のあった時点から既に1年6か月もの期間が経過した時期であったというのであるから、原告が主張する本件賃貸借契約の目的や、自殺者の属性、本件建物の所在地の属性等を勘案しても、本件建物で本件自殺があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難い。

→貸主の義務違反を認めず、原告の請求を棄却した。

(4) 搬送先の病院での死亡（売買）

- ・東京地判平成21年6月26日（LLI/DB判例秘書登載）

【事案】

買主Xが売主Yより代金2億2千万円で賃貸マンションを買受けたが、その後同マンションに居住していた元所有者の娘が、居室において睡眠薬を多量に飲んで病院に搬送され、病院において2～3週間後に死亡したことが判明した。買主が売主に対して瑕疵担保責任または説明義務違反がある等として、代金の2割相当4400万円の支払を求めた。

【裁判所の判断】

- i 睡眠薬を多量に服用して病院に搬送され、病院で死亡したような場合には、社会的には自殺を試みたものと考えられるのが当然のことであり、死亡そのものは病院で死亡したとしても、一般的には、死亡の原因となった行為がなされた場所で、すなわち、睡眠薬を多量に服用した本件建物で自殺したといわれることがあり、本件建物内で睡眠薬自殺があったといわれても、誤りと

まではいえない。

- ii 本件においては、自殺といっても、いわゆる縊死などではなく、睡眠薬の服用によるもので、病院に搬送された後、約2週間程度は生存していたというのであって、本件建物内で直接死亡したというものではないから、もともと瑕疵の程度としては軽微なものといえることができる。しかも、そのような事実があったとしても、一般的には時間の経過とともに忘れ去られたり、心理的な抵抗感は薄れるものであるところ、原告が本件建物を取得した平成17年12月2日時点において、本件自殺から既に1年11か月が経過していたのであるから、この意味からも、「瑕疵」としては極めて軽微なものになっていたと認めるのが相当である。

→瑕疵は極めて軽微と認定し、代金額の1%相当である220万円の支払しか認めず。

(5) 土地上の自動車内での死亡（売買）

- ・東京地判平成25年3月29日（LLI/DB判例秘書登載）

【事案】

買主Xが戸建住宅として分譲する目的で、約1800㎡の土地を代金4340万円で購入した。ところが、本件土地では、売主Yの夫が、売買契約締結の約1年4か月前に、本件土地上に駐車していた自動車中で練炭自殺を行っていた。買主Xは、この事実を決済後に知り、売主に対して説明義務違反等を原因として500万円の支払を求めた。

【裁判所の判断】

- i 本件では、本件特約条項において「目的物上（解体済建物含む）での過去の嫌悪すべき事件・事故（殺人事件、自殺、変死等）が発覚した場合」には買主は契約を解除することができることが明記されており、買主である原告がこのような事件・事故の存在を契約解除事由とするほどに嫌悪する瑕疵であることが定められていることに照らせば、本件自殺の事実は本件土地の瑕疵であると認めることができる。

- ii 土地上に駐車した自動車内での練炭自殺ということ自体、宅地の売買において忌み嫌われる事実といわざるを得ない上、本件特約条項上も自殺の態様について特に制限はないのであるから、上記判断を左右するものではない。また、瑕疵の消失をいう点についても、自殺から約1年4か月を経過したというだけでは、特段の事情がない限り、自殺による心理的影響が消失したということはできず、むしろ、原告が本件自殺の事実を知った当時（本件自殺から約1年8か月経過時）も、近隣住民は本件自殺の事実を記憶していたのであるから、瑕疵が消失したということとはできない。

→瑕疵により本件土地の価格は20%下落（868万円）と認定し、Xの請求500万円金額の支払を認めた。

5 損害額等の傾向（賃貸借）

(1) 賃借人が義務を負う範囲

- ・東京地判平成19年8月10日（LLI/DB判例秘書登載）

## 【事案】

賃貸人Xが、賃借人Aに対して、東京都世田谷区の2階建アパートの2階の一室を賃貸（賃料月額6万円）したが、その後Aは室内で自殺した。そこで、Xは、Aの相続人Y1と、連帯保証人Y2に対して、本件自殺により当該部屋の他、両隣と階下の部屋にも減収が生じた等として損害賠償請求等を求めた。

## 【裁判所の判断】

- i 賃貸借契約における賃借人は、賃貸目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、賃貸目的物を善良な管理者と同様の注意義務をもって使用収益する義務がある（民法400条）。そして、賃借人の善管注意義務の対象には、賃貸目的物を物理的に損傷しないようにすることが含まれることはもちろんのこと、賃借人が賃貸目的物内において自殺をすれば、これにより心理的な嫌悪感が生じ、一定期間、賃貸に供することができなくなり、賃貸できたとしても相当賃料での賃貸ができなくなることは、常識的に考えて明らかであり、かつ、賃借人に賃貸目的物内で自殺しないように求めることが加重な負担を強いるものとも考えられないから、賃貸目的物内で自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務の対象に含まれる。
- ii 自殺事故による嫌悪感も、もともと時の経過により希釈する類のものであると考えられることに加え、一般的に、自殺事故の後に新たな賃借人が居住をすれば、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情がない限り、新たな居住者である当該賃借人が当該物件で一定期間生活すること自体により、その前の賃借人が自殺したという心理的な嫌悪感の影響もかなりの程度薄れるものと考えられる。また、本件建物は都市部にあり、また単身者向けアパートであるから、近所づきあいも相当程度希薄と考えられ、本件自殺が世間の耳目を集めるような特段の事情があるとは認められないことからすると、Aの次の賃借人には自殺事故を告知すべきであるが、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情が生じない限り、その次の賃借希望者には事故の告知義務は無い。
- iii 自殺事故があった部屋に居住することと、その両隣の部屋や階下の部屋に居住することとの間には、常識的に考えて、感じる嫌悪感の程度にかなりの違いがあることは明らかであり、当該部屋以外の賃貸に当たり自殺事故の告知義務は無い。
- iv 本件自殺事故による損害としては、事故から1年間は賃貸出来ず、その後2年間は従前賃料の半額3万円での賃貸しか出来ず、事故から3年後から従前賃料の月額6万円での賃貸が可能となる。  
→自殺が発生した当該部屋の減収のみが損害賠償の対象となるとし、1年の賃貸不能、2年の半額の減収の合計額として、約132万円の支払いを認めた。

## (2) その他の裁判例等

賃貸借契約における自殺事案においては、損害として主張される逸失利益に関し、裁判例の集積から、事故後1年間は賃貸不能、その後の2年間は半額ならば賃貸可能として、事故前の賃料約2年分を損害とする裁判例が多い（東京地判平成19年

8月10日、東京地判平成22年9月2日、東京地判平成26年8月5日、東京地判平成29年4月14日等)。もっともこれらは都市部の事例がほとんどである点には留意する必要がある。

#### 第4 結論

- ①本ガイドラインは、近時の裁判例や取引実務等を考慮の上、不動産において過去に人の死が生じた場合における当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者が果たすべき義務について、現時点における一般的な基準をとりまとめたものである。
- ②個々の不動産取引においては、当事者の納得が重要であり、買主・借主の意向を事前に十分把握する必要がある。
- ③人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱いや、搬送先の病院で死亡した場合の取扱い、転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱いなどは、一般的に妥当と整理できるだけの裁判例や不動産取引の実務の蓄積がなく、現時点では、本ガイドラインの対象としていない。今後の見直しには注目しておく必要がある。

以上