

自殺・殺人を原因とする心理的欠陥に 対する売主の瑕疵担保責任について

石 松 勉*

目 次

- 一 はじめに（問題の所在）
- 二 瑕疵担保責任に関する裁判例の概観
- 三 不動産競売に関する裁判例の概観
- 四 若干の考察
- 五 結びにかえて

一 はじめに（問題の所在）

マンションなどの不動産売買取引において、目的物件に自殺や殺人などによる心理的に嫌悪すべき歴史的背景があることから、契約締結後にその事実を知った買主が売主に対して民法570条に基づく瑕疵担保責任としての契約解除や損害賠償を請求するというケース⁽¹⁾が判例上登場している。とりわけ近時、目的物である土地上に存在していた建物内で以前に殺人事件が発生していたという事案において、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥を570条にいう瑕疵にあたるとして、売買代金額の5%相当

* 福岡大学法科大学院教授

(1)

額を損害賠償として認める裁判例も登場している。大阪高判平成18年12月19日がそれである。この判決については、のちに紹介・検討するが、その特徴として、本件売買契約の約8年半前に殺人事件があり、しかも売買契約締結時にはすでに問題物件たる建物は取り壊されて存在していなかったにもかかわらず、瑕疵担保責任としての損害賠償請求が認められている点が指摘できる。

従来、570条による売主の瑕疵担保責任の場合における瑕疵概念は、目的物の物理的または物質的な不完全さを指し、その内容は、一般に、目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いていること⁽²⁾を意味すると解されてきた⁽³⁾。

(1) この問題に関する総合的な研究として、栗田哲男「『民法判例レビュー31』不動産取引と心理的瑕疵」判タ743号(1991年)26頁以下、後藤寿一「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州法学3号(2004年)25頁以下がある。本稿は、とくにこれら二つの先駆的研究に負うところが大きい。なお、教科書・体系書・注釈書レベルで本問題に関する記述がみられるものとしては、品川孝次『契約法上巻〔補正版〕』(青林書院・1995年)93頁、半田吉信『担保責任の再構成』(三嶺書房・1986年)135頁、同『契約法講義〔第2版〕』(信山社・2005年)頁、平野裕之『民法総合5契約法』(信山社・2007年)352～353頁などがあるほか、篠塚昭次編『判例コンメンタール5民法Ⅲ(契約各則・事務管理・不当利得・不法行為)』(三省堂・1977年)97頁、100～101頁〔永田眞三郎執筆〕(なお、篠塚昭次・前田達明編『新・判例コンメンタール7契約(2)』(三省堂・1992年)84頁、87～88頁〔永田執筆〕も参照)、柚木馨・高木多喜男編『新版注釈民法(14)債権(5)』(有斐閣・1993年)347頁、351頁〔柚木・高木執筆〕、高木多喜男・久保宏之『不完全履行と瑕疵担保責任(新版)』(一粒社・1998年)11頁、17～19頁、31～32頁、湯川益英「契約規範として成立する契約準備交渉段階の説明義務(二)－契約規範と契約における動機の保護・覚書－」山梨学院大学法学論集50号(2003年)44頁以下などにも、後掲【1】判決、【2】判決などの紹介・検討がある。

(2) なお、当事者の合意に基づく環境保証がその後の、とくに売主による環境悪化にともない破られた、いわゆる環境瑕疵の場合にも、目的物そのものに物理的瑕疵が存在するわけではないが、それが570条にいう瑕疵にあたるかどうかは議論されていることは、周知のとおりである。目的物そのものに物理的瑕疵がないにもかかわらず、570条の瑕疵担保責任が認められる環境瑕疵事例は、その意味においても瑕疵概念を考えるうえできわめて重要な意義を持っているということが出来るが、本稿では専ら、タイトルのとおり、自殺・殺人を原因とする心理的瑕疵に対する売主の担保責任の問題を扱い、このような環境瑕疵をめぐる問題を取り上げ検討するものではないことを、最初にお断りしておく。

(3) 我妻榮『債権各論中巻一(民法講義V₂)』(岩波書店・1957年)288頁、品川『前掲書』92頁、星野英一『民法概論Ⅳ(契約)』(良書普及会・1986年)132頁など。

しかし、570条にいう瑕疵がとくに物理的瑕疵に限定されるべきものではないとすれば、理論的には心理的瑕疵についても570条による瑕疵担保責任が認められてしかるべき場合もありうるわけである⁽⁴⁾。

そこで、本稿では、心理的な要因に基づく瑕疵が570条にいう瑕疵担保責任の対象となりうるかという問題につき、まずどのような場面でそれが問題となり、どのような形で処理されているのかを、裁判例をもとに観察してみることにはしたい。そして、とくにどのような事情が存在する場合に心理的瑕疵を理由に570条の瑕疵担保責任が肯定されるのかという判断基準に関して、また、その際にとくに重視されている考慮要素に関して、裁判例を詳細に検討することにより、裁判例が採用している判断枠組みの妥当性を検証するとともに、それを踏まえた今後の方向性なりとも示せればと考えている⁽⁵⁾。

二 瑕疵担保責任に関する裁判例の概観

それでは、さっそく瑕疵担保責任に関する裁判例からみていくことにしよう。購入した売買目的物に自殺・殺人などによる心理的に嫌悪すべき歴史的背景があることを理由に、その後を買主が売主に対して570条による瑕疵担保責任を追及して争われたケースは、以下のとおり、7件ある。数こそ少ない⁽⁶⁾が、それにもかかわらず一定の傾向を確認することができる。そこで、以下では、判決年月日順に裁判例の内容を簡単に紹介するとともに、若干のコメントを付しながらその傾向の一端をまず明らかにしておくことにしたい。

(4) 篠塚編『前掲書』97頁（永田執筆）、平野『前掲書』352頁参照。

(5) 以上の点に関して、栗田「前掲判例レビュー」、後藤「前掲論文」はすでに独自の分析をされているので、本稿ではこれも踏まえた検討を加えることにしたい。

【1】松山地判昭和35年8月5日(下民集11巻8号1641頁、判タ107号102頁)
〔事実の概要〕買主Yは売主X(実際には営業譲渡により権利義務を承継する前のA会社)から代金180万円で新車の貨物自動車(以下、「本件自動車」という。)を購入した。支払方法としては即時に40万円を支払い、残りは分割払いで支払うとの約定であった。XはYに本件自動車を引き渡すに先立ち、陸運事務所に車両検査を受けるためその従業員Bの運転により出向させたが、その途中でBは死亡事故を起こした。しかし、本件自動車には外形的な損傷がなかった。そこで、Xは、この事実をYに告げることなく自動車をそのままYに引き渡した。ところが、その約半年後にYが本件自動車による事故の発生を知ったため残代金の支払を拒絶したため、Xがそ

- (6) なお、後掲【1】判決は、貨物自動車の売買をめぐるケースで心理的瑕疵に対する担保責任の成否が問題となったものであるが、類似の事例ということから、ここに紹介することにした。また、本稿で扱う問題と類似するケースとして、このような心理的に嫌悪すべき歴史的背景を持つ売却許可決定後の不動産競売物件が民事執行法75条1項にいう「不動産が損傷した場合」にあたるとしてその売却許可決定の取消が認められるかどうかの問題となった事案や、自殺者があったことが民事執行法53条にいう「売却による不動産の移転を妨げる事情」にあたるかどうかの問題となった事案などがある。【8】仙台地決昭和61年8月1日判時1207号107頁(最低売却価額決定の1年前に不動産競売目的建物内で殺人事件があったというケースで、民事執行法75条1項の類推適用により売却許可決定が取り消された事例)、【9】福岡地決平成2年10月2日判タ737号239頁(不動産競売目的物件内で7年前に元所有者が自殺していたというケースで、民事執行法75条1項の類推適用により売却不許可決定がなされた事例)、【10】新潟地決平成4年3月10日判時1419号90頁(競売物件の共有者の一人が約2年半前に競売物件から約2、300メートル離れた山林内で自殺したというケースで、民事執行法75条1項を類推適用して売却許可決定の取消事由とすることはできないとされた事例)、【11】札幌高決平成4年6月15日金法1345号24頁(本件不動産内で首吊り自殺があった事実は近隣者から現在も指摘される状況にあるときは民事執行法71条6号の売却不許可事由にあたるとして、売却許可決定が取り消された事例)、【12】仙台高決平成8年3月5日判時1575号57頁(不動産競売目的物件内で嬰兒殺人が4件発生し、嬰兒死体が4体発見されたケースで、民事執行法75条1項を類推適用して売却許可決定が取り消された事例)、【13】東京高決平成8年8月7日金法1484頁78頁(本件建物内で自殺者が出て、その事実が周辺住民に周知となっても、本件不動産につき滅失に比肩すべき事由とまではいえないとして、民事執行法53条の類推適用を認めなかった事例)がそれである。これらの裁判例についても本稿と関連するかぎりにおいてのちに紹介・検討することにした。

の支払いを求めて訴えを提起したのに対し、Yが反訴で570条に基づく瑕疵担保責任としての損害賠償を請求して争ったというのが本件訴訟である。

〔判旨〕（請求認容）「…民法第570条にいわゆる売買目的物の隠れたる瑕疵とはその物が取引の観念又は当事者の意思により通有すべき性質上の欠点があるため価値を害するものをいうものであるところ、右性質には単なる物理的・法律的性質のみならずひろく思想的感情的性質をも包含するものと解するのが相当である。けだし一般の取引においては右の各性質が物の価値とりわけ交換価値を形成するものだからである。これを本件についてみるに……Yが買受けた自動車は俗にいう新車であるからいわゆる新品の自動車を指すことは論をまたないところ右自動車に前認定のような他人の嫌悪すべき歴史又は由来の附着したときはその思想的感情的性質に著るしい欠点があり交換価値の減少を招くものであるから新品と称し難い瑕疵あるものと認めるのが相当である。」「しかして右のような瑕疵は売主の告知がなければ買主に分らないのが通常であり本件においてYが売買当時右瑕疵の存在を知らなかった……から本件自動車には前叙隠れたる瑕疵があったものといわなければならない。そうするとYは特別の事情のない限り前記代金額と右瑕疵のある自動車の売買当時における客観的取引価格との差額に相当する財産出捐の損害を蒙ったものと認められるから売主たるA（Xが営業譲渡により権利義務を承継する前の会社－筆者注記）に対し民法第570条第566条に基く損害賠償請求権を有するものである。」「本件自動車の前記代金額と取引当時の客観的価格との差額は右代金額の6分相当額すなわち10万8000円であると認定されるからこれから前認定にかゝる贈与金1万円を控除すると、結局Xに対し金9万8000円の損害賠償義務がある。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕本判決は、まず、人の嫌悪すべき歴史または由来の附着した本件自動車にはその思想的感情的性質の点で著しい欠陥があり交換価値の減少を招くものであるから、新品とは称し難い瑕疵があったとし、そのう

えで、その交換価値の減少を損害と捉えて瑕疵担保責任としての損害賠償請求を認めている。そうすると、本判決の場合には、物理的な損傷がないにもかかわらず、その思想的感情的性質に著しい欠点があるため、売買契約当時の客観的取引価格（交換価値）が新車としての実際の売買代金額よりも減少していたと解されていることになるが、この点に事案としての特徴があるということができよう。

【2】大阪高判昭和37年6月21日（判時309号15頁）

〔事実の概要〕昭和25年2月本件建物内の座敷蔵（本件建物の南西隅に母屋と廊下で接続して建てられていた木造瓦葺2階建約3坪の建物）で訴外Aが縊首自殺したが、その後もAの内妻Bが引き続き居住していた。Yは、昭和31年5月に、本件建物内で縊死のあった事実を了知のうで本件建物を当時の適正価格でBより買い受けた（土地は別の所有者からその後買い受けた）。これは、当時そのあたりの事情を知悉する近隣者中にも本件建物の買受希望者が複数いたなかでの買受けであった。Yは、一家で居住していたが、本件建物内の座敷蔵は同年9月ころに取り壊しその跡に物置を設置した。その後、Xは、昭和32年8月に本件建物を土地とともにYから買い受けたが、本件建物内で縊死のあった事実を知り、本件売買の目的物である建物内で前居住者が縊死した事実は570条の瑕疵にあたるとして解除による原状回復を請求した。

〔判旨〕（請求棄却）「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って、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。しかしながら、この家屋利用の適性の一たる『住み心地のよさ』を欠く場合でも、右欠陥が家屋の環境、採光、通風、構造等客観的な事情に原因するときは格別、それが、右

建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由に原因するときは、その程度如何は通常これを受取るものの主観によって左右されるところが大であり、本件でYが瑕疵ありと主張する右事由は正にこの種のものに該当することが明らかである。売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値と対価として支払われる代金額との等価性を維持し当事者間の衡平をはかることにあるから、右制限の趣旨からみると、前記後者のような事由をもって瑕疵というるためには、単に買主において右事由に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とする、と解すべきである。」

「本件建物内で縊死のあったのは、本件売買当時から7年前の出来ごとで、既に旧間に属するばかりでなく、右縊死のあった座敷蔵は売買当時取り除かれて存在せず、右事実を意に介しない買受希望者が従前から多数あったことが窺われるので、右事情から推すと、本件建物内で過去に縊死があった事実は、本件売買当時においては、もはや一般人が『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ではなかったとみるのが相当である。」「以上、考察したところによれば、本件売買の目的物たる建物内で前居住者が縊死した事実は、未だ民法第570条にいわゆる瑕疵のある場合には該当しないと解するのが相当である。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕本判決は、まず、心理的に嫌悪すべき歴史的背景という事情は、通常一般人においてもそのような事情があれば「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なければならぬとして、心理的瑕疵に対する担保責任を認めるための判断基準を明確に示したうえで、本件の場合、本件建物内の座敷蔵での縊首自殺から約7年が経過していること、縊首自殺した座敷蔵は取り壊され、本件売買契

約当時にはすでに存在していなかったこと、Xが本件建物を買受ける際に、事情を知悉する買受希望者が従前から多数存在していたこと、当時としてはいちおう適正価格といえる値段で購入していたこと、その後値下げして転売した損害賠償の形で本訴請求をおこなっている、という事情などが認められ、これらを総合考慮して、前居住者の縊死の事実は570条にいう瑕疵にはあたらないと判断している。

個人の主観的な受け取り方に左右されがちな、心理的に嫌悪すべき歴史的背景という事情につき、きわめて明快で合理的な判断枠組み⁽⁷⁾を示したうえで、具体的な事情を洗い出して隠れた瑕疵にはあたらないと判断しているという意味において、本判決は非常に意義深い判決だったと評しえよう。その後に登場する裁判例も、本判決のこの判断枠組みを基本的に踏襲して現在に至っている⁽⁸⁾だけに、その意義はきわめて大きいものといえよう。

【3】横浜地判平成元年9月7日⁽⁹⁾(判時1352号126頁、判タ729号174頁)

〔事実の概要〕Xら夫婦は、昭和63年10月、Yとの間で、二人の子供を含む家族4人で居住する目的でY所有の区分所有建物（以下、「本件マンション

(7) ただし、ここで「合理的」という表現を用いることには批判もある。野口恵三弁護士は、この場合における嫌悪感「縁起が悪い」とか「験(げん)が悪い」といった人間の理性以前の心理的反応にすぎないから、この嫌悪感には合理性はないとしばしば指摘されている(野口【3】判決に対する判例解説」NBL459号(1990年)67頁、同【7】判決に対する判例解説」NBL867号(2007年)58～59頁参照)。確かに理性以前の感情にすぎないのかもしれないが、一方で野口弁護士も指摘されるように、この嫌悪感が人間の心理的傾向として一般的、普遍的な現象であるとするならば、それに沿った法的判断が規範的に要請されている局面だといえるのではなからうか。そうだとすれば、あながち「非合理的」、「非理性的」ともいえないのではなからうか。

(8) 栗田「前掲判例レビュー」28頁、後藤「前掲論文」30頁参照。

(9) 本判決については、栗田「前掲判例レビュー」のほか、野口恵三「【3】判決に対する判例解説」NBL459号(1990年)64頁以下、加藤誠「判例解説」『平成2年度主要民事判例解説』判タ762号(1991年)80～81頁、鎌田正聰「判例研究」季刊不動産研究33巻4号(1991年)69頁以下がある。

ン」という。)を代金3200万円で購入する契約を締結した。代金は契約成立時に500万円、残代金2700万円は平成元年1月末日に支払う約定であったので、500万円は即日支払われた。ところが、入居後の同年11月に、本件マンション内においてYの妻Aが約6年前の昭和57年10月に縊首自殺していたという事実を知った。そこで、Xらは、本件マンションは居住目的で買い受けたものであり、そのような物件であれば絶対に購入しなかったとして、これを隠れた瑕疵にあたりと主張し、Yに対して、契約を解除するとともに、手付金の返還および売買契約の際に取り決められた売買契約の違約金条項に基づき売買代金の20%にあたる損害賠償を請求した。これに対して、Yは、売買代金の残り2700万円の支払を求めて反訴を提起した。

〔判旨〕(本訴請求認容、反訴請求棄却)「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って、右目的物が建物である場合、建物として通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥としての瑕疵のほか、建物は、継続的に生活する場であるから、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥も瑕疵と解することができる。」「ところで、売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値の対価として支払われる代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかることにあるから、右制度の趣旨からみると、前記事由をもって解除をしよう瑕疵であるというためには、単に買主において右事由の存する建物の居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場におかれた場合、右事由があれば、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判断される程度にいたったものであることを必要とすると解すべきである。」「右の観点からみると、Xらは、小学生の子供2名との4人家族で、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6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り、また、右は、損害賠償をすれば、まかなえるというものでもないといえることができる。」(傍点-筆者)

〔若干のコメント〕本判決もまた、従来からの瑕疵概念を確認したうえで、さらに建物は継続的に生活する場であるから、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等を原因とする心理的欠陥をも瑕疵と解したうえで、それが通常一般人を基準として、買主の立場から見てこのような事情があれば「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判断される程度にまでなっていると、契約を解除しうる瑕疵といえると判断している。ここでは、瑕疵による使用価値や交換価値の減少、修補可能性といった、瑕疵担保責任の場面で通常論じられる点がまったく触れられていないという意味で特徴的といえよう。前掲【1】判決とは大きく異なる点である。

ところで、本件では、Yが、本件建物は中古マンションであるから、死者が出た歴史を持つマンションかもしれないことは買主も当然予想できる事柄であったと主張した点について、本判決は、単なる死亡ではなく縊首自殺であるから、この主張は失当だとし、さらにYが、本件建物は大都市にありマンションであるから、人の出入りが激しく隣人に関心が無いのが通常であるから、これは主観的・感情的欠陥にすぎず、通常人の使用収益に耐えない交換価値の減少とは評価できない内容の事由であるとの主張に対しては、本判決は、これはマンションの他の部屋の問題ではなく本件建物の問題であり、しかも本件建物においては自殺者の出た家族が居住しているのであるから、この主張も失当であるとした。また、自殺後6年3ヶ月という時の経過は重視されるべきであるとの主張についても、この期間はさほど長期であるとは

いえないとして、ことごとくYの主張を退けているが、いずれも妥当といえよう。しかし、本判決に対しては、瑕疵概念の拡張の点は評価しつつも、時間的限定の視点から本判決の問題性を指摘し慎重さを要求する見解も出されている⁽¹⁰⁾。

【4】東京地判平成7年5月31日⁽¹¹⁾（判時1556号107頁、判タ910号170頁）

〔事実の概要〕Xは、昭和63年3月定年退職により、亡妻の出身地である福島県に娘とともに永住する目的で、平成4年6月にYから山間農村地に位置する本件土地・建物を代金1400万円で購入し、同日、代金全額を支払った。月に1、2度泊まったりしていたが、健康上の問題から本件建物に住むことが不可能となったため、本件土地・建物を手放すことになった。不動産の売却を業者に依頼したところ、買受希望者5、6人のうちの1人が、本件土地・建物で自殺者が出たという噂を聞き込んできたため、業者を通して調査した結果、Aの自殺の事実が判明し、Xはこの事実を平成5年9月ころに知った。その後、現地見学に行った客や問い合わせしてきた客もいたが、すべて購入を辞退し、売買はいずれも不成立に終わった。

本件土地・建物は、もとAの所有であったが、昭和60年7月27日、Aが死亡してBが相続により取得し、平成4年1月に競売によりYが取得したものであった。Aは、昭和60年7月23日に本件土地上の本件建物に付属する物置内で農薬を飲んで自殺を図り、これが原因で福島市内の病院で同月27日死亡したというものであった。

こうして、Xは、Yに対して、建物内で自殺者が出た歴史的背景を有する建物には隠れた瑕疵があるとして売買契約の解除と売買代金の返還を求めて

(10) 野口・前掲【3】判決に対する判例解説」67頁、栗田「前掲判例レビュー」26頁、31～32頁。

(11) 本判決については、田島潤「判例解説」季刊不動産研究39巻4号（1997年）40頁以下がある。

訴えを提起した。

〔判旨〕（請求一部認容）「…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り、目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥がある場合だけでなく、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がある場合も含むものと解されるところ、本件土地上に存在し、本件建物に付属する物置内で自殺行為がなされたことは、売買の目的物たる土地及び建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥といえる。」「本件土地及び建物は、山間農村地の一戸建であり、その建物に付属する物置内で自殺行為がなされ、その結果死亡した場合、そのようないわくつきの建物を、そのような歴史的背景を有しない建物と同様に買い受けるということは、通常人には考えられないことであり、原告も、そのようないわくつきのものであることを知っていれば絶対に購入しなかったものと認めることができる。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕本判決もまた、瑕疵には売買目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥がある場合だけでなく、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がある場合も含まれると、これまでの一般論を説示したうえで、本件のようなケースも売買契約の目的を達することができない隠れた瑕疵があるとして、瑕疵担保による契約解除を認めた。その際に、自殺行為は本件建物内ではなく本件建物に付属する物置内で起こったこと、死亡がその物置内ではなく病院でしかも4日後であったこと、自殺者が直接の売主の近親者ないし関係者ではなかったこと⁽¹²⁾、購入希望者が複数いたが、すべて自殺の事実を知って購入を断念していること、自殺行為時から本件売買契約まで6年11か月が経過していることなどの事実を、契約解除を認めるに十分な事情として摘示することができよう。

とりわけ自殺後6年11か月の時の経過について、その後に本件売買契約が締結されたことは自殺という重大な歴史的背景、本件土地・建物の所在場所

が山間農村地であることに照らすと、問題とすべきほど長期ではないと判断して、近隣住民の認識・噂などにかかわる本件建物の所在場所の特殊性をとくに考慮している点が興味深い。

【5】浦和地川越支判平成9年8月19日（判タ960号189頁）

〔事実の概要〕Xは、平成6年12月にY₁所有の土地とその土地上にあるY₂所有の建物（以下、「本件不動産」という。）を、代金7100万円で、契約締結時に手付金300万円、平成7年3月31日までに残金6800万円を支払う約定で買い受けた。Xは、Yらに対して、契約締結時に300万円を、平成7年3月28日に残代金6800万円を支払い、同年4月3日に本件不動産の引渡を受けた。ところが、その後同月8日に、Y₁の父でY₂の夫であったAが平成6年7月4日に本件建物内で首吊り自殺をしていたことが判明した。そこで、Xは、平成7年12月、Yらに対し、民法570条、566条により本件売買契約を解除し、代金の返還と金利の支払い、契約解除が認められない場合の損害賠償を請求した。

〔判旨〕（請求一部認容）「…Yらは、本件建物でAが自殺していたところから、仲介業者に対しては、右出来事については伏せたまま、目的物件につ

(12) なお、この事実に関しては、自殺者Aの相続人Bから競売により本件土地・建物を取得した直接の売主Y（中間者）がもしかりに本件建物に居住していたとすれば、本判決の瑕疵の判断も異なったかもしれないとの指摘がある（後藤「前掲論文」35頁）が、本件における他の特殊事情をも合わせ考えると、中間者の居住の事実によりただちに瑕疵の判断に影響がでるとは考えにくい。ここでの瑕疵の判断は、単に買主が歴史的背景に起因する心理的欠陥の存する建物の居住を好まないだけでは足りず、それが通常一般人において、買主の立場におかれた場合に、そのような事由があれば、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判断される程度にいったかどうかにより判断されるものである。そうだとすると、もしかりに自殺の事実を知って直接の売主が居住していたからといって、この事実がただちに通常一般の買主の「住み心地の良さ」の判断に影響を与えるものではなく、やはり一般的・抽象的な判断の考慮要素の1つにすぎないと考えられることから、判断を大きく左右する事実とまではいえないように思われるからである。

いて、本件土地を主眼とし、建物は未だ十分使用に耐えるものであったが、古家ありと表示する程度の付随的なものとして売却するよう仲介を依頼したこと、Xは、夫婦で老後をおくる閑静な住居を求めているが、仲介業者から本件不動産の紹介を受け、その立地、環境に加え、本件建物が僅かの修理で十分居住に耐える点にも魅力を感じて本件不動産を購入する決心をしたこと、本件不動産は売地と表示して代金7560万円で売りに出されていたところ、X・Yら間の交渉の結果代金7100万円で売買が成立したが、本件売買契約締結に当たりX・Yら間で取り交わされた売買契約書には、売買目的物件として本件土地及び建物が共に表示され、特約として『売主は、本件建物の老朽化等のため、本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わないものとする。』と記載されたこと、右交渉の過程において、YらからXに対し、右出来事を示唆するような言動は一切なかったことが認められる。」「右事実によれば、Yらは、本件不動産売却に当たり、右出来事を考慮し本件建物の価格は殆ど考慮せずに売値をつけ、本件建物の隠れた瑕疵につき責任を負わない約束のもとに本件不動産を原告に売却したのではあるが、本件売買契約締結に当たっては、本件土地及び建物が一体として売買目的物件とされ、その代金額も全体として取り決められ、本件建物に関し右出来事のあったことは交渉過程で隠されたまま契約が成立したのであって、右出来事の存在が明らかとなれば、…さらに価格の低下が予想されたのであり、本件建物が居住用で、しかも右出来事が比較的最近のことであったことを考慮すると、このような心理的要素に基づく欠陥も民法570条にいう隠れた瑕疵に該当するといふべきであり、かつ、そのような瑕疵は、右特約の予想しないものとして、Yらの同法による担保責任を免れさせるものと解することはできない。」(傍点-筆者)

〔若干のコメント〕本件請求に対し、売主は、隠れた瑕疵について一切責任を負わない旨の特約があったとして、瑕疵担保責任としての契約解除は認め

られないし、損害賠償も本件土地の売却価格に反映されているとして認められないと主張したが、本判決は、売買価格は土地と建物を一体的な売買目的物件として全体的に取り決められていること、本件建物内で自殺があったことは契約交渉過程で伏せられたまま契約が締結されており、自殺の存在が明らかになれば、当然に価格の低下が予想されたことから、居住用の本件建物内で比較的最近自殺があったことを考慮すると、このような心理的要素に基づく欠陥も民法570条の隠れた瑕疵にあたるとしている。ただ、本判決は、瑕疵担保責任の内容については買主が本件建物を取り壊して本件土地を第三者に売却している点を捉えて、損害賠償のみを認めている。

自殺行為が本件売買契約締結の約5ヶ月前であったという時間的な事情を考えると、契約解除が認められてもよかったのではないかと思われるが、しかし買主はすでに本件建物を取り壊して土地を第三者に売却している経緯があった。このことから、本判決は、本件不動産の売買代金と、瑕疵を前提とした場合に想定される本件不動産の適正価格との差額を損害賠償として認めたものであり、妥当な判断といえよう。

【6】大阪地判平成11年2月18日（判タ1003号218頁）

〔事実の概要〕主として不動産売買、賃貸、仲介および管理を目的とする株式会社であるXは、平成10年3月、Yより、代金1600万円、代金支払方法は本件売買契約時に手付金として160万円、同年5月に1440万円を支払うこと、そして契約解除による違約金の定めとして手付金の倍額を支払うとの約定で、本件土地・建物を買い受けた。Xは、本件売買契約締結時にYに対し160万円を支払い、本件建物を解体した。Xは、本件土地上に建物を建てて他に売却する予定であったが、そのころ、本件建物内でYの母親が平成8年に首吊り自殺していたことが判明した。そこで、Xは、Yに対して、自殺の事実の本件売買契約の目的物である土地・建物の隠れた瑕疵にあたる

して本件売買契約を解除するとともに、違約金の支払いを求めて本件訴訟に及んだ。

〔判旨〕（請求棄却）「確かに継続的に生活する場所である建物内において、首吊り自殺があったという事実は民法570条が規定する物の瑕疵に該当する余地があると考えられるが、本件においては、本件土地について、かつてその上に存していた本件建物内で平成8年に首吊り自殺があったということであり、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ことや、土地にまつわる歴史的背景に原因する心理的な欠陥は少なくないことが想定されるのであるから、その嫌悪の度合いは特に縁起をかついだり、因縁を気にするなど特定の者はともかく、通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的であると判断される程度には至っておらず、このことからして、Xが本件土地の買主となった場合においてもおよそ転売が不能であると判断することについて合理性があるとはいえない。」「したがって、本件建物内において、平成8年に首吊り自殺があったという事実は、本件売買契約において、隠れた瑕疵には該当しないとするのが相当である。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕本判決では、売買契約締結時から2年前に本件建物内で売主の母親が首吊り自殺していたという事実があったが、本件建物はすでに取り壊されていること、しかも買主が居住目的ではなく、新たに建物を建築して売却する目的で本件土地・建物を購入していたという事情を総合考慮すると、通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的と判断される程度にまで達していないと判断され、570条にいう隠れた瑕疵にはあたらないとされている。そうすると、売買目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥が問題となる局面で2年前に首吊り自殺があったという時間的要因は、本件の場合、売却目

的での購入動機、嫌悪すべき歴史的背景を持つ建物の取り壊しといった事実の前では、570条の隠れた瑕疵を検討・判断する際には大きな役割を果たすものではなく、「住み心地の良さ」という判断基準からは隔たるものとして作用していることがわかる。

【7】大阪高判平成18年12月19日⁽¹³⁾（判時1971号130頁、判タ1246号203頁）

〔事実の概要〕本件土地は、地続きで隣接する長方形の本件1土地と本件2土地からなるものであったが、Yが本件1土地を他に賃貸していた平成8年4月に、同土地上に存在していた建物内で殺人事件があった。平成16年5月、本件土地は建物を取り壊して売却されることとなり、Xは、平成16年10月、媒介業者から本件土地購入の話聞かされた。Xは、翌11月にYから、本件土地を等面積に分割し各部分に建売住宅を建設して販売する目的で、本件土地を買い受けた。Xは、平成17年1月に建売住宅用地の販売のためにチラシを出して広告したところ、多数の問い合わせがあったが、購入希望者の1人が、本件土地の近所の人から本件1土地上の建物内で以前に殺人事件があったことを聞き及んだとして購入をキャンセルしてきた。そこで、Xは、警察署に確認したところ、本件1土地上の建物内で以前に殺人事件があったとの回答を得て、初めて本件1土地上の建物内で殺人事件があったことを知った。その後、Xは、本件土地を建売住宅用地としての売却だけでなく、本件土地そのものを売却することを広告して購入者を募っているが、売却できていない。そこで、Xは、Yに対して、売買目的物である本件土地に隠れた瑕疵があったとして代金額の半分の損害賠償を請求した。原審はXの請求を一部認容。X・Yとも控訴したが、本判決は、1審判決と同様に、本件売買代金額の5%の損害賠償を相当として控訴を棄却した。

(13) 本判決については、野口恵三「【7】判決に対する判例解説」NBL867号（2007年）54頁以下がある。

〔判旨〕（控訴棄却）「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、その目的物が通常保有する性質を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれるものと解するのが相当である。」「そして、売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値の対価として支払われる代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかることにあるから、この制度趣旨からみると、売買の目的物が不動産のような場合、上記後者の場合の事由をもって瑕疵と認めるためには、単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場に置かれた場合、上記事由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであることを必要とすると解すべきである。」「これを本件についてみると、Xは、Yから、本件土地を等面積に分け各部分に一棟ずつ合計二棟の建売住宅を建設して販売する目的でこれを買受けたものであるが、本件土地のうちのほぼ3分の1強の面積に匹敵する本件1土地上にかつて存在していた本件建物内で、本件売買の約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという本件殺人事件があったというのであり、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、自殺に比べても残酷性が大きく、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、本件土地を等面積で分けた東側

の土地部分（本件殺人事件が起きた本件1土地側の土地部分）の購入を一旦決めた者が、本件土地の近所の人から、本件1土地上の本件建物内で以前殺人事件があったことを聞き及び、気持ち悪がって、その購入を見送っていることなどの事情に照らせば、本件土地上に新たに建物を建築しようとする者や本件土地上に新たに建築された建物を購入しようとする者が、同建物に居住した場合、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。」「そうすると、本件売買の目的物である本件土地には570条にいう『隠れた瑕疵』があると認められるから、XはYに対し、これに基づく損害賠償を請求しうるものというべきである。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕本判決にまで至ると、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥に対する瑕疵担保責任の成否に関するこれまでの判断基準は、もはや確固たる判断枠組みとして確立され当然に踏襲されていると評しえよう。そして、そのうえで、本件事実関係の下においては、売買契約当時殺人事件のあった建物は撤去されているものの、殺人事件という残虐性の大きい出来事であることやそれにとまなう近隣住民からの噂（殺人があったところに住んでいるとの話題や指摘）が予測されることから、殺人事件が約8年以上前に発生したものとはいえ、本件売買目的物である本件土地には、新たに建物を建築して居住する者にとっては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、と判断されている。本件では、【6】判決（【2】判決も参照）とほぼ同様に、建物の撤去により、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一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へと変容しているとみられるにもかかわらず、本件売買契約締結から約8年半前に発生しているとしても殺人という残虐性の大きい事件であったということから、通常一般人の嫌悪の度合いは相当大きいものとして、建物取り壊しの事実は「隠れた瑕疵」による担保責任の判断に際してさほどの影響を与えない要因とみなされている点で、特徴的といえることができよう。本判決からもまた、時間的要因のみでは決め手とはならず、その他の要因との相関的・総合的な判断により結論が導かれていることがあらためて指摘できよう。

以上が、瑕疵担保責任が問題となった裁判例の簡単な紹介と検討であった。

三 不動産競売に関する裁判例の概観

以上のほかに、不動産競売手続が進行中において買受の申出がなされ売却許可決定が下される前または後に競売物件に嫌悪すべき心理的欠陥のあることが判明したような場合に、民事執行法75条1項や同法188条、53条などの類推適用が問題となった裁判例も存在する。嫌悪すべき歴史的背景を原因とする心理的欠陥を考慮要素としている点で、民法570条に基づく瑕疵担保責任の成否が問題となったケースと類似していることから、以下では、これらの簡単な紹介、検討をおこなうことにしたい⁽¹⁴⁾。なお、判例番号は、便宜上、前節に取り上げた裁判例からの通し番号とした。

【8】仙台地決昭和61年8月1日（判時1207号107頁）

〔事実の概要〕不動産競売事件で、目的建物について昭和58年10月に最低売却価額が決定され、昭和60年11月6日に最高価買受申出がなされて同月20日

(14) なお、野口・前掲【7】判決に対する判例解説」57頁以下、田島「前掲判例解説」43頁以下に競売関連の裁判例の紹介・検討がある。

に売却決定がなされた。ところが、最低売却価額決定後、最高価買受申出以前の昭和59年6月に目的建物内でリンチ殺人事件が発生し、そのために目的建物の交換価値は著しく減少していたというケースで、売却許可決定後、代金納付前にその事実を知った最高価買受人が本件売却許可の取消を申し立てたという事案である。

〔判旨〕（取消認容）「…民事執行法75条1項は、『最高価買受申出人又は買受人は、買受けの申出をした後天災その他自己の責めに帰することができない事由により不動産が損傷した場合には、執行裁判所に対し、……売却許可決定後にあっては代金を納付する時までにはその決定の取消しの申立てをすることができる。ただし、不動産の損傷が軽微であるときは、この限りでない。』旨規定しているが、最高価買受申出人らが買受けの申出をする前に不動産が損傷した場合については、なんらの規定も設けていない。その理由は、この場合の損傷は、民事執行手続上、評価人がこれを斟酌して不動産を評価し、執行裁判所が、この評価に基づき不動産の最低売却価額を決定し、物件明細書の記載にこれを反映させるべき筈のものであるから、これにつき、理論上同旨の規定を設けるまでの必要がなかったことによるものと解せられる。しかし、現実の実務においては、執行官による現況調査・評価人による評価、執行裁判所による最低売却価額の決定及び物件明細書の作成がなされてから不動産に対する買受けの申出がなされるまでの間、不動産に損傷が生じても、これが見過ごされたまま、その手続が最高価買受申出人による買受けの申出以後の段階にまで進んでしまうことも全く無いものとはいえない。そうすると、このように、買受けの申出がなされる前に不動産が損傷した場合であっても、その損傷は、最低売却価額にも、物件明細書の記載にも全く反映されなかったことになるわけであるから、最高価買受申出人らの立場からすれば、買受けの申出がなされた後に不動産が損傷した場合となんら選ぶところはないものというべく、したがって、同条は、このような場合にも類推適用され

るものと解するのが相当である。また、同条にいう『天災その他による損傷』とは、直接的には地震・火災・人為的破壊等の物理的損傷を指すわけであるが、同条の立法趣旨に照らすと、このような損傷がない場合でも、不動産の交換価値が著しく損われたときや損われていることが判明したときは、同条が類推適用されるものと解すべきである。」(傍点-筆者)

〔若干のコメント〕本決定は、最低売却価額決定の1年前に不動産競売目的建物内でリンチ殺人事件があったケースにおいて、民事執行法75条1項の類推適用により売却許可決定の取消を認めたものである。民法570条との関連で興味を引くのは、民事執行法75条にいう「天災その他による損傷」には地震・火災・人為的破壊等の物理的損傷のほか、不動産の交換価値が著しく損われたり損われていることが判明したりしたような場合にも、その類推適用を認めている点である。ただし、本件の場合、リンチ殺人事件のような心理的欠陥のあることを直接の理由として売却許可決定の取消が認められているわけではなく、リンチの際に目的建物内に飛び散った被害者の血がその周辺の壁、襖、畳等に付着してその血痕が残る状態にあったことから、一般的な市場性減価以上のリンチ殺人事件にともなう市場性減価が生じていることを理由として、売却許可決定が取り消されているものとみられる。

【9】福岡地決平成2年10月2日⁽¹⁵⁾(判タ737号239頁)

〔事実の概要〕本件土地・建物について、昭和62年4月16日不動産競売開始決定がされ、期間入札の方法による売却が実施されたが、入札者がいなかったため、昭和63年10月4日特別売却の方法による売却が命じられたところ、Aが買受申出をおこない、平成2年2月26日にAが最高価買受人と定められ、同年3月5日、売却許可決定期日が同年3月12日と指定された。ところ

(15) 本決定については、柴谷晃「判例解説」判タ762号『平成2年度主要民事判例解説』(1991年)272~273頁がある。

が、Aはその直後に、昭和58年8月に当時の所有者が建物内で自殺した事実を初めて知り、売却許可決定期日の前である平成2年3月7日に執行裁判所に対して、民事執行法75条1項、188条に基づき売却不許可を申し出たのが本件である。

〔判旨〕（売却不許可）「およそ個人の尊厳は死においても尊ばれなければならない、その意味における死に対する厳粛さは自殺かそれ以外の態様の死かによって差等を設けられるべきいわれはなく、それゆえ自殺自体が本来忌むべき犯罪行為などと同類視できるものではなく、また自殺という事実に対する評価は信条など人の主観的なものによって左右されるところが大であって、自殺があったそのことが当該物件にとって一般的に嫌悪すべき歴史的背景であるとか、自殺によって当該物件の交換価値が直ちに損なわれるものであるとかいうことは、どうてい客観的な法的価値判断というに値するものではない。」「しかし、以上のような問題に係わり、人の居住用建物の交換価値が減少をきたすというためには、買受人本人が住み心地のよさを欠くと感ずるだけでは足りず、通常一般人において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とすると解すべきである。これを本件においてみると、今もなお、近隣の住民が上記自殺について遍く知悉しており、買受人であるAも買受申出後すぐに右事実を知らされ、かつ、その求めに応じて前記書面の作成をする程度の諸状況が存在していることから、7年前の出来事とはいえ近隣のうわさは依然として根強いものが残ってていまだ旧聞に属するなどはとてもいえないこと、そして、本件土地の周囲の状況が農家や住宅が点在してはいるが、山間の田園地帯であり、必ずしも開放的な立地条件であるとはいえず、これらの諸環境からして、この後も、近隣のうわさが絶えることは簡単には期待し難いこと、現に、本件土地、建物は、近時、売却率がかなり高く、1物件当たりの入札者も多い当庁の期間入札では入札者がなく、特別売却を実施してから1

年以上経過してようやく買受申出人が現れたこと等を併せ考慮すると、本件建物に居住した場合、上記自殺があったところに居住しているとの話題や指摘が人々によって繰り返され、これが居住者の耳に届く状態が永く付きまとうであろうことは容易に予測できるところである。」「してみると、本件建物がなお以上のような生活的環境に取り囲まれているということは、一般人において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る事情があり、本件建物につき交換価値の減少があるということは否定することができない。」(傍点-筆者)

〔若干のコメント〕本決定は、不動産競売目的物件内で7年前に元所有者が自殺していたというケースで、民事執行法75条1項の類推適用により売却不許可決定をしたものであるが、特徴的な点は、自殺と目的物の交換価値の減少との関係につきこれまでとは若干異なる考え方を採用していることである。それは、自殺のみをもって目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景であるとか、交換価値の減価要因にあたるといった考え方をとるのをやめ、より一般的に「人の居住用建物の交換価値が減少をきたすというためには、買受人本人が住み心地のよさを欠くと感ずるだけでは足りず、通常一般人において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とする」と解したうえで、その検討、判断をおこなっていることである。「住み心地の良さ」を欠くか否かの判断基準の点で出発点を異にしているという意味では、程度問題にすぎないのかもしれない⁽¹⁶⁾が、自殺をその他の死(とくに殺人)と区別することなく目的物の交換価値の減少の判断をおこなっている点で、より一般的・統一的な判断枠組みを定立しそれに基づいて検討・判断しようとする意図が感じられる。これによるときは、自殺の存在それ自体でただちに目的物の交換価値の減価要因となることはなく、これもまた「住み心地の良さ」を欠く要因の一つとして検討、

(16) 柴谷「前掲判例解説」273頁参照。

判断されることになろう。そして「住み心地の良さ」を欠くか否かの判断の際には、前記〔判旨〕のとおり、従来の民法570条関連の裁判例と同様に、本件の具体的な事実関係に即して詳細に検討・分析したうえで判断されている。なお、本決定は、前掲【8】決定と同様に、「民執法75条1項、188条にいう天災その他による不動産の損傷とは、本来、地震、火災、人為的破壊等の物理的損傷を指すものと解されるが、買受人が不測の損害を被ることは、右の物理的損傷以外で不動産の交換価値が著しく損なわれた場合も同様である」と解して、この場合にも同条項の類推適用を認めている⁽¹⁷⁾。

【10】新潟地決平成4年3月10日（判時1419号90頁）

〔事実の概要〕Aの申立により、平成3年8月26日、本件土地・建物について不動産競売開始決定がされ、同年10月22日、最低売却価額を定め、たうえで期間入札の方法により本件土地・建物の売却が実施されたところ、平成4年1月13日、Aが買受を申出て、同月23日に適法な最高価買受申出人と認められ、売却許可決定がされた。ところが、Aの買受申出前の昭和60年9月下旬から昭和63年6月ころまでの間に4件の嬰兒殺人事件が発生し、平成3年3月31日から同年4月15日までの間に嬰兒死体4体が発見された。そこで、Aが平成4年2月5日に執行裁判所に対して売却許可決定取消の申立をおこなったのが本件である。嬰兒殺人事件の発生及び嬰兒死体の発見の事実と交換価値の減少の関係について、本決定は、次のように判断している。

〔判旨〕（取消認容）「人の居住用建物の交換価値が減少をきたすというため

(17) なお、本決定は、さらに、民事執行法75条1項などによると、損傷は「買受けの申出をした後」に生じた場合に限定されているが、買受けの申出の前に生じた損傷についてもこれが現況調査、評価人の評価、それに基づく最低売却価額の決定及び物件明細書の記載に反映されていない場合もあり、買受申出人が買受け申出前に自殺の事情を知らない限り、買受申出人にとってみればそのような場合も買受け申出後に損傷が生じた場合となら選ぶところが無いとの理由で、本件のような場合も同条項を適用しようと判示している。

には、買受人本人が住み心地のよさを欠くと感ずるだけでは足りず、通常一般人において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至ったものであることを必要とすると解すべきである。これを本件においてみると、本件土地、建物において嬰兒殺人事件が発生したのは、前記買受申出から約3年8ヶ月乃至6年5ヶ月前の出来事であり、嬰兒死体が発見されたのは、約9乃至10ヶ月位前の出来事であり、本件土地、建物に居住した場合、前記事件があったところに居住しているとの話題や指摘が人々によって繰り返され、これが居住者の耳に届く状態や奇異な様子を示されたりする状態が永く続くであろうことは容易に推測できるところである。」「してみると、本件土地、建物については、一般人において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る事情があり、交換価値の減少があるということは否定することができない。」(傍点-筆者)

〔若干のコメント〕本決定は、不動産競売目的物件内で嬰兒殺人事件が4件発生し、嬰兒死体が4体発見されたケースで、民事執行法75条1項を類推適用して売却許可決定を取り消したものであるが、前記〔判旨〕のとおり、居住用建物の交換価値の減少に関して、従来からの判断基準を示したうえで、本件の具体的事実関係を観察・検討して「住み心地の良さ」を欠くとの判断を下している点で、とくに目新しい点はみられない。また、本件のように嬰兒殺人事件が発生し嬰兒死体が発見されている場合にも民事執行法75条1項、188条の類推適用がなされうること、さらに損傷が「買受けの申出をした後」に生じた場合に限定されている同条項を、本件のように損傷が買受申出前に生じた場合にも適用されうることを認めている点でも、前掲【9】決定と同様である。

【11】札幌高決平成4年6月15日（金法1345号24頁）

〔事実の概要〕 原告人は、本件土地・建物につきなされた期間入札において

入札したところ、最高価買受人となり、執行裁判所は平成4年4月14日、原告人に売却を許可する決定をした。ところが、本件土地・建物の前所有者が昭和63年6月2日、自宅としていた本件建物裏の本件土地内でフェンスにロープを掛けて首吊り自殺をしていた。原告人は、売却許可決定後の平成4年4月18日に現地に赴いたところ、近隣の者からその事実を聞かされ初めて自殺の事実を知った。物件明細書及び評価書を含め本件記録中には、前所有者が本件土地で自殺した旨の記載はなかったことから、原告人は、民事執行法71条6号の売却不許可事由に該当するとして執行抗告を申し立てたのが本件である。本決定は、売却許可を決定した原決定を取り消し、不許可とした。

〔判旨〕（売却許可決定取消）「宅地内で前所有者が自殺し、現在なお近隣者等からその事実を指摘されるような状況にあるときには、その取得者が住宅としての快適な居住使用が損なわれると感じるのにも相応の理由があるといえることができ、これを単に主観的事由として排斥することはできない。したがって、右のような事情は当該土地、建物の価値評価を低下させる事由というべきであり、その程度も軽微とはいえないところ、本件土地、建物の最低売却価額を決定するについて右事情が考慮されたとは記録上認め得ない。」

「そうすると、右は民事執行法71条6号の売却不許可事由に該当するというべきであるから、本件執行抗告は理由がある。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕本決定は、売却許可決定の約4年前に本件不動産内で首吊り自殺があったという事実が近隣の者から現在もなお指摘される状況にあるときには民事執行法71条6号の売却不許可事由にあたるとして、売却許可決定を取り消したものであるが、それが減価要因にあたるかどうかの判断に際して、取得者が快適な居住使用が損なわれると感じることが単なる取得者の主観的事由にとどまらない場合もありうるとしているところから、これまでの客観的な判断が採用されていると評することができよう。

【12】 仙台高決平成8年3月5日（判時1575号57頁、判タ931号294頁）

〔事実の概要〕 抗告人は、平成7年8月9日に競売物件である土地・建物（以下、「本件不動産」という。）の適法な最高価買受申立人と認められ、売却許可決定を受けた。ところが、その後、約2年半前の平成5年2月23日ころに、本件競売物件の共有者の1人が本件不動産の2、300メートル離れた山林において本件競売物件の取得代金の借入金の返済を苦にした自殺をしていたという事実が判明した。そこで、抗告人は、自殺の事実が現況調査報告書及び評価書、物件明細書のいずれにも記載されておらず、最低売却価額の決定においても考慮されていないから、本件自殺は民事執行法75条にいう「損傷」にあたるとして本件売却許可決定の取消を申し立てた。

原決定⁽¹⁸⁾（仙台地大河原支決平成7年12月11日）は、次のように述べて申立てを棄却している。「人の居住用建物の交換価値が減少をきたすというためには、買受人本人が住み心地のよさを欠くと感じるだけでは足りず、通常一般人において住み心地のよさを欠くと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであることを必要とすると解すべきである。これを本件についてみると、上記自殺が発生した場所は、本件不動産内ではなく、本件不動産に隣接する山林であって、本件不動産に居住した場合に、上記自殺があったところに居住しているとの話題や指摘が人々により繰り返されるとか、これが居住者の耳に届く状態が永く付きまとうといった事態が生ずるとは、にわかに予測することが困難である。また、前示のように、平成7年12月4日に提出された評価人の意見書においても、自殺があったことを前提としても評価額を変更する必要性は認められないとされているところである。してみると、本件のように物理的損傷以外のもので、かつ、買受申出以前の事情による交換価値の減少の場合にも民事執行法75条1項、188条が類推適用されると解することができるとしても、本件において、一般人において住

(18) 判時1575号59頁、判タ931号297頁。

み心地のよさを欠くと感じることに合理性があると判断される程度に至る事情があり、本件不動産につき交換価値の減少があるということとはできないといわざるを得ない。」（傍点－筆者）

そこで、原告人が原決定の取消を求めて抗告したのが本件である。

〔判旨〕（抗告棄却）「民事執行法75条1項は、前記したとおり、競売物件自体に生じていた物理的損傷についての規定であるところから、交換価値の著しい減少に同条を類推適用できるとしても、その範囲は競売物件に生じた事由（例えば、公法上の規制により競売土地上に建物の建築が認められない場合とか、競売建物内で殺人があった場合等）により、競売物件の交換価値に著しい減少をきたしている場合に、不動産の損傷に類するものとして同条の不許可事由又は取消事由とな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と、原告人の主張によれば、本件自殺は、本件競売物件の所在地から約200ないし300メートル離れた山林内であったというのであり、本件競売物件内での出来事ではないから、同自殺が民事執行法75条1項を類推して売却許可決定の取消事由となると解することはできない。確かに、本件自殺は、本件競売物件の取得代金の借入金の返済を苦しめた結果であるとのことであれば、同競売物件の交換価値に何らかの影響を及ぼすであろうことが窺えるとしても、これをもって同条1項を類推適用し、本件競売物件の『損傷』と同視できる交換価値の著しい減少があったものとまで解することができないことは前記したとおりである。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕本決定は、競売許可決定が下された時から約2年半前に本件競売物件の共有者の1人が本件競売物件から約200ないし300メートル離れた山林内で本件競売物件の取得代金の借入金の返済を苦しめ自殺していたというケースで、本件自殺が民事執行法75条1項を類推適用して売却許可決定を取消すべき事由にあたりと解することはできないとしたものである。本件の場合に民事執行法75条1項の類推適用が否定的に解された決定的な要因と

して、本件自殺が競売物件内ではなく、そこから約200ないし300メートル離れた山林内であったという事情が大きかったものと思われる。本決定もまた、他の競売事例と同様に、「一般人において住み心地のよさを欠くと感じることに合理性があると判断される程度に至る事情」の存在が必要であるとの判断基準を踏襲し、また、本件不動産に居住した場合に、自殺があったところに居住しているとの話題や指摘が人々により繰り返されるとか、居住者の耳に届く状態が永くつきまとうといった事態が容易に推測されうるかどうかも重要な考慮要因として検討、判断したうえで結論を導き出している。その意味では、適用条文こそ違え、自殺が当該物件の交換価値の減少をもたらす心理的要因として作用しうるとしても、自殺の場所や近隣住民の噂等も重要視されている点で、同様に重要な意義を持つものといえよう。

【13】東京高決平成8年8月7日⁽¹⁹⁾(金法1484号78頁、金判1011号26頁)

〔事実の概要〕Yの競売申立てにより本件土地・建物（以下、「本件不動産」という。）を買い受けたXは、平成8年4月24日、本件不動産につき売却許可決定を受け、同年6月10日に代金を納付したが、その後、本件建物の軒先で債務者兼所有者の母親が売却許可決定前の平成7年3月3日に縊首自殺していたことが判明した。そこで、Xは、自殺の事実は周辺住民に周知のことであったこと、本件競売手続において、現況調査にあたった執行官も評価にあたった評価人もこの事実を知らず、したがって現況調査報告書にも評価書にも自殺の事実が反映されていないことを理由として、民事執行法75条に基づく売却許可決定の取消を申し立てた。原決定（静岡地浜松支庁平成8年6月17日）は、本件建物の軒先で債務者兼所有者の母親が縊死を遂げたこ

(19) 本決定については、山田敏彦「判例解説」判タ978号『平成9年度主要民事判例解説』196～197頁、同「判例解説」判タ1103号『民事執行判例エッセンシャル2002』34頁がある。

とにより本件不動産が居住用物件として無価値となったから不動産の滅失に比肩する重大な事由があるものとして民事執行法53条を類推適用し、本件競売手続のうち売却許可決定以降の手続を取り消した。そこで、Yが執行抗告をしたのが本件である。本決定は、以下のような理由で、原決定を不当として取り消し、Xのした本件売却許可決定取消の申立てを却下した。

〔判旨〕（原決定取消、申立却下）「確かに、居住用の建物において自殺者があったことが知れた場合、建物自体に物理的損傷が生じるものではないものの、その建物は一般の人から嫌忌され、買受希望者が極めて限られることになることは明らかであるから、その客観的評価額も下落せざるを得ないといえることができる。したがって、右のような事実が最低売却価額の決定や物件明細書の作成に反映されていない場合には、民事執行法71条6号の売却不許可事由に該当すると解されるし、また、これを不動産の損傷に準ずるものとして、同法75条1項により、売却不許可の申出又は代金納付前に売却許可決定の取消しの申立てができる」と解する余地もある。」「しかしながら、本件では既に代金は納付済であるから同法75条1項による売却許可決定取消しの申立てはできないのみならず、居住用の建物において自殺者があった場合にその評価が下落するとしても、自殺の態様等にかかわらず当然に無価値に等しくなるとまではわかに考え難く、まして、その敷地と合わせた評価が無価値に等しくなるとは到底考えることができない（…中略…）。そして、前記自殺につき本件不動産にその痕跡が残っている等の事実を認めるに足りる資料はない。したがって、本件建物において自殺した者があり、その事実を周辺住民が知悉しているからといって、本件不動産につき滅失に比肩すべき事由があるということとはできず、これにつき民事執行法53条を類推適用することもできない。」（傍点－筆者）

〔若干のコメント〕原決定は、縊首自殺により本件不動産が居住用物件として無価値となったことから、不動産の滅失に比肩すべき事由にあたるとして

民事執行法53条の類推適用を認めた。これに対して、本決定は、本件建物内で自殺者が出てもそのことから当然に無価値に等しくなるとまでは考えられないこと、ましてその敷地と合わせた評価が無価値に等しくなるとは到底考えられないこと、さらに、縊首自殺につき本件不動産にその痕跡が残っているわけでもないことなどから、逆に、自殺の事実が近隣住民に周知となっても、本件不動産につき滅失に比肩すべき事由とまではいえないとして民事執行法53条の類推適用を認めなかったものである。本決定からは、民事執行法53条の類推適用の可能性までを否定する趣旨ではない、つまり類推適用される場面のありうることを認めた趣旨であったとも解しうる。しかし、競売不動産内で自殺者が出たような場合に、前掲【8】決定から前掲【12】決定でみたように、不動産の損傷の場合について規定する民事執行法75条1項に基づき、売却不許可の申出や代金納付前における売却許可決定の取消の申出をおこなうことは認められるとしても、代金納付後において、「不動産の滅失その他売却による不動産の移転を妨げる事情」がある場合について規定する民事執行法53条を類推適用することにより、競売手続そのものの取消を認めることにはかなり無理があるといわざるをえないであろう⁽²⁰⁾。というのも、自殺という事実により競売不動産の滅失に比肩すべき重大な事由ありと評価されるような場面とはいったいどのような場合かがそもそも想定しにくいうえ、もしかりにそのような事由の存在による取消が認められるとすれば、競売手続がかなり進行している段階でこれを認めることの影響も考慮する必要があると思われるが、この点を考慮すると容易に取消を認めるべきではないとも考えられるからである。

しかし、いずれにしても、本決定により、競売物件内で自殺者が出ていた場合に代金の納付までおこなわれているようなケースでは、民事執行法53条

(20) 山田「前掲判例解説」判タ978号197頁、同「前掲判例解説」判タ1103号34頁参照。

の類推適用の可能性はかなり低いとの評価は可能であろう。ただし、このことを、競売対象目的物に自殺という嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥があったとしても、その事実がこの場面ではさほど重視されていないと理解するのではなく、それよりはむしろ、競売手続の進行状況の中でこれにかかわる民事執行法上の制度がその趣旨からみて自殺という事実をどの程度斟酌し運用しうる制度設計になっているかという視点から眺めた場合に、そのような制度設計は想定されていないとみるほうが妥当ではないかと思われる。

四 若干の考察

以上のとおり、裁判例は、自殺や殺人などの嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥のある不動産売買の目的物について、具体的な個人たる買主を判断基準に据えるのではなく、通常一般人においても住み心地の良さを欠き、それが居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に達しているかどうかという判断基準を定立し、これに基づく合理的かつ妥当な判断をおこなっていると評することができよう。

そこで、ここでは、以上の裁判例の紹介・検討を踏まえて、この「住み心地の良さ」や「快適な生活空間⁽²¹⁾」の欠如の有無について具体的にどのように判断されているのか、また判断されてしかるべきかをさらに考察してみることにはしたい。その際に重要な視点となりうるのが裁判例にみられる幾つかの代表的な考慮要素である⁽²²⁾。栗田教授、加藤教授もまたこれらの考慮

(21) この表現は、後藤「前掲論文」41頁などにおいてはじめて使われているものである。

(22) なお、そもそも嫌悪すべき歴史的背景による心理的欠陥は非科学的・非合理的・非理性的なものとして法的な責任根拠とすることに否定的な野口弁護士の見解があることは、すでに指摘したとおりである（野口「【3】判決に対する判例解説」NBL459号（1990年）67頁、同「【7】判決に対する判例解説」NBL867号（2007年）58～59頁参照）。

要素をもとに具体的な判断基準についての検討を試みられている。本稿でも同様の観点から若干の考察を加えてみることにしたい。

栗田教授は、時間的限定と場所的限定の2つの視点から判断枠組みを具体的に検証されているのに対して、後藤教授は、まず場所的限定（範囲）、自殺事件物件の現況、時間的限定（経過）、中間者の介在、地域的特性ないし周辺の事情、そして自殺物件（とくに建物）の種類・構造という6つの考慮要素を洗い出し、そのうえでこれらの視点から検討を加えられている。

しかし、本稿では、とくに時間的要因と場所的要因、目的物の現状、そして地域性ないし周辺住民の噂という4つの考慮要素に絞って検討を試みることにした。以下でみていくとおり、とりわけこれらの要因が「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如の有無を判断する際にきわめて重要な役割を果たしている考慮要素とみられるからである。

それでは、まず、時間的要因と場所的要因から検討を始めることにしよう。

1 時間的要因

裁判例の紹介・検討からも明らかのように、時間的要因は、各事案における他の個別・具体的な諸事情とあいまって、瑕疵担保責任としての契約解除や損害賠償責任を肯定する際にも否定する際にも考慮されており、したがって、これのみを捉えて本問題の決定的要因ということはできないであろう。

栗田教授は、場所的要因では決め手にならないと断られたうえで、それよりはむしろ1年の時の経過を目途に心理的瑕疵の判断を認めるのが合理的ではないかと主張されている⁽²³⁾。しかし、場所的要因だけでは決め手を欠く

(23) 栗田「前掲判例レビュー」31頁。ただし、栗田教授も、場所的限界というもう1つの考慮要素を検討されたうえで、それとの関連でたとえば1年程度の期間の経過という時間的限定を提案されているのであって、1年という時間的限定のみで瑕疵の判断をすべきと主張されているわけではない（同「前掲判例レビュー」31～32頁）。

からといって、時間的要因のみで心理的欠陥の有無を判断することが果たして妥当といえるだろうか。すなわち、「住み心地の良さ」や「快適な生活空間」という総合的・相関的な判断が要請されていると考えられる本問題を形式的に、このような時間的要因だけで判断してよいかには躊躇を覚えるからである。裁判例のところでも確認し、後藤教授も支持されているように、総合的・相関的な判断における1つの考慮要素としてこれを捉えることが妥当なのではなかろうか⁽²⁴⁾。

とはいえ、その期間がどの程度のものであれば心理的欠陥として瑕疵担保責任が肯定されうるかはいちおう問題となろう。後藤教授は、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如の有無を判断する際には時間的要因としての具体的な期間の提示を控えられている⁽²⁵⁾が、宅建業者（媒介業者）の調査・説明義務の問題のところでは、裁判例の傾向に基づいて7年前後の調査・説明義務を目安として提示されている⁽²⁶⁾。これ自体傾聴に値する指摘であるが、しかし時間的要因として一定の期間を提示したとしても決定的要因とはなりえないことは、裁判例の検討からも明らかである。私見では、宅建業者の調査・説明義務について7年前後の範囲内でこれを肯定することにはなお若干の疑問がある。すなわち、宅建業者に自殺や殺人等の事実を調査する義務が7年前後くらい前までであるとはいっても、宅建業者が売主や近隣住民に対する質問や聞き取り調査などを実施した結果、7年以上も前の自殺や殺人事件等の存在が判明することも考えられよう。そして、そのような場合に宅建業者にはもはやそれについての説明義務はないとはいえないであろう。また、もしまかりに7年前後以降の出来事については調査・説明の義務があり、逆にそれ以前の出来事については調査・説明義務はないとしたとして

(24) 後藤「前掲論文」45頁。

(25) 後藤「前掲論文」45頁。

(26) 後藤「前掲論文」50～51頁、52頁。

も、他の要素と総合的・相関的に検討、判断される「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如の有無の判断においては、これだけではなお不十分な場合もでてくることが予想される。したがって、いちおうの目安としてはともかく、この局面で宅建業者の調査・説明義務を一定の期間内に限定すること自体に合理的理由があるとはいえないように思われる。

また、もしかりに宅建業者がそのような一般的な調査・説明義務を負うとすれば、宅建業者はたとえば7年前後を目途に新聞報道等につき調査をおこなうとともに、売主や近隣住民に対して自殺や殺人事件などに関する質問をする必要がでてくる。しかし、新聞報道等に関する調査についてはともかく、売主や近隣住民に対する質問についてはそのような質問をしたからといって自殺等の事実を突き止められる可能性は、それが売主のプライバシーにかかわるだけに、さほど高くなく期待できないものと考えられる。それにもかかわらず、このような状況のもとで宅建業者に一定の時間的範囲内で一般的な調査・説明義務を負わせることが果たして妥当といえるだろうか。

このように考えると、原則としてそのような調査義務ではなく、また例外的にあるとしても、せいぜい新聞報道等により宅建業者が容易に知りうる場合における調査・説明義務に限定されると解すべきであろう。この点で、栗田教授の見解が妥当というべきであろう⁽²⁷⁾。

2 場所的要因

ついで、自殺や殺人の発生場所という場所的要因については、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如の有無を判断する際にどのように捉えたらよいだろうか。栗田教授は、マンションにおけるベランダの例を挙げられて場所的な限定が困難であることを指摘され、そのうえで時間的限定が判断基準として合理的であると解されていることは、さきに指摘したとおりであ

(27) 栗田「前掲判例レビュー」30頁。

る。確かに、嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥をもつ物件について、当該事件の内容・性質・態様などによって影響を及ぼす範囲は一様でなく、その意味では、場所的要因もまた決定的要因とはいえない。しかし、その一方で、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」であるかどうかが事案の個別・具体的な諸事情に基づいて客観的に判断されることからすれば、場所的要因もまた通常一般人として「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保・維持できるかどうかという視点から総合的・相関的に判断される考慮要素の1つであることもまた間違いなからう。その判断の際に自殺や殺人の発生場所を場所的に厳密に限定して判断すべきではないし、また限定できないという趣旨であれば、栗田教授の見解に賛成であるが、考慮要素から外す必要まではないように思われる⁽²⁸⁾。

それでは、次に、この場所的要因とも関連する目的物の現状（ないし買主の目的物の利用状況）はどうだろうか。

3 目的物の現状（ないし買主の目的物の利用状況）

「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を心理的瑕疵の判断基準として据えた場合には、嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥をもたらす当該不動産が現に存在し、なお当該不動産内の空間の一部として厳密に特定できる状態にあることが決定的に重要であるようにもみえる。しかし、それとは反対に、当該不動産、とりわけ建物の取壊しによりそのような物理的に一定の空間を占める状態が消滅したからといって、ただちに「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如が解消されたということもできない場合もありえよう。要するに、「住み心地の良さ」が確保・維持されているかどうか、「快適な生活空間」であるかどうかは、嫌悪すべき歴史的背景をもつ当該不動産が単に物理的に消滅したかどうかの一事をもって決まる性質の問題ではなく、

(28) 加藤「前掲論文」42～43頁参照。

すでに繰り返し述べているとおり、まさにそれも含めて、それらによってもたらされる心理的影響が、通常一般人においても住み心地の良さ、生活空間としての快適さを欠き、居住の用に適さないと感じられることに合理性があると判断される程度にまで達しているかどうかが決め手となっているわけであるから、当該目的物の物理的消滅を決定的要因とみる合理的理由はないものと考えられる。

そうすると、当該不動産の存在自体が心理的瑕疵の有無についてはもちろん、その程度の判断においても相当程度の影響を与えうることは間違いないであろうが、しかしこれが決定的要因となるものではないというべきであろう。

たとえば、【2】判決は、自殺という嫌悪すべき歴史的背景を有する座敷蔵がすでに取り壊されていたうえ、自殺者の関係者（内縁の妻）が母屋で引き続き生活を続けていたこと、その後、売りに出された際にも自殺の事実を知る買受希望者が複数現れていたという事情のもとでは、自殺の事実は、もはや通常一般人が住み心地の良さを欠く事由として感じることに合理性があると認められる程度のものでまではいえないと判断している。

また、【6】判決は、売買契約の締結2年前に売主の母親が縊首自殺を図った建物が取り壊されていること、買主は居住目的ではなく新たな建物を建築して売却する目的で本件土地・建物を購入したという事情のもとで、通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるのが合理的と判断される程度にまで達していないとして、民法570条にいう隠れた瑕疵にはあたらないとしている。

これに対して、【7】判決は、かつて存在していた建物内で売買の約8年以上も前に女性が殺害されるという事件があった場合に、その売買当時、当該建物はすでに取り壊され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、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もいえるが、殺人事件という病死、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、殺人事件があったことが新聞等により報道され、売買から約8年以上前に発生したもとはいえ、付近住民の記憶に少なからず残っているものと推測されること、現に土地の購入を一旦決めた者が、近所の人から以前に存在した建物内で殺人事件があったことを聞き及び、気持ち悪がってその購入を見送っていることなどの事情に基づき、当該土地上に新たに建物を建築しようとする者や新たに建築された建物を購入しようとする者が建物に居住した場合、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充分に予測されうるとして、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判断している。

このようにみえてくると、当該建物の現存の有無は、心理的瑕疵の有無・その程度の判断に際して、一定程度の影響を与えうる要因であるということはできよう。そして、一般的にも時間的要因、場所要因よりも否定的な判断の方向で相当程度の影響を及ぼしている考慮要素となっているということができよう。というのも、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」であるかどうか各事案の個別・具体的な諸事情に基づき客観的に判断されることから、目的物の現存という要因もまた通常一般人として「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保・維持できるかどうかという視点から総合的・相関的に判断される考慮要素の1つということではできても、病死や事故死、自殺に比べて残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪すべき度合いが相当大きい殺人事件があったような場合を除き、かなり重要な意味を持っているということができそうだからである。

ところで、後藤教授は、建物内の自殺にかかわる部分、その部分を含む箇

所にある程度の改修ないし改築が施された後に買主が買い受けたような場合に、改修・改築の規模・程度から判断し、通常一般人が「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」が回復されたと実感しうる程度に当該部分等が変化しているといえるかどうかにより、瑕疵の有無が判断されうることを指摘されている⁽²⁹⁾。当該建物自体は現存するものの、嫌悪すべき歴史的背景を持つ部分ないし箇所につき物理的変更が施された場合も、心理的瑕疵の有無は通常一般人として「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保・維持できるかどうかという視点から総合的・相関的に判断される趣旨からみて、この事情をやはり考慮要素の1つとして捉えていること、しかもそれが心理的瑕疵の有無を否定的に判断しうる要因として作用することを示唆されている点できわめて妥当な指摘というべきであろう。

なお、【3】判決、【4】判決と【5】判決、【6】判決との対比からも明らかのように、買主が嫌悪すべき歴史的背景を有する当該目的物をそのままの状態で利用しているかどうか（または利用する予定であったかどうか）という事情もまた、当該建物の現存の有無と関連して、ほぼ同様の重要な考慮要素の1つとして機能しうるものであるということができよう。

4 地域性ないし周辺住民の噂

最後に、地域性ないし周辺住民の噂という要因について検討してみることにしよう。というのは、裁判例の概観からも明らかのように、売買目的物件の所在する（あるいは所在していた）地域やその取り巻く環境、とくに近隣住民の当該事件に関する認識度やそれが買主に及ぼすであろう影響度といった要因もまた、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の判断に際して比較的考慮されているもののようにみうけられるからである。後藤教授も、都市部のマンションと山間農村地の不動産とではその判断が異なりうることを指

(29) 後藤「前掲論文」44頁。

摘されている⁽³⁰⁾。

たとえば、【2】判決は、嫌悪すべき歴史的背景を有する建物がすでに売買契約当時取り壊されていたとはいえ、縊首自殺があったのが契約当時から7年前のことであり、すでに旧聞に属するとしうえて、自殺の事実を意に介さずに買受希望者が従来から多数現れていたという事実から、もはや通常一般人が「住み心地の良さ」を欠く事由であると感ずることに合理性を認めうる程度のものとはいえないとしている。

これに対して、【4】判決は、農薬自殺が山間農村地に所在する一戸建て住宅に付属する物置内でおこなわれたことから、周辺住民もこの事実を容易に忘れ去ることはできないであろうと推測してか、売買契約が自殺後約6年11か月が経過して締結されていることをとくに問題とすべきほど長期間とまではいえないと考えて、建物の所在場所が山間農村地であるという事実をその際の判断要素の1つとして考慮している。

また、【7】判決は、殺人事件という残虐性の大きさ、通常一般人の嫌悪すべき度合いの大きさなどの事件の特殊性から、殺人事件から8年以上が経過していても周辺住民の記憶に少なからず残っているものと推測されるうえに、本件土地上に新たに建物を建築しようとする者や新たに建築された建物を購入しようとする者が同建物に居住した場合、殺人事件のあった場所に住んでいるとの話題や指摘が人々からなされ、居住者の耳に届くような状態がつきまとうことも予想されるとして、本件土地には、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していると判示している。

以上によれば、嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥を有する目的不動産の所在場所ないし地域性、そして周辺住民の噂といった要因も、これまた決定的要因とまではいえないものの、副次的要因として重要な役割を果

(30) 後藤「前掲論文」46頁。

たす場面のありうることは否定できないであろう。やはり通常一般人として「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保・維持できるかどうかという視点から総合的・相関的に判断される際の、考慮要素の1つとして捉えられるものといえるであろう。

ちなみに、不動産競売関連の【9】判決は、【4】判決とほぼ同様に、周辺住民が自殺について熟知しているうえ、本件土地の所在場所が必ずしも開放的な立地条件とはいえない山間の田園地帯にあって、近隣の噂が絶えることが簡単には期待できないという事情をとくに考慮に入れて、民事執行法75条1項、188条の類推適用に基づく競売不許可決定をしている。さらに、【10】判決も、嬰兒殺人事件のあった場所に居住しているとの話題や指摘が人々から繰り返しなされ、これが居住者の耳に届く状態や奇異な様子を示されたりする状態が永く続くであろうことが容易に推測できることを理由として、また、【11】判決も、取得者が自殺の事実を近隣住民などから指摘されるような状況にあることを理由として、売却許可決定の取消を認めている。

このようにみえてくると、地域性ないし周辺住民の噂という要因もまた、通常一般人として「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保・維持できるかどうかという視点から総合的・相関的に判断される重要な考慮要素の1つとして捉えることが許されよう。しかも、この要因は時間的要因とかかわって問題となりうるものであるという点で特徴的である。

五 まとめにかえて

以上のように、不動産売買目的物に自殺や殺人などの心理的に嫌悪すべき歴史的背景があることから、売買契約締結後にその事実を知った買主が売主に対して民法570条に基づく瑕疵担保責任としての契約解除や損害賠償を請求している場合に、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」という視点が決

定的に重要であるということ、その判断の際に、時間的要因、場所的要因、目的物の現状、そして地域性ないし周辺住民の噂といった考慮要素が非常に重要な役割を果たしているということが確認できたように思われる。もちろん、以上の考慮要素のどれか1つをとってそれが決定的要因となっているわけではない。しかし、これらの考慮要素のどれもが、通常一般人として「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保・維持できるかどうかという視点から総合的・相関的に判断されるという趣旨からみて重要な意義を持っている要因ということではできよう。今後も、これらの考慮要素を中心として、通常一般人において住み心地の良さ、生活空間としての快適さを欠き、居住の用に適さないと感じられることに合理性があると判断される程度にまで達しているかどうか具体的に判断されていくこととなろう。

しかし、このことは、自殺や殺人などの心理的に嫌悪すべき歴史的背景を有する売買目的物について、心理的欠陥を理由とする570条の瑕疵担保責任を広く認めていく可能性を開くものとしてではなく、それよりもむしろ、裁判例に基づき、この局面でより明確な判断基準をみいだすことが可能になるということの意味しているものとして受け止めれば足りよう。あらためて述べるまでもなく、心理的瑕疵に関する問題も570条が本来的に想定している趣旨の射程内で論じられるべきは当然である。これまでの検討からも明らかのように、決定的な考慮要素といえるものがないということは、結局、具体的な判断の際には事案の個別・具体的な諸事情に左右されるということの意味し、したがって、より具体的、一般的な判断基準の定立という点では不十分・不明瞭のそしりは免れないであろう。しかし、問題となっている事案の特殊性から致し方ない面があることもまた否定できないように思われる。

今後も、類似の事例の登場・集積により、一般的な判断基準のもと、より具体的に実質的な判断のための重要な考慮要素の洗い出しとその整序がなされるのが期待されているということができよう。本稿は、とくに【7】大

阪高判平成18年12月19日を契機として、それを試みた小論にすぎない。

(2008年9月16日脱稿)

※瑕 疵 担 保 責 任

判例番号	判決年月日・出典	因縁の種類・場所	目的物の現状	買主の目的物の利用状況
【1】	松山地判昭和35年8月5日 (下民集11巻8号1641頁、判タ107号102頁)	目的物たる自動車による死亡事故(轢死)	貨物自動車(新車で、とくに損傷なし)	
【2】	大阪高判昭和37年6月21日 (判時309号15頁)	敷地内の座敷蔵で前所有者の内縁の夫が縊首自殺	当該座敷蔵は契約前に取壊し	
【3】	横浜地判平成元年9月7日 (判時1352号126頁、判タ729号174頁)	本件マンションのベランダで売主の妻が縊首自殺	縊首自殺当時のまま	夫婦と小学生2人による居住目的
【4】	東京地判平成7年5月31日 (判時1556号107頁、判タ910号170頁)	本件建物に付属する物置内で前所有者が農薬自殺	山間農村地にある建物	娘と月1、2回泊まる程度
【5】	浦和地判平成9年8月19日(判タ960号189頁)	本件建物内で売主らの父であり、夫であった者が縊首自殺	老朽化の進んだ建物であったが、わずかな修理で充分に居住可能	買主は本件請求後建物を取壊して土地を第三者に売却
【6】	大阪地判平成11年2月18日 (判タ1003号218頁)	本件建物内で売主の母親が縊首自殺	取壊して新建物を建築	買主には当初から居住目的はなく、本件建物を取壊して新建物を建築したうえで売却予定
【7】	大阪高判平成18年12月19日 (判時1971号130頁、判タ1246号203頁)	取壊された建物内での殺人事件	当該建物は撤去されて更地の状態	建売住宅を建築して販売する目的

関 連 裁 判 例 一 覧 表

時の経過	その他の特殊事情	担保責任の種類	担保責任の成否
引渡後5か月経過して事故の事実を知る		損害賠償請求	○
自殺から7年経過	①縊首自殺後も内縁の者・第三者が居住していたこと、②本件買主が自殺後初めての買主ではないこと、③縊首自殺の事実を知って買受を希望する者が多数いたこと	契約解除による原状回復請求	×
自殺から6年3か月経過	本件買主が自殺後初めての買主	契約の解除（手付金の返還）と違約金条項に基づく損害賠償請求	○
自殺後6年11か月経過	①自殺が本件建物に付属する物置内で起こったこと、②死亡が担ぎ込まれた病院で4日後であったこと、③複数いた購入希望者のすべてが自殺の事実を聞き知り購入を断念していたこと	契約の解除と売買代金の返還請求	○
自殺後5か月が経過して本件契約を締結	①契約が締結される5か月前に自殺があったこと、②買主は引渡後5日後にその事実を知ったこと	契約の解除と売買代金の返還、解除が認められない場合の損害賠償を請求	○（ただし、損害賠償の請求のみ認容）
自殺後2年が経過		契約解除による違約金支払請求	×
殺人事件発生後8年半以上が経過		損害賠償請求（購入価格の半分）	○（ただし、販売価格の5%の損害賠償請求を認容）