

「心理的瑕疵」概念の一考察（一）

石 松 勉*

目次

- 一 はじめに——本稿の目的
- 二 裁判例の紹介と検討
 - 1 便所の鬼門のケース
 - 2 自殺・殺人のケース（以上、本号）
 - 3 暴力団事務所のケース
 - 4 隣人の脅迫的言辞のケース
 - 5 性風俗特殊営業のケース
- 三 裁判例の分析
- 四 「心理的瑕疵」概念の新たな構築に向けて
- 五 おわりに——結びに代えて

一 はじめに——本稿の目的

人は日常生活を送るなかで時として不快感や不安感、苦痛などを感じる様々な出来事に出くわすことがあるが、そのようななかでも騒音や振動といったニューサンス（生活妨害）と比較して、嫌な臭いについての不快感や見たくないものが見えることについての嫌悪感・抵抗感は、同一の条件下にあってでも感じ方・受け止め方には個人差があり、したがって、人が快適な日

*福岡大学法科大学院教授

常生活を営むうえで欠かすことのできない決定的な要因とまでは必ずしも言えない側面を有しているように思われる。

しかし、それも一定の限度を超えればもちろん法的保護・救済の対象となってくる。最近、近隣にある菓子製造工場の発する甘い臭いについて不快感を感じる付近住民により受忍限度を超えとして工場経営者に対して損害賠償の請求がなされた事案でこれを認める判断をしたもの⁽¹⁾、近隣住民が葬儀場の経営者に対して葬儀場建物に棺の搬出入や霊柩車・参列者などの出入りの様子が見えることにより強いストレスを感じるとしてすでに設置されていた目隠しフェンスの増設請求等が問題となったケース⁽²⁾、売買されたマンションの前入居者が相当長期間にわたってそこで性風俗特殊営業をおこなっていたことを後に知った買主が売主に対して民法570条の瑕疵担保責任としての損害賠償を請求した事案でこれを認める判断を下したもの⁽³⁾などが登場し、個人差があるとは言え、このように極めて心理的・精神的・心情的・情緒的な要因にかかわる事柄であっても法的保護・救済の対象となり得ることが認識されるに至っている。また、自殺や殺人といった心理的に嫌悪すべき歴史的背景を有する目的不動産に関して売買や賃貸借がなされた場合に民法570条に基づく瑕疵担保責任が問題となったケースや、近隣に暴力団員が居住する物件や暴力団事務所が存在することが民法570条にいう「瑕疵」にあたるかどうかの問題となったケースも登場してきており、裁判例においては「心理的瑕疵」をめぐる問題は深刻な課題の1つともなっているとさえ言うのである⁽⁴⁾。

その一方で、学説上においてはこれまでこのような「心理的瑕疵」につい

(1) 京都地判平成22年9月15日判時2100号109頁、判タ1339号164頁。

(2) 最判平成22年6月29日判時2089号74頁、判タ1330号89頁、裁時1510号2頁、裁判集民事234号159頁。

(3) 福岡高判平成23年3月8日判時2126号70頁。

て深く掘り下げた検討・分析をおこなった研究は少ない⁽⁵⁾。「瑕疵」概念をめぐっては、物が通常備えるべき性質・品質・性能を欠いているという客観的瑕疵と、特に契約において約束された性質・品質・性能を欠いているという主観的瑕疵とを含むという、従来からの「瑕疵」概念の一般的、抽象的な説明になおとどまっているというのが現状ではないかと思われる⁽⁶⁾。しかし、本来、「瑕疵」と言えば、物的瑕疵、物質的・物理的な瑕疵を意味するというのが一般的理解であり⁽⁷⁾、もちろんこのような理解それ自体に特に問題があるというわけではないが、社会生活の進展・成熟に伴い、そこに登場する

-
- (4) そのほかにも、し尿処理場やゴミ焼却施設、火葬場や墓地といった周辺住民の嫌悪すべき施設の建設差止めをめぐる問題を扱った事例が多数登場しているが、「心理的瑕疵」概念の構築を試みるという本研究の目的から、ここでは検討の対象から外した。
- (5) 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、後藤泰一「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、石松勉「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」福岡大学法学論叢53巻3号（2008年）95頁以下、後藤泰一「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州法学11号（2008年）1頁以下、野口大作「自殺・殺人事件と瑕疵担保責任」札幌法学23巻1号（2011年）135頁以下、山田創一「賃貸不動産の心理的瑕疵をめぐる自死遺族への不当請求について」平井一雄先生喜寿記念『財産法の新動向』（信山社・2012年）519頁以下などがある。なお、後藤教授は、前掲論稿以外にも多数の関連判例研究をものされており、この分野の研究を牽引されていると言ってよからう。
- (6) たとえば、我妻榮『債権各論 中巻一（民法講義V₂）』（岩波書店・1957年）288頁、来栖三郎『契約法（法律学全集21）』（有斐閣・1974年）82～83頁、星野英一『民法概論Ⅳ（契約）』（良書普及会・1986年）132頁、品川孝次『契約法 上巻〔補正版〕』（青林書院・1995年）92頁、大村敦志『基本民法Ⅱ債権各論〔第2版〕』（有斐閣・2005年）48頁、内田貴『民法Ⅱ〔第3版〕債権各論』（東京大学出版会・2011年）134頁など参照。なお、柚木馨『売主瑕疵担保責任の研究』（有斐閣・1963年）318～320頁、柚木馨・高木多喜男編『新版注釈民法（14）債権（5）』（有斐閣・1993年）343頁以下〔柚木・高木執筆〕も参照。
- (7) 物的瑕疵に関する裁判例の紹介・分析をするものとして、潮見佳男「売買目的物における物的瑕疵の帰責構造（一）～（三・完）—最近の裁判例での経験と、理論へのフィードバック—」民商法雑誌108巻1号1頁以下、同108巻2号206頁以下、同108巻3号372頁以下（以上、いずれも1993年）（同『契約責任の体系』（有斐閣・2000年）に所収）、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）181頁以下などがある。ただし、後者には「心理的瑕疵」事例についての記述も多く見受けられる。

人においても、目的物にさらに様々な性質・品質・性能、とりわけ「住み心地の良さ」、「快適な居住空間」といった要因を措定してしかるべき社会的基盤が芽生え、それが一般的に承認されてくると、それを場合によっては法的に保護、救済すべき必要があると考えられるようになり、その結果として「瑕疵」概念の拡張現象が生じるに至ってくるのも当然の成りゆきとも言えるわけである⁽⁸⁾。

なお、現在進行中の民法（債権関係）の改正に向けた論議のなかでも「瑕疵」概念については定義規定の設置も含めて様々な意見が示されている状況にあり、帰一するところまでには至っていないようである⁽⁹⁾。

そこで、本稿ではまず、「瑕疵」概念の拡張現象としての「心理的瑕疵」をめぐる裁判例の概観・検討を通して、わが国の裁判例における「心理的瑕疵」概念の把握に努め、そのうえでそれが果たしている機能の視点から「心理的瑕疵」概念の新たな構築を試み、併せてその判断基準の明確化・精緻化を図る作業をも試みにおこなっていきたい。これが本稿の主たる目的である。

二 裁判例の紹介と検討

現在、「心理的瑕疵」に関連する問題を扱った裁判例は多岐にわたっているが、ここでは、そのなかから「心理的瑕疵」概念を把握するうえで参考になると思われる裁判例を取り上げて検討、分析していくことにしたい。そこ

(8) 「心理的瑕疵」について触れる近時のものとして、本稿で紹介・検討する裁判例のほか、潮見佳男『契約各論Ⅰ』（信山社・2002年）218頁、半田吉信『契約法講義〔第2版〕』（信山社・2005年）213頁、加藤雅信『新民法大系Ⅳ契約法』（有斐閣・2007年）215頁、平野裕之『民法総合5 契約法』（信山社・2007年）352～353頁、笠井修・片山直也『債権各論Ⅰ 契約・事務管理・不当利得』（弘文堂・2008年）180～181頁、清水元『プロGRESS民法〔債権各論Ⅰ〕』（成文堂・2012年）113頁などがある。

(9) 民法改正論議については、さしあたり、住田知也・味元厚二郎「売買①（上）一売買の効力 物の瑕疵に関する担保責任（民法570条）〔裁判実務研究会第2グループ 研究報告（3）〕」NBL974号（2012年）66頁以下参照。

で、以下では、民法634条関連で心理的瑕疵が問題となった便所の鬼門のケース、そして民法570条の隠れた瑕疵をめぐって問題となった、自殺・殺人に関するケース、暴力団事務所に関するケース、隣人の脅迫的言辞に関するケース、性風俗特殊営業に関するケースについて順次紹介・検討を試みていきたい。なお、紹介する裁判例の判例番号は、叙述の便宜上、通し番号とした。

ところで、筆者は以前に自殺・殺人に関するケースについて小論をものしたことがある⁽¹⁰⁾ので、本稿における裁判例の紹介・検討の際にはそれと部分的に重複する箇所があることを予めお断りしておかなければならない。

1 便所の鬼門のケース

(1) 裁判例

【1】名古屋地判昭和54年6月22日判タ397号102頁

〔事実関係〕請負人Xは、注文者Yとの間で、木造2階建て建物の建築工事請負契約を締結した。これを完成させYに引き渡したXは、Yに対し工事請負代金の残代金の支払を請求したのに対して、Yは、1階便所の位置が鬼門（建物の中心を基準に方位をとった場合の南西の方角で、家相における「便所吉凶方位」のこと。）を避けるつもりで当初Yが予定していた位置を変更したにもかかわらず、Xが手持ちの磁石の狂いなどから方位を見誤った結果、結局鬼門の方角に便所が設置されてしまったとして、その修補ないし損害賠償を求め、それとの相殺を主張して争った。

〔判旨〕（請求一部認容、請求一部棄却）「わが国の家屋の建築においては、習俗的な嫌忌として右の鬼門の問題があり、現今の住宅の過密化、集合化、或は水洗

(10) 石松・前掲注(5)95頁以下。ここでは、①時間的要因、②場所的要因、③目的物の現状ないし買主の目的物の利用状況、そして、④地域性ないし周辺住民の噂、という4つの考慮要因が各事案の個別、具体的な事実関係に応じて総合的・相関的に検討、判断されていることを指摘した。本稿でも、基本的にはこれらの視点からの検討・分析を試みることにしたい。

式便所の普及などによる保健衛生の合理化に伴ってその意識は次第に稀薄になって来ているものの、なお大工職などの建築関係の業者の中では、住宅の建築に際して必ずこの鬼門を避けることに心掛けていた事実が認められ、この認定を覆すに足る証拠はない。そして、この鬼門の嫌忌は、建物の構造、性状そのものについての欠陥ではなく、あくまでも心理的、精神的なものであるけれども、建物の構造ないし間取の位置に関連してその入居者に不幸、病難が起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ものであることを否定し難く、しかも、前記のように建築関係業者においても家屋建築上この習俗的嫌忌を避止すべきものとして認識されている以上、便所が鬼門の方角にあることは、注文者においてこの嫌忌に格別の関心を有しないなどの特段の事情のない限り、建物建築工事契約における目的物の瑕疵に該当すると解するのが相当である。

ところで、このように便所の鬼門が民法634条の瑕疵に該るとしても、その瑕疵は前述のように心理的、精神的なものであるから、その修補に代わる損害も精神的損害（慰藉料）として把握するほかないと解する。そして、……、前記の1階便所は、設計図作成前の最初の段階では、玄関から入った廊下左側に設ける予定であったが、その位置が鬼門の方角になるというXの意見もあって結局現在位置に変更されたものであり、Xもその鬼門を避けるつもりでいながら手持ちの磁石の狂いなどからその方位を見誤ったものであることが認められ、右事情のもとにおいてこの瑕疵に対するX（Yの誤りか—筆者）の精神上的損害は金20万円と定めるのが相当である。」（傍点—筆者）

〔コメント〕本判決は、まず第1に、わが国の家屋の建築において習俗的な嫌忌としていわゆる鬼門の問題があり、これが建築関係業者において家屋建築上避止すべきものとして認識されている以上、便所が鬼門の方角にあることが、注文者においてこの嫌忌に格別の関心を有しないなどの特段の事情のない限り、建物建築請負契約における仕事の目的物の瑕疵にあたる点で注目に値する。しかし、従来から、仕事の目的物の瑕疵には、通常もしくは当事者が契約によって期待していた一定の性状を欠いていたたり、仕事の結果が請負人の保証した性質を有し

なかつたりした場合も含まれるとする解釈論⁽¹¹⁾がすでに存在しており、このような考え方に沿ったものと評することもできよう。そして第2に、その修補に代わる損害を精神的損害（慰謝料）として把握し算定しようとしている点も特徴的である。これは、ここでの瑕疵が心理的、精神的なものとして把握されていることによるのであるが、「心理的瑕疵」の損害をいかに金銭的に評価すべきかという問題につき、1つの指針・方向性を指し示すものと評することができるからである。

(2) 若干のまとめ

いわゆる便所の鬼門に関する【1】判決は、それが建物の構造、性状の欠陥ではないが、心理的、精神的な圧迫感をもたらす心理的瑕疵として法的に捉え得ることを認めた点で、その意義は大きい。しかも、「心理的瑕疵」に伴う損害を精神的損害（慰謝料）に照らし合わせて把握しようとした点では、物的瑕疵の損害とも明らかに一線を画するものと評価することができるであろう。

2 自殺・殺人のケース

(I)自動車売買の事例

(1) 裁判例

【2】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

〔事実関係〕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

(11) 幾代通・広中俊雄編『新版注釈民法(16)債権(7)』（有斐閣・1989年）137頁〔内山尚三執筆〕。なお、本判決を掲載する判タ397号102頁の解説部分にもこの旧版が紹介されている。

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ので、X はこの事実を Y に告げることなく本件自動車をそのまま引き渡した。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 がその支払を求めて訴えを提起。これに対して、Y が反訴として民法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。

〔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られるのが相当である。」「しかし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）

〔コメント〕本判決は、まず、死亡事故という人の嫌悪すべき歴史または由来の

付着した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。本判決は、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に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ると解したこととなり、そうすると、自動車の思想的感情的性質から対価的不均衡が生じた部分（財産的価値（取引価格）の減少）を瑕疵と捉えようとしている点ではなお客観的瑕疵（物理的、物質的な瑕疵）の概念理解を窺わせる。

(2) 若干のまとめ

自動車の販売に関する【2】判決は、【1】判決と同様に、民法570条にいう瑕疵を物理的、物質的な欠陥のみに限定せず、感情的、心理的な欠陥をも包含するものと解した点で特徴的であるとともに、損害の算定の点ではなお物理的、物質的な欠陥としての理解にとどまっている側面を見せている点で、【1】判決とは異なる特徴を示している。

(Ⅱ) 不動産売買の事例⁽¹²⁾

(1) 裁判例

【3】大阪高判昭和37年6月21日判時309号15頁

〔事実関係〕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階建て約3坪の建物）で訴外Aが縊首自

(12) 不動産売買の事例には、東京地判平成20年4月28日判タ1275号329頁、大阪地判平成21年11月26日判タ1348号166頁など、自殺や殺人等の死亡事件に関する告知義務違反・説明義務違反に基づく損害賠償請求事件も多数存在しているが、民法570条の瑕疵担保責任の問題には直接関係していないことから、紹介・検討は別の機会に改めておこなうこととさせていただきます。

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承知のうえ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買い受けたものであった。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民法570条の瑕疵にあたるとして売買契約の解除による原状回復を請求。

〔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認めるためには、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。」（傍点一筆者）

〔コメント〕本判決は、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、①本件建物内の座敷蔵での縊首自殺から約7年の時が経過していること、②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、③X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、④当時としては一応適正価格と言える値段で購入し、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、といった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いまだ民法570条にいう瑕疵にはあたらないと判断しているわけである。

個人の主観に左右されがちな、心理的に嫌悪すべき歴史的背景という事情につき、極めて明快かつ合理的な判断枠組みを指し示したうえで、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点で、本判決は非常に意義深い判決だったと評し得よう。その後に登場する裁判例も、本判決とほぼ同様の判断枠組みを基本的に踏襲している⁽¹³⁾だけに、その意義は決して小さくないものと言える。

(13) 栗田・前掲注(5)28頁、後藤・前掲注(5)信州法学3号30頁等参照。

【4】 横浜地判平成元年 9 月 7 日⁽¹⁴⁾判時1352号126頁、判タ729号174頁

〔事実関係〕 X 夫婦は、昭和63年10月、Y との間で、2 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」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 からは、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、これを民法570条にいう隠れた瑕疵にあると主張し、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。これに対して、Y が売買代金の残り2700万円の支払を求めて反訴を提起。

〔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とする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

(14) 本判決については、栗田・前掲注(5)のほか、野口恵三「判例に学ぶNo227」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。

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。」（傍点一筆者）

〔コメント〕本判決も、【3】判決と同様に、まず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、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言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全く触れられていない。【1】判決、【2】判決と大きく異なる点と言えよう。

一方で、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ついては、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判示している。また、自殺後6年3か月という時の経過が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言えないとして、Yのこの主張も退けている。以上は、通常一般人を基準として、買主の立場から見て「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至っているかどうかという視点から判断しているものであり、事案の解決という点から、いずれも妥当な判断だったと言えよう。

なお、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する⁽¹⁵⁾。

[5] 東京地判平成7年5月31日⁽¹⁶⁾判時1556号107頁、判タ910号170頁

〔事実関係〕Xは、昭和63年3月の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、Yから、平成4年6月に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月ごろに知った。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、元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

(15) 野口・前掲注(14)67頁、栗田・前掲注(5)26頁、31～32頁。

(16) 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。

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訴えを提起。

〔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こと、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、X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。」

（傍点一筆者）

〔コメント〕本判決もまた、瑕疵には売買の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、本件においても売買契約の目的を達成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ている。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市内の病院でしかも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、といった事情はあるものの、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などの事実の存在により、契約解除を認めるに足りると判断したようである。とりわけ自殺後6年11か月の時の経過と

いう時間的要因については、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という地域性に照らすと、なお充分に長期とまでは言えないと解するとともに、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も重視している点で注目に値する。

【6】 浦和地川越支判平成9年8月19日判夕960号189頁

〔事実関係〕 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購入。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。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。

〔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X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、右出来事の内容が明らかとなれば、…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うべきであり、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。」（傍点一筆者）

〔コメント〕売主は、本件請求に対し、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、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に入れて、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りとし、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すでに第三者に売却していることを理由に損害賠償のみを認めている。

売主の親族の自殺が本件売買契約締結の約5か月前であったという時間的要因を考えると、契約解除が認められてもよかったのではないかとも考えられるが、その一方で、買主は本件建物を取り壊してすでに土地を第三者に売却していると

いう事情⁽¹⁷⁾もあった。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と言えよう。

【7】大阪地判平成11年2月18日判タ1003号218頁

〔事実関係〕主として不動産売買、賃貸、仲介および管理を目的とする会社Xは、平成10年3月、Yから、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・建物を購入。Xは、本件売買契約締結時にYに160万円を支払い、本件建物を解体。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。そこで、Xは、Yに対して、自殺の事実は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と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を提起。

〔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、

(17) これは、「目的物の現状ないし買主の目的物の利用状況」という、心理的瑕疵の存否・程度を判断するうえで重要な考慮要因ともなっている事情の1つと言えよう。石松・前掲注(5)37頁以下参照。

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。」（傍点一筆者）

〔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、本件建物自体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考慮して、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判断されている。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、本件の場合においては、転売目的という購入の動機、嫌悪すべき歴史的背景を有する建物自体の取壊しといった事実の前では、民法570条の隠れた瑕疵を検討、判断するには決定的な役割を果たすものではなく、【3】判決以降定着しつつある、「住み心地の良さ」、「快適な居住空間」という判断基準からは隔たったものと捉えられているということになろうか⁽¹⁸⁾。

(18) なお、民法570条関連ではないが、東京地判平成18年7月27日判例集未登載（LLI/DB 06133011）は、夫が息子を殺害し逮捕されたことを知って妻が自殺した本件建物が土地とともに競売にかけられ買い受けた宅建業者Yが、その後に本件建物を取り壊して新建物を建築し転売する予定のXに本件土地建物を売却したという事案において、競売物件を競落して転売することを主たる業務としていたYの個別事情を特に考慮に入れて注意義務違反を理由とする不法行為の成立を認めたとうえで、損害額の算定に際し、自殺の場所となった本件建物を取り壊すとの前提で締結された売買契約だったという事実をリフォームするなどして利用するとの前提で売買された場合ほどではないにしてもなお一定程度斟酌している。本判決においては確かに、本件売買契約が自殺の約1年4か月後に締結されたという時間的要因が重要な役割を果たしたのと言えようが、建物の取壊しという事実は時間的要因その他の要因との関連でなお重要な考慮要因の1つとなり得るものと評することができよう。

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

〔事実関係〕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を聞かされた。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購入。平成17年1月にXは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たが、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。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審判決同様、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。

〔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

(19) 本判決については、野口恵三「判例に学ぶNo426」NBL867号（2007年）54頁以下、田中良武「判例解説」別冊判タ22号『平成19年度主要民事判例解説』（2008年）66～67頁、後藤泰一「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」信州法学14号（2010年）89頁以下がある。

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いたうためには、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1棟ずつ合計2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。」(傍点一筆者)

〔コメント〕本判決において、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に対する瑕疵担保責任の成否に関する判断基準はもはや確固たる判断枠組みとしてほぼ確立されたものと評することができよう。しかも、本件事実関係の下において、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伴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年以上も前に発生したものとは言え、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点が特徴的である。本件では、【3】判決や【7】判決と同じように、建物の取壊しにより嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物のなかの一空間という特定を離れて、もはや特定できない一定空間内におけるものへと変容していると解されているが、それにもかかわらず、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、ここでは、建物の取壊しという事実が「隠れた瑕疵」の有無を判断するに際して否定的な判断に傾く要因とまではなお認められないと捉えられていると言い得る。本判決からもまた、嫌悪すべき歴史的背景を有する目的物の現状(存否)や時間的要因といったものだけでは必ずしも決め手とはならず、その他の要因との相関的、総合的な判断によって最終的な結論が導き出されるものであるということが改めて指摘できるであろう。

【9】東京地判平成19年7月5日判例集未登載（LLI/DB 0623963）

〔事実関係〕本件売買契約により戸建て住宅用敷地として分譲販売する目的で本件土地を購入した買主Xは、本件土地にはそのような分譲販売目的に支障を来す地中埋蔵物があること、本件土地上に以前存在していた共同住宅の1室において焼身自殺があったことはいずれも民法570条にいう「隠れた瑕疵」にあたりと主張して、売主Yに対して瑕疵担保責任としての損害賠償を請求。

〔判旨〕本判決は、地中埋蔵物については「隠れた瑕疵」にあたりとしてその撤去費用相当額の損害金の支払を命じたものの、焼身自殺については以下のとおり判示して請求を退けた。

「本件焼身自殺が行われたの〔は〕本件土地上の共同住宅の1室に過ぎず、本件土地全体からすれば、その割合は小さいものであること、本件焼身自殺後も本件土地上の共同住宅の他の部屋は住居としての使用が継続されていたこと、本件土地及び本件土地上の分譲住宅は完売していること並びに本件土地及びその分譲住宅の価格は本件焼身自殺が行われたか否かだけを基準に定まったものではないことが認められ、……、本件焼身自殺がされてから8年以上が本件売買のときまでに経過しており、本件焼身自殺があった共同住宅は解体され、本件土地に本件焼身自殺の痕跡が一切残っていないことを総合すれば、本件焼身自殺は、本件土地が通常有しなければならない性状を欠くといえるほど心理的に嫌忌するような事情ということとはできず、本件土地の瑕疵とは認められない。」

〔コメント〕本判決は、焼身自殺を隠れた瑕疵とは認めなかった。その際、①焼身自殺の起きた場所が共同住宅の1室であり、②他の7室は延焼等の被害はなくその後も賃借人が解体されるまでの約半年間居住していたこと、③本件焼身自殺があった共同住宅はその後解体され、以後駐車場として使用され、本件土地に本件焼身自殺の痕跡は一切残っていないこと、しかも、④本件売買契約は本件焼身自殺が起こってから8年以上が経過した後に締結されていること、等の事情を特に考慮に入れて、瑕疵にあたらないと判断している。ここでは、嫌悪すべき歴史的背景を有する目的物件はすでに解体されて存在しないこと、本件売買契約の締

結までに焼身自殺から8年以上の時が経過していること、という目的物の現状および時間的要因の2点が判断の際に極めて重要な役割を果たしているものと言えるであろう。

【10】 東京地判平成21年6月26日判例集未登載 (LLI/DB 06430336)

〔事実関係〕 Xは、平成17年12月に鉄骨造陸屋根8階建ての本件建物を賃料収入を得る目的で土地（以下、この土地と本件建物を併せて「本件不動産」という。）とともにYから2億2000万円で購入した（以下、「本件売買契約」という。）。本件不動産は、Yが本件不動産の元所有者の死亡後にその相続財産管理人である弁護士から売却を受けた訴外会社から仲介業者を通して取得したものであった。Xは、Yに対して、Yから購入後に、元所有者の娘が平成16年1月ごろに本件建物内で睡眠薬自殺を図って死亡したという事実を知ったとして、平成19年に調査義務違反・説明義務違反や民法570条に基づく契約の解除、損害賠償の請求をおこなった。

〔判旨〕 本判決⁽²⁰⁾は、本件睡眠薬自殺が本件建物の隠れた瑕疵にあたるかどうかという点については、以下のとおり判示したが、調査義務違反・説明義務違反の債務不履行はない、また本件不動産を賃貸し賃料を取得して利益を上げるという本件売買契約の目的を達成することができないとまでは言えないとして、契約の解除は認めなかった。

まず、「平成16年1月ごろ、本件不動産の元所有者の娘が睡眠薬を多量に飲んで救急車で日大病院に搬送され、入院して、その約2週間後に同病院で死亡した

(20) なお、売主の前所有者の家族の死亡について死体検案書に「睡眠薬中毒による自殺」という記載があった場合に、その死亡事故の約6年9か月後に締結された本件住宅の売買契約につき買主が瑕疵担保責任としての損害賠償を請求したという事案で、そもそも「睡眠薬中毒による自殺」があったとは事実認定できないとして請求を棄却したもの（東京地判平成22年1月15日判例集未登載 [RETIO 79号（2010年）96～97頁参照]）がある。

ちなみに、RETIOは（財）不動産適正取引推進機構の機関誌であり、刊行判例集、LEX/DBやLLI/DBなどに未登載のものも多く掲載していることから、以下でしばしば参照させていただいている。

という事実を認めることができる。このように、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」と説示したうえで、本件睡眠薬自殺が本件建物の隠れた瑕疵にあたるかどうかにつき、次のように判示。

「ア 一般的に、民法570条が前提としている特定物売買における『瑕疵』とは、客観的に目的物が通常有すべき性質、性能を有していないという物理的な欠陥だけではなく、目的物の通常の用法に従って利用することが心理的に妨げられるような主観的な欠陥をも含むものと理解するのが相当である。

イ ところで、本件建物（本件不動産）は、Xがこれを第三者に賃貸して賃料収入を得ることを目的として購入したものであるから、本件建物を賃貸する際に妨げとなったり、当然に得られるはずの賃料収入が得られないなどの原因となる欠陥があれば、それは、本件建物の『瑕疵』に該当するというべきところ、一般的に、その建物内で殺人事件があったり、自殺等があったという事情は、建物を賃借しようとする者にとって嫌悪すべき事情の一つに該当することは明らかであり、その建物を賃借することを躊躇し、賃料等が同じであれば他の物件を借りようとするのが通常であると考えられるから、本件建物で自殺があったという事実は、賃貸を前提とする本件建物にとって『瑕疵』に該当するというべきである。

ウ もっとも、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、X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。

エ また、本件自殺については、新聞等で報道されたことはなく、周囲の者にもほとんど知られていなかったことが認められるのであって、現に、訴外会社からYに対して本件不動産が譲渡されたときに仲介業者であったGやCも、本件自殺については知らなかったものと認められる。また、Yが本件不動産の敷地内にあった稲荷神社を撤去するため関係者に集まってもらってお祓いをするなどしたときに誰からも本件自殺の話は出しておらず、本件建物の隣のD精肉店の妻が自殺当日に救急車で一緒に病院に行っていたことから事情を知っているようであるが、他に事情を知る者はほとんどいないものと認められるから、本件自殺の事実は、隠れた瑕疵に該当するというべき」としたものの、「本件においては、…、本件自殺は睡眠薬の服用によるもので、本件建物内で死亡したわけではないことや、Xが本件不動産を取得した時点で既に約2年が経過していたことや、本件自殺の事実は社会的にほとんど知られていなかったことのほか、Xが本件不動産を取得した後の平成18年5月まで、本件建物の1階から8階まですべて入居していた賃料収入が上がっていたことなどの事実が認められること、さらに、本件口頭弁論終結時である平成21年4月17日時点では本件自殺から5年以上が経過しており、今後Xにおいて本件建物について新たな賃借人を募集する際に、過去に本件自殺があったという事実を新たな借り受け希望者に対して当然に告知しなければならないような重要な事項ではないと考えられることなど、上記の事実を総合的に勘案すれば、本件の瑕疵は、Xが本件不動産を取得した平成17年12月2日の時点においても、極めて軽微な隠れた瑕疵に該当する程度のものである」と考えるのが相当である」から、これに基づく本件不動産の減価による損害額は、本件不動産の売買代金額の1%に相当する220万円と認めるのが相当と判断（以上、傍点一筆者）。

〔コメント〕本判決は、①自殺とは言っても、睡眠薬を服用して自殺を図ったものであり、②その場所は本件建物内であったが、死亡した場所は搬送された病院

で、しかも入院2週間後に死亡していること、③Xが本件不動産を取得するまでに1年11か月という時が経過していること、しかも、④Xが本件不動産を取得した時点で本件建物には1階から8階まで賃借人がおり、その後も平成18年5月まで本件建物の1階から8階までの賃借人に全く変化はなかったこと、また、⑤新聞報道等もなく、周辺の住民もほとんど本件自殺の事実を知らなかったこと、等の事実を摘示して、瑕疵自体を非常に軽微なものと判断し、その限度で損害賠償を認めている。しかし、私見では、前述のように、場所的要因、時間的要因、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、心理的瑕疵の有無を判断するうえで極めて重要な考慮要因のほぼすべてがこれを否定する方向に作用するものと言え、したがってまた「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如と判断するまでには至っていないものと考えられることから、瑕疵担保責任としての損害賠償も認める必要はなかったのではないかと考える⁽²¹⁾。

【11】 東京地判平成22年3月8日判例集未登載（LLI/DB 06530224）

〔事実関係〕 本件は、本件土地の買主 X が売主 Y らに対して瑕疵担保責任または説明義務違反等の債務不履行に基づく損害賠償を請求したというものである。

不動産の販売を業とする X は、Y から、平成20年7月30日、更地である本件土地を1億1858万円で買い受け、同年11月17日、残代金を支払うとともに本件土地の引渡を受けた（以下、「本件売買契約」という。）。X は、本件土地上に A 号

(21) なお、不動産競売事例ではあるが、東京都心部の賃貸オフィスビルの8階の1貸室内で入札の約2年前に放火殺人事件があったことを売却許可決定後に知った買受申出人が民事執行法75条1項の類推適用に基づく売却許可決定の取消を申し立てた事案で、匿名性の高い都心部の賃貸オフィスビル内での殺人放火事件は賃借人や所有者にその発生の事実を知って「縁起が悪い」という程度の印象を抱かせるものにすぎず、本件不動産の交換価値を著しく損傷させるものとは言えないとして、買受申出人の申立てを棄却したもの（東京高決平成14年2月15日判例集未登載）がある。「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如の視点をも含む当該不動産の交換価値の著しい損傷の有無の判断に際して、目的物の現状、地域性ないし周辺住民の噂といった要因がやはり重大な影響を及ぼしているものと解され、参考となろう。

棟からE号棟までの5棟の建物を新築して分譲することとし、平成20年12月20日、その分譲を開始したところ、本件土地では火災による死亡事故が以前あったとの情報が近くの者からもたらされた。本件土地上には、本件売買契約の3年7か月ほど前の平成16年12月当時、3棟の建物が建っていたが、同月27日に、中央に位置する建物（以下、「出火建物」という。）から出火する火災が発生し、同建物1階南側住戸に居住する男性1名が焼死していたというのである。そこで、XがYらに対し損害賠償を請求した。

〔判旨〕（請求一部認容）「本件土地は、住宅や共同住宅が立ち並ぶ住宅地であるところ、本件火災事故は、出火建物のみならず、近接した他の建物の一部を焼損するという小火にとどまらないものであり、その後4年近くを経過しても、Xが分譲を開始するや火災による死者があったことの情報もたらされるなど、近隣住民の記憶になおとどめられた状態にある一方、Yとしても、本件火災事故の事実を認識し、平成17年2月までに、出火建物を取り壊したが、その後、その跡地を雑草の生えた更地としており、これを有効に利用してはいなかったとの状況があることになる。」「また、本件売買契約の目的物は、土地であって、既に以前に取り壊された出火建物を含むものではなく、Xが行う分譲も分筆した本件土地及びその上の新築建物を目的とするものであるにしても、本件土地上にあった出火建物で焼死者が出たし、近隣住民には、このような事実の記憶がなお残っているのだから、これを買受ける者が皆無であるとはいえないにしても、買受けに抵抗感を抱く者が相当数あるであろうことは容易に推測しうるところである。しかも、C号棟ないしE号棟については、Xが予定していた価格から東京圏路線価の平均下落率を減じた範囲で成約し、A号棟についても、これと大きく離れない範囲の金額で成約した一方で、B号棟については、売出価格を4380万円（これから、建物価格1220万円を減じて逆算した土地代は3150万円であって、当初予定の土地価格から16パーセント減価した額であることになる。）としても未成約状態にあるのであって、本件土地あるいはこの上に新たに建築される建物についての取引は、そのような事情のない物件についてのものとは異なる限定された市場となっ

ているものといえる。そして、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と解される。ところ、上記事実関係のもとでは、本件土地あるいはこの上に新たに建築される建物が居住の用に適さないと考えることや、それを原因として購入を避けようとする者の行動を不合理なものとする断じることはできず、本件土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるというべきことになる。本件土地で生じたのが殺人や自殺ではないことは、Yが主張するとおりであるが、焼死などの不慮の事故死は、一般に病死や老衰などの自然死とは異なって理解されるから、生じたのが事故死であるからといって、瑕疵の程度問題の考慮要素にとどまるものであり、従前争われたケースの多くが自殺又は他殺の類型であることも、上記判断を左右しない。」「そうすると、本件売買契約の目的物である本件土地には、民法570条にいう『隠れた瑕疵』があると認められるし、これを認識していた売主には、信義則上、これを告知すべき義務があったことになるから、Xは、売主であり、上記事実を認識していたYに対し、これに基づく損害賠償を請求しうることになる」（傍点一筆者）と判示したうえで、損害額をB号棟が占める代金分の1割足らずである200万円とするのが相当であるとした。

〔コメント〕本判決もまた、これまでの裁判例と同じように、民法570条にいう「瑕疵」には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と解したうえで、①問題の出火建物はすでに取り壊され更地にされており、それを買い受けて建物が新築されているという目的物の現状を考慮しても、本件焼死事故が本件売買契約のわずか3年7か月ほど前に発生していたという時間的要因、しかも、②本件焼死事故が近隣住民の記憶になおとどまっております、事実、Xが分譲を開始するや直ちにその情報が寄せられるという地域性ないし周辺住民の噂、という2つの要因が特に決め手となって、心理的欠陥があると認めている。その意味からも、焼死事故が自殺や殺人、あるいは病死や老衰な

どによる自然死とは異なるとしても、それだけでは決して決め手とはならず、そのほかの様々な考慮要因とも総合的、相関的に考慮され判断されている典型的な事例であると言ってよからう。

(2) 若干のまとめ

不動産の売買に関するこれらの判例群においてはまさに民法570条にいう「隠れた瑕疵」の一局面として「心理的瑕疵」が問題となり、そして買主の「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保・維持することができるかどうかという視点から様々な要因を総合的、相関的に判断するという判断枠組みを確立させたという意味において、非常に重要な役割を果たした事例群であったと言えよう。ともすれば、感じ方・受け止め方に個人差があり、客観的な理由づけが難しいと思われた判断基準に関してこのように極めて説得的なものを定立して個別、具体的な事情を考慮しながら対処し得るようにした点は、高く評価し得るであろう。とりわけ、①自殺や殺人事件といった、人の嫌悪すべき歴史的背景を原因とする心理的瑕疵と判断される出来事の発生場所を示す場所的要因、②そのような出来事の発生からの時の経過を意味する時間的要因、③売買目的物が現に存在しているかあるいは取り壊されているかという売買目的物の現状、さらには、買主が売買目的物を家族・夫婦で居住目的で購入、利用しようとして現に利用していたかという目的物の利用状況、④そのような人の嫌悪すべき歴史的背景を有する目的物件であることを当該物件の所在する地域の住民、とりわけ都市部とは異なり、近隣の住民がそのような事実を容易には忘れ去らない地域性を有していたり、人の移動も少なく周辺住民の記憶に残って噂や指摘がなされ、居住者の耳に届きやすい状況にあたりするといった地域性ないし周辺住民の噂、という4つの考慮要因が重要な役割を果たしていたことは特筆に値しよう。

（Ⅲ） 不動産競売の事例

以上のような売買の場面とは別に、不動産競売手続がその開始決定により進行を開始し買受けの申出がなされ売却許可決定が下された後またはその前など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⁽²²⁾や188条、53条、71条6号などの類推適用が問題となった裁判例も多数登場している。この事例も、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を扱っているケースと類似した側面を有していることから、以下、これらを紹介、検討していく。「心理的瑕疵」概念を構築するうえで参考になる点を含んでいるものと考えられるからである⁽²³⁾。

（1） 裁判例

【12】 仙台地決昭和61年8月11日判時1207号107頁

〔事実関係〕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

(22) 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、売却許可決定前であっても売却の不許可の申出をし、売却許可決定後であっても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。」と定めている。これは、不動産競売手続がその開始決定によって進行を開始し、売却の実施、売却許可決定の言渡し等を経て不動産競売手続が終了するまでの間に、不動産の損傷が生じた場合のうち、買受けの申出がなされた後に不動産に軽微でない損傷が生じたときを想定した規定ということになるが、最低売却価額決定後最高価買受申出がなされるまでの間に損傷が生じた場合の措置については規定がない。そこで、この場面への民事執行法75条1項の類推適用が問題となるほか、さらにここでの損傷には物理的な損傷以外のものも含まれるかが問題となってくるわけである。

(23) 民法570条の「心理的瑕疵」に関連する判例研究や論説の多くも、この不動産競売関連の裁判例の紹介・比較検討をおこなっている。

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申出人が本件売却許可の取消を申し立てたという事案。

〔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、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。」（傍点一筆者）

〔コメント〕本決定は、最低売却価額決定の1年前に不動産競売の目的建物内でリンチ殺人事件があったというケースにおいて、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1項の「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場合以外に、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、目的建物内でリンチ殺人事件があったということそれ自体を（心理的）損傷であるとして売却許可決定の取消を認めているというよりもむしろ、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伴う大幅な市場性減価（30%）が生じていることを直接の理由として売却許可決定を取り消したものと見えよう。ここでは、買受申出人の「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如といった視点は見られないが、しかし不動産の交換価値を著しく損なうような損傷を物理的損傷に限定しなかった点で意味があったと言ってよからう。

【13】福岡地決平成2年10月2日⁽²⁴⁾判タ737号239頁

〔事実関係〕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が買受けの申出をおこない、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。ところが、Aはその直後に、昭和58年8月に当時の所有者が本件建物内で自殺した事実を初めて知り、売

(24) 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。

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の申出をした。

〔判旨〕（売却不許可）「およそ個人の尊厳は死においても尊ばなければならない、その意味における死に対する厳肅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、と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。」「しかして、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いていまだ旧聞に属するなどと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ことである。」「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）

〔コメント〕本決定は、不動産競売の目的建物内で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、特筆すべきは、自殺と目的物の交換価値の減少との関係につき、これまでの裁判例とは異なる考え方を採用している点である。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う考え方を必ずしも前提とはせずに、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点である⁽²⁵⁾。「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にすぎないという意味では程度問題にすぎないとも言えそうである⁽²⁶⁾が、単なる自殺を自然死の範疇に含め、それ以外のその他の死、特に殺人と区別したうえで目的物の交換価値の減少の判断をおこなっている点で、より限定的な判断枠組みを定立しそれに基づいて具体的な検討・判断をしようとした意図が窺える。これによるときは、自殺の存在それ自体で直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1つとして検討、判断されることとなる。そして「住み心地の良さ」を欠くか否かの判断に際して、「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しままだ旧聞に属するなどと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

(25) 柴谷・前掲注(24)273頁はこの見解に賛成される。

(26) なお、柴谷・前掲注(24)273頁参照。

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」という地域性ないし周辺住民の噂といった考慮要因が、7年前の自殺という時間的要因を考慮に入れたとしても、重大な影響を及ぼし得る事情として重要視されていると言うことができ、その限りでは、従来の民法570条関連の裁判例と同じように、事案の具体的な事実関係に即して検討、分析したうえでその最終判断をおこなっているものと評することができよう⁽²⁷⁾。

【14】新潟地決平成4年3月10日判時1419号90頁

〔事実関係〕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く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が買受けを申し出て、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、本件土地・建物については、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。嬰兒殺人事件の発生および嬰兒死体の発見の事実と交換価値の減少の関

(27) なお、本決定は、前掲【12】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、また、民事執行法75条1項によると、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ん選ぶところがないとの理由で、本件のような場合にも同条項を適用し得ると判示している点で、従来の判例・学説にほぼ沿うものであった。以下に取り上げる不動産競売事件のほとんどでも、このような場面において民事執行法75条1項は類推適用できると判断されている。

係について、本決定は次のように判示。

〔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。」（傍点一筆者）

〔コメント〕本決定は、不動産競売の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、本件事案の具体的事実関係を観察、検討して「住み心地の良さ」を欠くと判断を下している。その限りでは、さほど目新しさは見られないが、しかし、①嬰兒殺人事件の発生から約3年8か月ないし6年5か月前、嬰兒死体の発見から約9か月ないし10か月くらい前という時間的要因もさることながら、②このような事件のあったところに居住しているとの話題や指摘が周辺住民から繰り返され、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という地域性ないし周辺住民の噂、という考慮要因の2つをとりわけ重視して、本件土地・建物の交換価値の減少を認めてはいるものの、不動産競売事件においては時間的要因よりもむしろ、地域性ないし周辺住民の噂という考慮要因が交換価値の減少を来す「住

み心地の良さ」の欠如を判断する際にはより重要視されていると言うことができそうである。この点は、買受希望者が競売物件の評価書や現況調査報告書、物件明細書などの記載をもとに買受の申出をおこなうという不動産競売事件の特質からもそう評することが許されるように思われる。なお、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た場合にも民事執行法75条1項、188条の類推適用がされ得ること、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得ることを認めている点は、前掲【13】決定と同様である。

【15】札幌高決平成4年6月15日金法1345号24頁

〔事実関係〕 抗告人は、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日抗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。抗告人は、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。物件明細書およ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、抗告人は、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。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うことができ、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言い難いところ、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。」（傍点一筆者）

〔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。自殺が減価要因にあたるかどうかの判断に際しては、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得ることから、これまでと同様の客観的、合理的な判断基準を採用している。ここでの客観的、合理的な判断とは「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」（傍点一筆者）という意味であって、客観性、合理性をめぐる異論もある⁽²⁸⁾が、妥当な考え方を示すものと言ってよいのではなからうか。嫌悪感や忌み嫌う感情そのものに合理性があるという意味に理解すれば、確かにそのような疑問も理解できなくはない。しかし、そのように感じることに相応の理由があるという意味で合理性という言葉が使われているうえ、そもそもこのような嫌悪感や忌み嫌う感情が人間の心理的傾向として一般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であるとも言える。そうだとすれば、そのような局面を、一見理屈では説明が付かないように思われる心理的・精神的・心情的・情緒的な事柄を事案の個別、具体的な事実に基づき相当程度根拠付けようとしているものとして理解することも可能であり、あながち「非合理的」とは言えないように思われる⁽²⁹⁾。もっとも、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の確保・維持が不可能

(28) 野口・前掲注(14)NBL459号67頁、同・前掲注(19)NBL867号58～59頁、後藤泰一「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」信州法学14号（2010年）104～105頁、同「心理的損傷と債務者の危険負担」信州法学17号（2011年）13以下、同「民法534条1項における心理的損傷」専修総合科学研究20号（2012年）165頁以下など。

(29) 石松・前掲注(5)102頁の脚注(7)参照。

または困難と感じるのにも相応の理由ないし合理性があると言い、あるいは客観性があると言おうとも、議論の本質は、そのように客観的に判断し得る個別、具体的な事情とはいったい何かという点にある以上、言葉の問題にすぎないとも言えそうである。

【16】 仙台高決平成8年3月5日判時1575号57頁、判タ931号294頁

〔事実関係〕 原告人は、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出人と認められ、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日ころ本件競売物件の共有者の1人が本件不動産の約200ないし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しめた自殺をしていたという事実が判明した。そこで、原告人は、自殺の事実が現況調査報告書および評価書、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1項にいう「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⁽³⁰⁾（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、上記自殺があつ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、

(30) 判時1575号59頁、判タ931号297頁。

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。」（傍点一筆者）

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、……、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にし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。」（傍点一筆者）

〔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に自殺していたというケースで、自殺が本件物件の交換価値に何らかの影響を及ぼし得ることは否定しなかったものの、

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るまで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場所的要因が大きかったように思われる。本決定もまた、他の不動産競売事例と同様に、「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たうえで、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得るかどうかをも重要な考慮要因として検討、判断して最終的な結論を導き出している。本決定および原決定は、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得ることを認めつつも、自殺の現場が本件不動産から比較的離れた場所だったという場所的要因、さらに周辺住民の噂という考慮要因が特に重要視されている点で特徴的だったと言えよう。

【17】 東京高決平成8年8月7日⁽³¹⁾金法1484頁78頁、金判1011号26頁、判タ1103号144頁

〔事実関係〕 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

(31) 本決定については、山田敏彦「判例解説」判タ臨時増刊978号『平成9年度主要民事判例解説』（1998年）196～197頁、匿名「判例解説」判タ臨時増刊1103号『民事執行判例エッセンシャル2002』（2002年）34頁がある。

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（静岡市浜松支庁平成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こととする余地もある。」「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（なお、本件不動産の評価人の評価は合計679万円であるが、敷地の更地価格は約480万円である）。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ではできず、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。」（傍点一筆者）

〔コメント〕 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原決定に対して、本決定は、本件建物内で自殺者が出て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言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得ることを認めた趣旨であったとも解し得る。しかしながら、競売不動産内で自殺者が出たような場合に、【12】決定から【16】決定までで見たように、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言わざるを得ないであろう。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というに、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た段階でこれを認めることへの影響も充分に考慮する必要があると思われ、この結果、競売手続の安定の観点から容易に取消を認めるべきではないと考えられたものと思われるからである⁽³²⁾。

要するに、本決定を見る限り、競売物件内で自殺者が出て周辺住民の周知の事実となったとしても、代金の納付まで完了しているようなケースにおいては、民事執行法53条の類推適用ないし準用の可能性はかなり低いとの評価は可能であろう。しかし、このことを、競売対象物件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重要視されないと理解すべきではなく、それよりはむしろ、競売手続の進行状況のなかでこれにかかわる民事執行法上の制度がその趣旨から見て自殺という事実をどの程度斟酌し許容し得る制度設計となっているかという視点から見極める必要があり、そのような制度設計の枠組みを超えてでも強制競売の手続を取り消してしかるべき事情が認められるような場合に限ってその取消しが認められ得るものと理解するほうが妥当ではないと思われる。民事執行法75条1項、71条6号が問題となったそのほかの不動産競売事件とは異なり、53条の条文の文言を受けて「本件不動産につき滅失に比肩すべき事由」と判示しているところからもそのように解し得るように思われる。

【18】 札幌地決平成10年8月27日判タ1009号272頁

〔事実関係〕申立人は、木造2階建て居宅およびその敷地（以下、「本件不動産」という。）についての競売事件において、平成10年6月12日の入札期日に最高価買受けの申出をし、同月23日に売却許可決定を受けた。ところが、同年7月25日に、平成9年6月29日に本件不動産の所有者の夫が本件居宅の2階の和室で自殺していたことが判明したことから、Xは、最高価買受けの申出当時、本件居宅内で自殺があったことを全く知らないまま本件不動産の買受けの申出をし（物件明細書や評価書、現況調査報告書にはこの点についての記載は一切なかった。）、その旨の許可を得たが、そのような事実を知っていたならば、本件不動産を評価書記載の評価額で買い受ける意思はなかったとして、前記売却許可決定の取消しを

(32) 山田（敏）・前掲注(31)判タ978号197頁、匿名・前掲注(31)判タ1103号34頁参照。民事執行法53条の「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」という文言もそのような趣旨から定められたものと一般に理解されているようである（石川明ほか編『注解民事執行法 上巻』（青林書院・1991年）557頁以下〔山北学執筆〕、鈴木忠一・三ヶ月章編『注解民事執行法(2)不動産執行 下』（第一法規・1984年）179頁以下〔内田龍執筆〕、香川保一監修『注釈民事執行法(3)』（金融財政事情研究所・1983年）179頁以下〔吉野衛執筆〕など参照）。

申し立てた。なお、Xは、売却許可決定後、売却額の納付はおこなっていないかった。

〔判旨〕（売却許可決定取消）「民事執行法75条1項は、『買受けの申出をした後』に不動産が損傷した場合についてのみ規定しているが、これは、買受申出前の損傷は、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反映されるべきはずのものであることによるところ、買受けの申出をする前に不動産が損傷した場合であっても、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考慮されておらず、買受申出人が買受申出前に前記事情を知らないときには、買受申出人にとってみればそのような場合も買受申出後に損傷した場合となら異なるところはないから、同条はこのような場合にも類推適用されると解される。また、同条にいう『天災その他による損傷』とは、本来地震、火災、人為的破壊等の物理的損傷を指すが、買受人が不測の損害を被ることは、前記のような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から、その場合も同条が類推適用されると解される。

これを本件についてみると、……、本件不動産において、所有者の夫が自殺したのは、前記買受申出の前であるが、右事實は、最低売却価額の決定や物件明細書の記載に全く反映されていなかったこと、申立人は右事實を事前に知らないまま前記買受けの申出をしたが、右事實を事前に知っていたならば、上記金額で本件不動産を買受ける意思はなかったことが明らかである。そして、右事實は買受申出のわずか1年前の出来事であり、本件不動産に居住した場合、前記事実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長く続くであろうことは容易に推測できるところであり、本件不動産については、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事情があり、交換価値の減少があるということは否定できず、その他本件の現れた一切の事情を考慮すると、申立人は、民事執行法188条、75条1項を類推適用して、当裁判所に対し、

前記売却許可決定の取消しの申立てをなし得るものというべきところ、申立人の本件申立ては理由があるのでこれを認容し、前記売却許可決定を取り消すこととして主文のとおり決定する。」

〔コメント〕本決定もまた、①自殺が申立人の最高価買受けの申出のわずか1年前であったという時間的要因と、②自殺のあった建物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という地域性ないし周辺住民の噂、という2つの考慮要因を重視して、「本件不動産については、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事情があ[る]」と判断し、本件不動産の交換価値の減少があることを認めている。これまでの類似の不動産競売事例と特徴はほぼ共通していると言ってよかろう。

【19】名古屋決判平成22年1月29日判時2068号82頁

〔事実関係〕本件物件の債務者兼所有者であるAは、平成21年4月ころ、本件物件であるマンションの1室で死亡し、その遺体は同年8月まで残置され、本件物件を訪れたXの従業員が同年8月21日に腐乱した状態で偶然発見した。その際、室内には強烈な異臭が残り、周辺にも強い異臭が立ちこめていた。遺体発見直後、警察官が数名駆けつけて本件物件内に立ち入り、数時間にわたり警察官が現場を見張り、隣室住人が警察官から事情聴取を受け、同じマンションの住人等がこれらの様子を窺うなどしていた。ところで、Xは、本件物件について最高価で買受けの申出をし、同年8月12日に売却許可決定を受けていたところ、本件物件への入札をした平成21年7月29日にはもとより、同年8月21日まで、前記死亡や遺体残置等の事実を知らず、現況調査報告書、物件明細書および評価書のいずれにも、これらについての記載はなかった。また、本件遺体の発見後、本件物件内に特に手が加えられた形跡もなかった。そこで、Xは、本件物件内で腐乱死体が発見されたことにより、本件物件には「心理的瑕疵」が発生しており、これは

民事執行法75条1項にいう「損傷」にあたるとして本件売却許可決定の取消しを申し立てた。

原決定⁽³³⁾(名古屋地決平成21年11月25日)は、「確かに、物理的な損傷以外の理由で目的不動産の価値が著しく損なわれる場合であっても同条項所定の『損傷』に該当する余地はあり、一件記録によれば、基本事件における債務者兼所有者であるA(以下「本件債務者兼所有者」という。)が、平成21年4月ころ、本件物件内において死亡したこと、その遺体は、同年8月まで本件物件内に放置され、同月21日、腐乱死体状態で発見されたこと、申立人は、本件入札時には、上記死亡及び遺体放置等の各事実(以下「本件各事実」という)を認識しておらず、また、現況調査報告書、物件明細書及び評価書のいずれにも、本件各事実についての記載がなかったことがそれぞれ認められる。」「しかしながら他方、平成21年10月23日付け『補充現況調査資料』によれば、本件債務者兼所有者の死因は、『病死及び自然死』であることが認められ、これが自殺や殺人によるものであることを認めるに足りる証拠はない。申立人は、本件物件内には遺書が残されていた旨主張するけれども、本件物件内に残されていたのは、本件債務者兼所有者がその息子に宛てた手紙にすぎず、自ら命を絶つような内容ではなかったというのであり(平成21年10月23日提出に係る「現況調査報告書(補充)」)、その死因が自殺であることを推認させるものではない。そして、申立人の主張によれば、本件物件内の遺体が発見された経緯は、申立人の従業員が本件物件を訪問した際に偶然これを発見したというものであり、一件記録上、本件各事実が近隣住民の耳目を集めたなどの事情は窺われず、本件各事実によって、本件物件の価値が著しく損なわれたと認めることはできない」として、Xの申立てを却下。そこで、Xは執行抗告した。

〔判旨〕(競売許可決定取消)「民事執行法75条1項にいう『損傷』は、文言的には物理的な損傷を指すものと解されるが、物理的な損傷以外の理由によっても目

(33) 判時2068号84頁。

的不動産の交換価値が著しく損なわれ、買受人が不測の損害を受ける場合があり、また、本件のように、同項が規定する『買受けの申出をした後』の損傷ではなくとも、現況調査報告書、物件明細書及び評価書等のいずれにもそのことが反映されておらず、かつ、買受人が買受申出時にこれを認識していなかった場合には、買受申出後に損傷した場合と異なるところはないから、このような場合にも、民事執行法75条1項、188条が類推適用される余地があるというべきである。」「しかるところ、本件においては、……、本件債務者兼所有者がその居住していた本件物件内において死亡し、春から真夏にかけて4か月以上もの間遺体が残置され、平成21年8月21日の遺体発見時には腐乱した状態で強烈な異臭を放っていたことが認められ、このような場合には、床や敷物の状況等にもよるが、遺体が残置されていた場所の床が変色したり、床、天井、壁等に異臭が染みついて容易には脱臭できなくなるのが通常であり、それにもかかわらず、その後本件物件内には特に手を加えられた形跡がないというのであって、腐乱死体による床の変色や異臭の床、天井、壁等への残存といった状態が現在も継続しているのであれば、相当広範囲にわたり床、天井、壁紙の貼替え等を要するところであり、それ自体が本件物件の交換価値を低下させる物理的な損傷であるということができる上、たとえ床の変色が当初から存在せず、現在では室内の異臭が解消しているものとしても、前記認定によれば、本件物件内に死因不明の前居住者の遺体が長く残置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることがうかがわれることからすると、本件物件を取得した者が自ら使用することがためられることはもちろん、転売するについても買手を捜すのは困難であり、また、買手が現れたとしても、本件のような問題が発生したことを理由にかなり売買価格を減額せざるを得ないことは明らかであるから、本件物件の交換価値は低下したものとわづらざるを得ず、このことは、本件債務者兼所有者の死因が自殺、病死又は自然死のいずれであるかにかかわらないところである。したがって、本件物件におけるこのような物理的な損傷以外の状況もまた、本件物件の交換価値を著しく損なうものであり、民事執行法75条1項にいう『損傷』に該当するとい

うことができる」と判示して、取消しを認めている。

〔コメント〕本決定は、Aの死亡が自殺や殺人によるものではないこと、本件物件内で遺体が発見された経緯は申立人Xの従業員が本件物件を訪問した際に偶然発見したものにすぎないこと、近隣住民の耳目を集めたなどの事情も窺われないことなどから、本件物件の交換価値が著しく損なわれたものと認めることはできないとした原決定を取り消し、売却許可決定の取消しを認めている。その際には、原決定とは全く反対に、①腐乱死体による床の変色や異臭の床、天井、壁等への残存状態が現在も継続しているとすれば、それ自体が本件物件の交換価値を低下させる物理的な損傷であるとし、また、②もし床の変色が当初から存在せず、現在では室内の異臭が解消しているものであるとしても、本件物件内に死因不明の前居住者の遺体が長く残置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることが窺われることから、本件物件を取得した者が自ら使用することを躊躇したり、転売をするにしても買い手を探すのが困難であったりなどすることは明らかであり、本件物件の交換価値を著しく低下させるものと解している。本決定においては、Aの死因が自殺、病死、自然死のいずれであるかには関係なく、4ヶ月間の遺体放置、腐乱状態の死体の存置という事実がここでの判断に大きな影響を与えているものと評し得よう。

(2) 若干のまとめ

不動産競売に関する判例群においても、不動産売買のケースと同様に、「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」を確保、維持することができるかどうかという視点からの総合的、相関的な判断それ自体は見出せる。しかし、ここでは、不動産競売手続の進行状況のなかで自殺や殺人といった人の嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的瑕疵をどの程度まで斟酌し運用し得るのかという民事執行法上の制度設計上の制約も一方で窺われ、そのことから、不動産売買の事例に比較して若干厳格な評価・判断がなされている印象を受ける。

（Ⅳ） 賃貸借の事例

賃貸不動産、特に建物について自殺や殺人事件等が発生したような場合に賃貸人たる建物所有者が死亡した賃借人の遺族や保証人（ただし、遺族が保証人となっている場合が多い。）に対して損害賠償を請求していくというケースが近時登場してきている。また、賃貸人が賃借人の自殺の事実を秘して新たな賃借人に賃貸したような場合に、その後その事実を知った賃借人が賃貸人や不動産仲介業者に対して告知義務違反・説明義務違反に基づく損害賠償を請求するといったケースも登場している。このような場面もまた、目的不動産に人の嫌悪すべき歴史的背景を有する事情が存するとしてその法的救済・保護が問題となっているという意味では、「心理的瑕疵」概念を考えるうえで参考となる、外すことのできないケースとも考えられる。そこで、以下では、これらのケースも紹介、検討していくことにしたい⁽³⁴⁾。

（1） 裁判例

【20】 東京地判昭和58年 6月27日判タ508号136頁

〔事実関係〕X会社は、昭和54年5月、共同住宅の1室（以下、「本件建物部分」という。）をAに賃料月額3万3000円で賃貸した（以下、「本件賃貸借契約」という。）。そしてYは、昭和54年5月、X会社に対し、AがX会社に対して本件賃貸借契約によって負担する債務（損害賠償債務も含む。）をAと連帯して保証する旨約束した。Aは、昭和55年7月30日ごろ、本件建物部分内において死亡し、同年8月8日に発見されるまで死体が放置されたため腐乱死体となり、同死

(34) 賃貸不動産の心理的瑕疵をめぐる裁判例を紹介、検討するものとして、宮崎裕二「不動産取引における心理的な瑕疵」法時83巻3号（2011年）特に107～108頁、山田創一「賃貸不動産の心理的瑕疵をめぐる自死遺族への不当請求について」清水元・橋本恭宏・山田創一編『平井一雄先生喜寿記念・財産法の新動向』（信山社・2012年）519頁以下のほか、中戸康文「心理的瑕疵に関する裁判例について」RETIO 82号（2011年）118頁以下などがある。

体から本件建物部分の床面に流出した悪臭に満ちた汚物・体液が床コンクリートまで浸み込み、これによって屍臭が同室内の天井・畳・建具その他に浸透すると同時に、同室に隣接する建物部分にまで悪臭が漂ったとして、X 会社は、A の相続人や連帯保証人である Y らに対し、本件賃貸借契約上の善管注意義務違反や不法行為に基づく損害賠償、原状回復返還義務不履行に基づく損害賠償を求めた。

〔判旨〕（請求一部認容）本判決は、A が自分の病気による死亡を認識していたり予見したりすることはできなかったとして、善管注意義務違反や不法行為に基づく損害賠償責任は否定したが、本件建物部分の修理工事費用や事後処理費用については原状回復義務違反ありとして損害賠償請求を認めた。

なお、本件建物部分が昭和56年2月1日まで空室だったことによる逸失賃料等の損害賠償請求については、本件建物部分の修理工事が昭和55年8月末までに終了したが、なお悪臭が残り、同年9月末日にそれが消えたことから、「本件建物部分は、昭和55年9月末日まで悪臭のために使用ができず、X 会社は、同月分の賃料3万3000円を失ったことになる。しかし、それ以降は、使用が可能であったのであるから、仮に第三者に賃貸することができなかったとしても、それに伴う損害は、本件原状回復義務の不履行と相当因果関係にはない」として請求を退け、また、本件建物部分の悪臭のためにその隣室の賃借人が転居し、昭和55年12月から昭和56年3月まで空室になったことに伴う逸失賃料については、「賃貸借終了に基づく賃借人の原状回復返還義務は、賃借人の責に帰すべき事由があるかどうかにかかわらず生じるものであるから、その義務の範囲は、特別の事情がない限り、当該賃借物に限られ、それ以外の部分には及ばないと解するのが相当である。したがって、この不履行に基づく損害の範囲も、当該賃借物の原状回復の不履行と相当因果関係にあるものに限られることになる。そうすると、X 会社の損害は、本件建物部分の原状回復の不履行に基づくものに限られ、隣室に生じた損害は含まれないことになる（特別の事情は認められない。）」と判示して請求を退けている。

〔コメント〕本判決は、賃貸人が賃貸借契約に基づき賃借人の相続人や連帯保証人に対して原状回復義務違反の債務不履行責任を追及した事案において、その損害賠償の範囲を画する際に、物理的な利用可能性の視点から、死体が放置され腐乱化していたという、当該賃借物に人の嫌悪すべき歴史的背景を有する事情が存したとも言えそうな要因を原則として考慮しないとの考え方をとった点で特徴的であったと言えるであろう。当該要因が売買の場合とは異なり、影響度に差があると考えているということであろうか。

【21】 東京地判平成5年11月30日判例集未登載（RETIO 28-27参照）

〔事実関係〕賃貸人Xは、12階建てマンションの10階の1室（以下、「本件マンション」という。）を賃借人Aに、昭和63年7月23日、期間2年（昭和63年8月1日から平成2年7月末日まで）、賃料月額7万3000円、敷金、賃料2か月相当分の約定で貸し渡した（以下、「本件賃貸借契約」という。）。本件賃貸借契約は、その後当事者間の合意で更新され、期間は平成2年8月1日から平成4年7月末日までの2年間、賃料は月額7万9000円とされた。他方、Aの父親Yは、Xに対し、昭和63年8月24日、本件賃貸借契約上の賃借人の一切の債務を連帯して保証する旨約束した（なお、この契約によると、本件賃貸借契約が更新されたときは、更新後の債務も保証する旨特約されていた。）。平成3年9月4日、Aは、本件マンションにおいて知人の女性を刺殺し、A自身は本件マンションから投身自殺した。そこで、Xは、本件マンションにおける変死事件によって本件マンションの価値が下落したとして、Aに本件賃貸借契約上の用法義務違反ないし善管注意義務違反があったことを理由に、Yの保証債務の履行を請求。

〔判旨〕（請求一部認容）本判決は、Aの用法義務違反・善管注意義務違反を認めたとうえで、Aの連帯保証人であるYは、本件賃貸借契約上Aの負うべき一切の債務を保証している以上、Aが本件賃貸借契約に関して責めに帰すべき事由によりXに損害を与えれば、その賠償義務を負うが、しかしその範囲は、Xが

被った損害が通常人の予測し得る範囲の損害かどうか、Xの損害とAの用法義務違反ないし善管注意義務違反との間に相当因果関係があると言えるかどうかによつて、変死事件があれば、マンションの交換価値はある程度下がり、一定の期間、通常の賃料で賃貸することが困難となるとしてAの用法義務違反ないし善管注意義務違反と本件マンションの価値下落ないし賃料収入の減少およびXが出捐を余儀なくされた修理費用との間には相当因果関係があることを認め、大幅に損害賠償を認めた。その際に、本判決は、①本件マンションは賃貸目的で購入したものであって、Xには直ちに売却する計画も必要性もないものであったこと、②変死事件後直ちには通常の賃料で賃貸することはできないが、少なくとも4年すれば、居住用ないし事務所用の賃料の7割程度で賃貸できること、③変死事件後直ちに売却すれば、相当低額でしか売却できないが、通常の賃料で賃貸できるようになれば、通常の価格で売却できる可能性があることが認められるとして、Xの求め得る損害の範囲は、Xが本件マンションを通常の価格で売却できるようになるまでに生じる賃料の減収（変死事件後4年間のうち従前の契約期間である約11か月間は従前の賃料は月額7万9000円、その後は月額8万5000円で計算）および変死事件に伴う修理費用とみるのが相当であると判示した。

〔コメント〕本判決は、本件では建物の売却が問題となっていないことから、建物そのものの価値の減少については請求を退けたが、その以外のYの連帯保証人としての責任はほぼ認めている。しかし、その理由は、賃借人Aの用法義務違反ないし善管注意義務違反があり、それに伴う賃借人の損害について連帯保証人が賠償義務を負うとしたものであり、刺殺や投身自殺といった変死事件が本件マンションの嫌悪すべき歴史的背景を原因とする心理的欠陥にあたるかという点は、賃貸物件が通常の賃料で賃貸に出せるまでの期間（本件の場合、4年間）を定めるに際して考慮されているにすぎない⁽³⁵⁾。本判決においても、心理的・精

(35) 伊藤隆之「賃借人が変死事件を起こしたため連帯保証人に損害賠償請求が認められた事例」RETIQ 28号（1994年）6頁は、連帯保証人に対する責任についてある一定の基準を示したものと解されているようである。

神的・心情的・情緒的な事柄の影響度はさほど重大視されていないように見える。

【22】東京地判平成13年11月29日判例集未登載（RETIO 55-72参照）

〔事実関係〕アパートおよびマンションの管理業務等を主たる業務とするXは、平成9年9月から、仙台市内の4階建ての建物（1K×9室。以下、「本件建物」という。）を転貸目的で一括賃借し、以後本件建物の各室を他に転貸借してきた。平成11年3月、Xは、Yとの間で、本件建物の1室（以下、「本件貸室」という。）を賃料を月額4万8000円、敷金8万6000円、期間を平成13年2月末日までの2年間と定めて賃貸借契約を締結した（以下、「本件賃貸借契約」という。）。ところで、本件貸室は、そもそも、Xの転貸開始以前からYに対し賃貸され、Yは本件貸室を借上社宅として使用し、平成3年より従業員であるAが住居として使用していたものである。平成13年1月、本件貸室でAが自殺しているのが発見された（以下、「本件事故」という。）。そこで、XとYは、本件賃貸借契約を2月末日をもって解約することで合意し、2月末日、Yは本件貸室を明け渡した。Xは、本件貸室で本件事故があったため、10年間従前賃料の半額でしか賃貸に出せない損害を被ったとして、Yに対して、Yの本件賃貸借契約上の善管注意義務違反を理由に、その賠償を請求した。なお、本件訴訟係属中に従前賃料のほぼ半額の賃料で次の賃借人が入居し居住している。

〔判旨〕（請求一部認容）本判決は、Xは平成13年6月からの2年間、1月あたり従前賃料のほぼ半額の2万円の損害を受けているとして、24万円の得べかりし利益の損害賠償を認めた。その際、以下のように判断している。

まず第1に、貸室において入居者の自殺があると、通常人から見て心理的に嫌悪すべき事由（いわゆる心理的瑕疵）があるものとして、通常の賃料額よりもかなり減額した賃料額で賃貸せざるを得ないのが実状であると推察される。第2に、Yは、Xに対して、本件賃貸借契約上の債務として、善良な管理者の注意をもって本件貸室を使用し保存すべき債務を負っていたというべきであり、その債務に

は本件貸室につき通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させないようにする義務が含まれるものと解するのが相当であるところ、Yの履行補助者たるAは、本件貸室において自殺をしているのであるから、かかる債務の不履行が認められる。第3に、しかしながら、本件のような貸室についての心理的瑕疵は、年月の経過とともに稀釈されることが明らかであり、本件貸室が大都会である仙台市内に所在する単身者用のアパートの1室であることをも斟酌すると、2年程度を経過すると瑕疵と評することはできなくなるものとみるのが相当である。

〔コメント〕本判決は、まず、①賃貸借契約上の債務として、賃借人は善良な管理者の注意をもって貸室を使用し保存すべき債務を負っており、その債務には貸室につき通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させないようにする義務も含まれると解した点、および、②仙台市のような大都会に所在する単身者用アパートの1室で自殺事故が発生しており、その時から2年程度の時間の経過によって自殺事故という通常人が心理的に嫌悪すべき事由も稀釈されると解した点で特徴的と言えよう⁽³⁶⁾。しかし、前者の点については、そもそもそのような義務を賃借人が負うのかどうか疑問である⁽³⁷⁾し、後者の点についても、賃貸物件の構造・形態、その所在場所、その後の利用状況といった要因のいずれが決定的となり得るのかは、各事例の個別、具体的な事情を総合考慮して判断せざるを得ず、したがって、本判決のこの判示部分は、次の賃借人が従前賃料のほぼ半額とはいえ登場しているという事情に強く影響されて、心理的瑕疵も時間の経過に伴って稀釈されると判断されたにすぎず、経過した期間という時間的要因のみを重視して心理的瑕疵か否かが判断されたものではないという理解が妥当であろう⁽³⁸⁾。

(36) 山田(創)・前掲注(34)523頁、中村行夫「借上社宅で従業員が自殺した場合の使用者に対する損害賠償が認められた事例」RETIQ 55号(2003年)73頁も、この点を本判決の特徴・ポイントとして挙げられる。

(37) 山田(創)・前掲注(34)536頁は、「賃貸物件の利用を目的とする賃貸借において利用と無関係な自殺を回避する義務あるいは利用補助者を自殺させないように配慮する義務を肯定することは賃借人に想定外の過大な責任を課すことになり、不当というべきである」とされ、後掲【23】判決の判断のほうを正当と解されている。

【23】 東京地判平成16年11月10日判例集未登載（LLI/DB 05934532）

〔事実関係〕 X_1 ・ X_2 は、所有する共同住宅（以下、「本件建物」という。）の1室（以下、「本件貸室」という。）をYにその従業員Aの寮として賃貸していたが、平成16年1月に、Yとの間で、本件建物を解体し更地（以下、「本件土地」という。）として処分する目的で、賃貸借契約を平成16年3月31日をもって合意解約した。しかし、明渡し前日の同年3月30日、本件貸室に入居していたAが室内で首吊り自殺を図り、同日その事実が発覚して警察を呼ぶ騒動となった。そのため、本件土地を2150万円で買い受けた旨申し入れていたBから買受けを撤回され、結果的に650万円減額した1500万円でCに売却せざるを得なくなったとして、Xらは、Yに対して、本件賃貸借契約の合意解約により本件貸室を平成16年3月31日までに明け渡す義務に付随して、本件建物に入居していた従業員は本件貸室内で自殺しないように配慮する義務を負っていたとして、債務不履行または使用者責任として不法行為に基づく損害賠償を請求した。

〔判旨〕（請求棄却）まず債務不履行責任については、「そもそも、建物の賃貸借契約における賃借人は、賃貸借契約終了時に賃貸物である本件貸室を返還すべき義務を負うが、賃借物を返還するのに付随して、本件貸室や本件建物の価値を下げないように、その建物に入居させていた従業員が本件貸室内で自殺しないように配慮すべき義務まで負うと認められるかは疑問が残る。基本的には、物理的に賃借物の返還があれば賃借人の債務の履行としては十分であり、心理的あるいは価値的に影響を与えるような事由についてまで付随義務として認めることは加重的な債務を負担させることになるからである」と判示したうえで、「本件においては、 X_1 は、建物の朽廃を理由として、建物を取り壊し、その敷地を更地にして本件土地を売却することを想定して本件賃貸借契約の解約申入れをしたものであり、現実にそのとおりになっていること（本件自殺のあった本件貸室が存在しなくなった状態でその敷地が売却されている。）、Aに自殺の兆候がみられなかつ

(38) 中村・前掲注(36)73頁も同様の指摘をされる。

たこと等からして、Yにおいて、Aが本件貸室内で死亡すること、本件自殺により本件土地の価格が低下することまで予見可能であったものとは解されず、本件貸室の賃借人であるYにおいて、土地の価格が下落しないように、その従業員が本件貸室内で自殺しないようにすべき注意義務があるとまで考えることは相当ではない」とし、次いで不法行為責任については、「Aが自殺すること自体がXらに対する違法行為となるものではなく、本件貸室内で自殺することによりXらの土地の価格が低下したことが損害といえるかの問題である。Xらが主張する被侵害利益は、Xらの建物持分であるが、損害として主張しているのは、本件土地の価格低下であり、土地の価格の低下について、Xらの建物の持分侵害を違法行為と考えることはできない。」「仮に、Xらの主張が、本件土地の持分を侵害されたことを違法行為と考える趣旨であるとしても、本件土地上の本件建物の一部の賃借人であるYの元従業員であるAにおいて、本件自殺時に、本件貸室に入った本件建物の敷地である本件土地が売却予定であり、本件貸室で自殺することにより、本件土地の価格が低下することまで予見可能であったものとは解されず、Aがそこで自殺することが違法行為と認めることは相当ではない。また、仮にAが、本件貸室で自殺したことが違法であるとしても、前記認定の諸事情を考慮すると、本件自殺と本件土地の価格低下との間の相当因果関係があると認めることは困難である」と判示して、いずれの請求も退けている。

〔コメント〕本判決は、建物を解体して更地として売却する目的で賃貸借契約の合意解約をし、その明渡し前日に入居者が自殺したとして、賃貸人Xらが賃借人Yに対して債務不履行または不法行為を理由に当初の売却予定額から減額した売却代金との差額を損害として請求したケースにおいて、賃借人は本件建物の返還義務の付随義務として、本件土地の価格が下落しないように、Aが室内で自殺しないよう配慮すべき義務を負わないとし、また、Aが自殺したこと自体はXらに対する違法行為にはならないし、本件自殺と本件土地の価格低下との間には相当因果関係はないと判断している。前掲【22】判決のところでも指摘したように、賃貸物件内で入居者が自殺をしないように配慮すべき義務があるとす

ることには疑問であったが、本判決は、賃貸物件の利用とは無関係な自殺を回避すべき義務を明確に否定したわけである。このような義務を認めることは賃借人に想定外の過大な責任を課す結果となり、不当と考えられるからである⁽³⁹⁾。妥当な判断だったと言えよう。ところで、あえて心理的瑕疵の視点から本判決を見たならば、Aが自殺した貸室を含む本件建物は取り壊され本件土地は更地となっていること、しかも本件土地の売却交渉は当初から更地を前提としてされていたという目的物の現状という要因からも、やはり否定的に解さざるを得なかったものと評し得よう。

【24】 東京地判平成18年4月7日判例集未登載（LLI/DB 06131554）

〔事実関係〕賃借人Xは、賃貸人Y₁との間で、Y₁所有の5階建て賃貸ビル（以下、「本件建物」という。）の1、2階部分を仲介業者Y₂を介し、居酒屋用店舗として賃借していた（以下、「本件賃貸借契約」という。）が、その1年6か月前にY₁の娘の夫Aが本件建物の屋上から飛び降り自殺していたことを知った。そこで、Xは、Yらに対し、本件賃貸借契約の締結にあたり建物の賃借人に建物に関する重要な事項を告知すべき信義則上の義務等に違反しているとして、不法行為に基づく損害賠償を請求。

〔判旨〕（請求棄却）Y₁について、「なるほど、一般に、賃貸借契約の賃貸人は、契約の締結に当たり、賃貸目的物に関する重要な事項を賃借人に告知すべき信義則上の義務を負ってい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。しかしながら、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

(39) 山田（創）・前掲注(34)536頁参照。

期であったというのであるから、X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は認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないから、Y₁が、本件賃貸借契約を締結するに当たり、Xに対して、本件建物で本件自殺のあった事実を告知すべき義務があったものとはいえないというべきである」とし、Y₂についても、「本件建物で本件自殺があったという事実が、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は認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないことは、前記説示のとおりであるし、Xが主張するような事情があったとしても、これにより直ちに、Y₂において、本件建物に関して賃借人が本件建物を敬遠する重要な事実が存在することを容易に予測できたものとも認め難いから、本件建物で本件自殺があった事実を殊更調査すべき義務があったものともいえないというべきである」と判示して、いずれの請求も退けた。

〔コメント〕本判決では、①賃貸人Y₁の娘の夫Aは本件建物の屋上から飛び降り自殺し、賃貸物件内で自殺したわけではないという場所的要因、②その自殺も本件賃貸借契約締結の1年6か月前のことであったという時間的要因の、2つが特に重視されて、本件建物で自殺があったという事情は、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は認め難いとして、かかる事実の告知義務はないと判断したものであるが、とりわけ賃貸部分からの飛び降り自殺ではなかったという場所的要因が決定的な役割を果たしているものと評し得よう。

【25】東京地判平成18年4月26日判例集未登載（LLI/DB 06131756）

〔事実関係〕賃借人Y₁は、Xの所有する本件土地建物をタイ料理店の店舗とし

て使用する目的で X から賃借したが、それを無断で Y₂に転貸して料理店を営業していたところ、本件建物内で Y₂の従業員が同料理店の副店長を殺害し、同店の売上金等を奪う強盗殺人事件が発生したため、X 所有の土地およびその敷地が減価したとして、X は、Y₁に対して債務不履行に基づく損害賠償請求、Y₂に対して自らのまたは使用者としての不法行為に基づく損害賠償請求をおこなった。

〔判旨〕（請求棄却）本判決は、Y₁と Y₂との間の関係を X の承諾のない転貸借であると認定したうえで、「Y₂において、自らの不法行為に基づく損害賠償が認められるためには、その選任及び監督における過失行為と加害少年の本件事件との間に（また、本件建物を含む前記建物全体及びその敷地である前記土地の減価という損害との間に）相当因果関係の存在が肯定されなければならないと解される。本件事件は、……、加害少年による故意行為、それも強盗殺人行為という思いがけない行為であるうえ、業務終了後3時間ほど経過して発生したものであり、その間、副店長及び加害少年は、他の従業員などとともにカラオケスナックに出かけ、Y₂の業務とは遮断された後の突発的なできごとであるから、面接やその後の勤務態度において暴力事犯の事実や暴力的傾向が認められるといった事情がない限り、Y₂の代表者であれ、現場責任者であれ、本件事件を予見することは困難であり、本件事件との間の、また、前記建物全体等の減価との間の相当因果関係を認めることはできない。したがって、仮に Y₂において従業員の選任及び監督において過失が認められるとしても、……、面接やその後の勤務態度において暴力事犯の事実や暴力的傾向が認められるという事情がない以上、それによって生じた結果との間に相当因果関係を認めることができないから、この点に関する X の主張は理由がない。」「そして、Y₁は、本件店舗につき、賃借人として善良な管理者としての注意をもってなされるべき保存義務を負うが、本件事件は、前記のとおり経過で発生し、現場管理者たる副店長が刺殺されたというものであり、加害少年において暴力事犯の事実や暴力的傾向が認められるといった特段の事情も認められない以上、Y₂においても、また、Y₁においても、これを予測して然るべく対応するという事は極めて困難というほかなく、したがって、Y

らにおいて責に帰すべき事由があるものと認めることはできず、Y₁が損害賠償責任を負うべきであるとするXの主張は理由がない」と判示して、いずれの請求も退けた。

〔コメント〕本判決は、強盗殺人事件の発生による本件土地建物それ自体の減価について立ち入ることなく、不法行為における相当因果関係の局面で検討をおこない、結果的に請求を退けたものである。

【26】 東京地判平成18年12月6日判例集未登載（LLI/DB 06134976）

〔事実関係〕賃借人Xは、平成17年7月、貸與人Y₁との間で、不動産仲介業者Y₂らを介してY₁所有の2階建てアパートの2階の1室（以下、「本件建物」という。）を賃借する契約を締結した（以下、「本件賃貸借契約」という。）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がありながら、本件賃貸借契約の締結に際して、Y₂らがXにその事実を告げなかったとして、Y₂らに対して重要事項に関する告知義務違反を理由とする損害賠償を請求（貸與人Y₁に対しては、使用者責任を追及。）。

〔判旨〕（請求棄却）Y₂らの告知義務違反については、「なるほど、一般に、不動産媒介業者は、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は認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないから、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難いというべきである」と判示。

〔コメント〕本判決において心理的瑕疵がないと判断された要因としては、死者

が出たという事実が本件建物内ではなく、その階下の部屋であったこと、自然死であったこと、そしてそれが半年以上前であったこと、の3つの事情を挙げることができるが、極めて妥当な判断をしたものと評し得よう⁽⁴⁰⁾。

【27】 東京地判平成19年3月9日判例集未登載（LLI/DB 06231113）

〔事実関係〕 賃貸人 X は、平成16年9月29日、賃借人 Y に対して、本件建物を Y の従業員 A の居宅として月額賃料9万8000円、期間平成16年9月30日から平成18年9月29日までの2年間の約定で賃貸していたところ、平成17年8月25日、A が本件建物内のトイレで脳溢血のため死亡し、同月29日に発見された。そこで、X は、本件建物の価値が1000万円減価したとして、Y に対して、債務不履行または不法行為に基づき、その損害賠償を請求。

〔判旨〕（請求棄却）「そもそも住居内において人が重篤な病気に罹患して死亡したり、ガス中毒などの事故で死亡したりすることは、経験則上、ある程度の割合で発生しうることである。そして、失火やガス器具の整備に落度があるなどの場合には、居住者に責任があるといえるとしても、本件のように、突然に心筋梗塞が発症して死亡したり、あるいは、自宅療養中に死に至ることなどは、そこが借家であるとしても、人間の生活の本拠である以上、そのような死が発生しうことは、当然に予想されるところである。したがって、老衰や病気等による借家での自然死について、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないというべきである」と判示。

〔コメント〕 本判決の根底には、【26】 判決と同様、自然死のあった建物が当然に人の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は認められないとの考え方が横たわっているものと思われるが、極めて妥当な判断であったと言えよう。

(40) 宮崎・前掲注(34)107頁も同旨。

【28】 東京地判平成19年 8 月10日判例集未登載 (LLI/DB 06233508)

〔事実関係〕 賃貸人 X は、平成15年10月、賃貸アパートの 1 室 (203号室) を月額賃料 6 万円、賃貸期間 2 年の約定で A に賃貸していた (以下、「本件賃貸借契約」という。) が、平成18年10月19日に A は本件203号室で自殺した。そこで、X は、A の相続人である Y₁ に対して A の善管注意義務違反の債務不履行を理由に損害賠償を請求するとともに、平成17年10月に本件賃貸借契約に基づいて A の X に対する債務を連帯して保証した Y₂ に対して、連帯保証契約に基づき損害賠償債務の履行を求めて訴えを提起。

〔判旨〕 (請求一部認容) 本判決は、まず A の債務不履行の有無につき、「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的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というべきである。」「したがって、賃借人である A が本件203号室を賃借中に同室内で自殺したことは、本件賃貸借契約における賃借人の善管注意義務に違反したものであり債務不履行を構成するから、A を相続した Y₁ には、同債務不履行と相当因果関係のある X の損害を賠償する責任がある」とした。

Y₂ の連帯保証責任については、「Y₂ が、X に対し、平成17年10月13日、本件賃貸借契約に基づく A の X に対する債務を連帯保証すると約束したこと (本件連帯保証契約) は、当事者間に争いがなく、また、……、賃借人である A が本件203号室を賃借中に同室内で自殺したことは、本件賃貸借契約の債務不履行を構成し、これによる A (Y₁) の X に対する損害賠償債務が、本件賃貸借契約に基

づく A の X に対する債務であることは明らかであるから、Y₂には、本件連帯保証契約に基づき、賃借人である A が本件203号室を賃借中に同室内で自殺したことと相当因果関係にある X の損害について、被告 Y₁と連帯して、賠償する責任がある。」「これに対し、Y₂は、本件連帯保証契約の責任範囲は、賃料不払などの通常予想される債務に限られ、賃借人である A が自殺したことにより生じる損害賠償債務は含まれないと主張しているが、Y₂作成の連帯保証人確約書には、Y₂が主張するような責任範囲を限定する趣旨の記載はなく、かえって、『一切の債務』につき連帯保証人として責任を負う旨の記載があることが認められるのであるから、Y₂の主張は採用できない」と判示。

そして、その損害賠償の範囲に関しては、「自殺があった建物（部屋）を賃借して居住することは、一般的に、心理的に嫌悪感を感じる事柄であると認められるから、賃貸人が、そのような物件を賃貸しようとするときは、原則として、賃借希望者に対して、重要事項の説明として、当該物件において自殺事故があった旨を告知すべき義務があることは否定できない。しかし、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をする事自体により、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ほか、本件建物の所在地が東京都世田谷区という都市部であり、かつ、本件建物が2階建10室の主に単身者を対象とするワンルームの物件であると認められることからすれば、近所付き合いも相当程度希薄であると考えられ、また、A の自殺事故について、世間の耳目を集めるような特段の事情があるとも認められないことに照らすと、本件では、X には、A が自殺した本件203号室を賃貸するに当たり、自殺事故の後の最初の賃借人には本件203号室内で自殺事故があったことを告知すべき義務があるというべきであるが、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、当該賃借人が退去した後に本件203号室をさらに賃貸するに

当たり、賃借希望者に対して本件203号室内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである。また、本件建物は2階建10室の賃貸用の建物であるが、自殺事故があった本件203号室に居住することと、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、このことに加えて、上記で検討した諸事情を併せ考えると、本件では、Xには、Aが本件203号室内で自殺した後に、本件建物の他の部屋を新たに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件203号室内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである。」「以上を前提に検討すると、Xは、Aが本件203号室内で自殺した後に、本件203号室をさらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件203号室内で自殺事故があったことを告知しなければならず、そうすると、常識的に考えて、心理的な嫌悪感により、一定期間、賃貸に供することができなくなり、その後賃貸できたとしても、一定期間、相当賃料での賃貸ができなくなることは、明らかである。ところで、……、Xは、Aの自殺から約3か月後の平成19年1月15日に、本件203号室を、期間2年、賃料月額3万5000円、共益費及び管理費なし、敷金なし、サブリース目的との約定で賃貸した事実が認められるが、将来の逸失利益の認定においては、口頭弁論終結時までには発生した事実も推認の材料とすることはあるにしても、口頭弁論終結時までには発生した事実から直接的に認定するものではないから、上記認定の事実自体から直ちにXの具体的な逸失利益を認定することはできない。そして、当裁判所としては、上記(2)で認定・判断した諸事情に、上記で認定した事実をも参考とし、これらを総合的に検討した結果、本件では、本件203号室を自殺事故から1年間賃貸できず、その後賃貸するに当たっても従前賃料の半額の月額3万円での賃貸しかできず、他方で、賃貸不能期間（1年間）と一契約期間（2年間）の経過後、すなわち自殺事故から3年後には、従前賃料の月額6万円での賃貸が可能になっていると推認するのが相当であると考え」とした。なお、本件建物そのものの減価による損害賠償の請求については、Xに本件建物を売却する予定はなかったことを理由に退けている。

〔コメント〕本判決は、自殺したAの相続人であるY₁に対しても連帯保証人であるY₂に対しても損害賠償責任を肯定しているものの、その範囲を、最初の賃借希望者に対して当該物件において自殺があったという事実を告知すべき義務を否定できない1年間の賃料全額とそれに続く2年間の賃料半額までとし、そのように判断した理由として、①自殺後に新たに賃借人が居住をすれば、当該賃借人が極く短期間で退去したといった特段の事情がない限り、自殺があった建物（部屋）を賃借して居住する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こと、②本件建物が東京都世田谷区という都市部にあり、しかも、本件建物が2階建て10室の単身者対象のワンルーム物件であると認められることからすれば、近所付き合いも相当程度希薄であると考えられ、また、Aの自殺事故について世間の耳目を集めるような特段の事情があるとも認められないこと、の2点を挙げている。本判決は、自殺後新たな賃借人が登場したような場合にその後の賃借希望者に対しては告知義務はないとした点で評価し得る⁽⁴¹⁾一方、賃借人Aの自殺に関して予見可能性を肯定することに合理性があるとは言い難い連帯保証人Y₂に対しても損害賠償責任を肯定している点には疑問が残る⁽⁴²⁾。

【29】東京地判平成22年3月29日判例集未登載（RETIO 81-96参照）

〔事実関係〕賃貸人Xらは、その共有に係るマンションの1室（建物部分。以下、「本件貸室」という。）を賃貸していたところ、賃借人Aが別の場所で自殺したが、その2週間後に賃借人の同居者Bが本件貸室内で自殺した。賃貸人Xらと同居人の相続人との間で、自殺による損害賠償として634万1000円を支払う旨の和解契約が成立した。そこで、Xらは、賃借人の相続人2名（Y₁、Y₂）に対して、建物部分の価値が下落し損害を被ったとして、Yらは相続により賃借人

(41) 宮崎・前掲注(34)108頁、本判決を紹介する村川隆生「自殺した賃借人による損害について、賃貸した部屋以外の部屋の逸失利益を否定した事例」RETIO 73号（2009年）197頁参照。

(42) 山田（創）・前掲注(34)542頁参照。

の地位を包括承継したものであり、同居者はYらの利用補助者と位置づけられるのであるから、同居者の自殺による損害は利用補助者の過失による損害となり、Yらにおいて賠償すべきことになる、または、賃貸借契約上、AはBが生じさせた損害を賠償すべきことが規定されていると主張して、Yらに対し、賃貸借契約上の債務不履行に基づき、または、同契約上の義務として、総額1865万円余の損害賠償を請求した。

〔判旨〕（請求棄却）まずBの利用補助者性については、「そもそも利用補助者論は、自己責任の原則を修正し、第三者たる利用補助者の過失による損害を債務者本人に帰責するものとして、報償責任、危険責任の法理の正当化根拠、実質的根拠とするものと解されるので、ここで利用補助者とは、債務者の意思に基づいて債務の履行のために利用される者をいい、債務者本人からみて、何らかの意味で干渉可能性が留保されるなど、その行動が債務者の意思に基づいているとみなされる関係にあることを要するものと解される。しかるに、相続によって承継するのは権利義務ないし法的地位であって、被相続人と第三者の人的関係そのものではないから、被相続人が賃借人で、その同居者が利用補助者とされる関係にあったとしても、相続人らは当然に前記同居者を利用補助者とする関係にあるものとみなされる謂われはなく、あくまでも相続人らと前記同居者の関係によって利用補助者性を判断すべきである。これを本件についてみると、Yらは、Aの死亡により、本件賃貸借契約の賃借人の地位を相続しているものの、AとBの関係をそのまま引き継ぎ、AとBの間と同様の関係にあるわけではないことはいうまでもなく、実際には、本件賃貸借契約のことも、AとBの関係も全く知らなかったのであるから、Bの行動がYらの意思に基づいているとみなし得るような関係は到底見出すことができない。したがって、Bの自殺当時、Bとの間で利用補助者性を見出すに足る実質的關係のなかったYらは、Bの行為について責任を負わないものと解すべきである」と判示。

次いで本件賃貸借契約の契約条項の解釈については、「Xらは、本件賃貸借契約の契約条項中、本件損害賠償規定が賃借人に同居者や来訪者の行為の責任を負

うべき債務を負担させる趣旨の規定であるとして、同規定に基づき Y らが責任を負うべきである旨主張する。そこで検討するに、そもそも本件損害賠償規定は、『乙は、自己及び同居者又はその訪問者が』とは規定しておらず、また、同条 2 項で、不可抗力について甲（貸主）は責任を負わない旨規定されていることに鑑みれば、第 1 項は乙（賃借人）、同居者とその訪問者の自己責任の原則を注意的に規定したものと解するのが相当である。また、仮に本件損害賠償規定が同居者の故意・過失行為についても賃借人に責任を負わせる規定であると解されたとしても、同条項は、他人の故意・過失行為を本人に帰責する点で利用補助者論と同様の性格を有し、報償責任、危険責任の観点から、賃借人の責任を注意的に規定したものと解するのが相当であるから（それ以上の意味を有するものとして本件賃貸借契約締結時に説明がなされたような経緯も窺われない。）、前記同様に、B の自殺当時、B との間で利用補助者性を見出すに足る実質的關係のなかった Y らは、B の行為について責任を負わないものと解すべきである」と判示して、X らの請求を棄却した。

〔コメント〕本判決は、Y らは本件賃貸借契約の存在、賃借人 A と同居人 B との関係を全く知らなかったのであるから、自殺した同居人 B との間に利用補助者性を見出すことはできないとして、賃借人の相続人 Y らの損害賠償責任を否定している。本判決については、B の自殺当時、B と Y らとの間に利用補助者性を見出すに足る実質的關係がなかったこと、X らが同居人の相続人との間で本件自殺に伴う損害の賠償として 634 万 1000 円を支払う旨の和解契約が締結されていたという特殊事情が特に重視されていると評されている⁽⁴³⁾。

【30】東京地判平成 22 年 9 月 2 日⁽⁴⁴⁾判時 2093 号 87 頁

〔事実関係〕賃借人 X は、平成 20 年 3 月 31 日に自己所有の賃貸マンションの 1

(43) 山田（創）・前掲注(34)528頁、本判決を紹介する新井勇次「賃借人が別の場所で自殺した後に同居人が居室内で自殺したケースで、賃貸人の損害賠償請求が否認された事例」RE-TIO 81号（2011年）97頁参照。

室（以下、「本件物件」という。）を Y_1 に賃貸期間 2 年間、賃料月額 12 万 6000 円、敷金 25 万 2000 円、本件物件の一部または全部の第三者への転貸または占有の禁止等の約定で賃貸し（以下、「本件賃貸借」という。）、 Y_2 は、同日、本件賃貸借により Y_1 が X に対し負担する債務につき連帯保証する旨の連帯保証契約を締結した。平成 20 年 4 月ころ、 Y_1 は X の承諾を得ないまま本件物件の全部を A に転貸、占有させた。 A は、平成 21 年 6 月 24 日ころ、本件物件内の浴室で自殺し、同年 7 月 1 日に発見された。 X と Y_1 は、平成 21 年 8 月 4 日、本件賃貸借を合意解除し、 X は、同年 9 月 17 日、本件物件の管理受託会社（不動産仲介業者）の従業員に対し、月額賃料 5 万円で賃貸した（以下、「新規賃貸借」という。）。そこで、 X は、 Y_1 に対しては居住者が本件物件内で自殺者をしてないように配慮すべき善管注意義務の不履行を理由とする損害賠償として、 Y_2 に対してはその保証債務の履行として、本件賃貸借と新規賃貸借の各賃料の差額である 1 か月あたり 7 万 6000 円、合計 440 万 8000 円と未払賃料、原状回復費用等で総額 524 万 2735 円の支払を請求した。

〔判旨〕（請求一部認容）まず Y_1 の債務不履行について、「賃借人又は賃借人が転貸等により居住させた第三者が目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば当該物件の利用につき心理的な嫌悪感ないし嫌忌感を生じること、このため、かかる事情が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額より相当低額でなければ賃貸できないことは、経験則上明らかといってよい。賃借人は、賃貸借契約上、目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって使用収益すべき義務を負うところ、少なくとも無断転貸等を伴う建物賃貸借においては、目的物を物理的に損傷等することのないようにすべきことにとどまらず、居住者が当該物件内部において自殺しないように

(44) 新井勇次「賃貸マンション居室内で無断転借人が自殺したとして賃借人の賃借人及び連帯保証人に対する損害賠償請求が認められた事例」RETIO 81号（2011年）94～95頁に本判決の紹介がある。

配慮することも含まれるものと見るのが相当である。従って、 Y_1 は X に対し債務不履行に基づく損害賠償債務を負う」としたうえで、損害発生と因果関係の有無、損害額について、「本件物件を賃貸するに当たっては、宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者は賃借希望者に対し A の自殺という事情の存在を告知すべき義務を負うと見られる。そうである以上、告知の結果本件物件を第三者に賃貸し得ないことによる賃料相当額、及び賃貸し得たとしても、本来であれば設定し得たであろう賃料額と実際に設定された賃料額との差額相当額も、逸失利益として、 Y_1 の上記債務不履行と相当因果関係のある損害ということがができる。但し、……、賃料額を低額にせざるを得ないのは物件内での自殺という事情に対し通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるから、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであることは明らかである。また、……、本件物件は単身者向けのワンルームマンションであり、その立地は、付近を首都高速3号渋谷線及び国道246号線が通るとともに、東急田園都市線『池尻大橋』駅から徒歩2分とされ、都心に近く、交通の便もよい利便性の高い物件であることが窺われるところ、このような物件は賃貸物件としての流動性が比較的高いものと見られるから、上記心理的嫌悪感等の減少は他の物件に比して速く進行すると考えるのが合理的である。」「本件における X の逸失利益については、相当賃料額を本件賃貸借と同額の12万6000円と見た上で、賃貸不能期間を1年とし、また、本件物件において通常であれば設定されるであろう賃貸借期間の1単位である2年を低額な賃料（上記賃料の半額）でなければ賃貸し得ない期間と捉えるのが相当と考える」と判示。

また連帯保証人 Y_2 についても、「本件保証において、 Y_2 の保証債務は、 Y_1 が本件賃貸借により X に対して負担する一切の債務に及ぶ旨合意されたことが認められる。この合意のとおり解したとしても、 Y_1 の X に対する債務不履行に基づく損害賠償責任に関する限り、債務不履行と相当因果関係のある損害の範囲にその責任は限定されるから、保証人である Y_2 の責任が不当に拡大するものと見ることはできない。そうである以上、上記のように解したとしても、消費者契約法

10条により無効とされることはないというべきである」とした。

〔コメント〕本判決も、【28】判決と同じように、無断転貸人 Y_1 とその連帯保証人 Y_2 の責任を認め、その賠償の範囲を、賃借希望者に対して当該物件内で自殺があったという事実を告知すべき義務を負うのは当初の1年間であるとしてその間の賃料全額とそれに続く2年間の賃料半額までとしている。そう判断するに至った理由として、やはり【28】判決と同様に、①賃料額を低額にせざるを得ないのは自殺という事情に対して通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるが、しかしそれも時間の経過とともに減少し、やがて消滅する性質のものであること、②本件物件は単身者向けのワンルームマンションであり、しかも、都心に近く、交通の便もよい利便性の高い物件であることが窺われ、賃貸物件としての流動性が比較的高いことを考慮してのことであったと評することができよう。

しかし、連帯保証人 Y_2 に対する責任については、【28】判決に対してと同様に疑問である。山田教授が正当に指摘されるとおり⁽⁴⁵⁾、無断転借人 A の自殺は連帯保証人 Y_2 の、 Y_1 の X に対して負担するであろう債務の合理的予見可能性の範囲を超え、 Y_2 の合理的意思解釈を逸脱したものと考えられるからである。

【31】東京地判平成23年1月27日判例集未登載（RETIO 84-114）

〔事実関係〕賃貸人 X は、平成20年3月13日、賃借人 Y との間で、神奈川県川崎市所在の学生向け賃貸マンションの1室（以下、「本件貸室」という。）を、Y の長女 A を入居者とすること、賃貸期間2年間、賃料月額7万5000円、共益費5000円、敷金15万円、礼金15万円の約定で賃貸した（以下、「本件賃貸借」という。）。A は、平成21年3月22日ころ、本件貸室内で自殺した。そこで、X は、

(45) 山田（創）・前掲注(34)542頁。本件における連帯保証人 Y_2 は、保証人仲介業者を介して保証人となった者で、 Y_1 とは人的関係はなかったようである。このような事情も踏まえると、 Y_2 に対する保証責任は否定されるべきであったと考える。

平成21年3月31日に本件賃貸借を中途解約するとともに、Yに対して、入居者の自殺が賃借人としての善管注意義務違反にあたるとして、自殺のあった約7ヶ月後に賃料等4万6000円で新賃借人との間で締結した賃貸期間平成21年10月から平成27年3月までの間の65ヶ月分の当初賃料との差額分等の損害賠償を請求した。

〔判旨〕（一部請求認容。控訴後和解）まず入居者の自殺についてのYの債務不履行については、「わが国においては、建物を賃借する者にとって、賃借すべき物件で過去に自殺があったとの歴史的事情は、当該不動産を賃借するか否かの意思決定をするに際して大きな影響を与えるものであるとされており（従って、貸主や宅建業者は、賃貸借契約を締結するに当たり、一定期間はかかる事実を説明すべき義務があるものと解される。）、そのため、自殺者の生じた賃貸物件は、心理的瑕疵物件として、自殺後相当期間成約できなかつたり、賃料を大幅に減額しないと借り手が付かないという状況が続くこととなる。」「ところで、建物賃貸借契約において賃借人は、当該賃貸建物の経済的価値を損ねない範囲で使用収益をする権利を有し、義務を負う（通常使用による消耗を除く。）ものである。そうすると、当該賃貸物件内で自殺をするということは、上述のように当該賃貸物件の経済的価値を著しく損ねることになるので、賃借人としては用法義務違反ないしは善管注意義務違反の責めを負うことになり、また、本件のように、賃借人であるYの長女が入居者として本件貸室に入居している際には、Yとしては、履行補助者による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を免れないといわざるを得ない」とした。

そして、その損害の範囲については、クロスの張替え費用、クリーニング等の費用および現場供養費用のほか、「平成21年7月1日から新契約が締結される同年10月19日までの3ヶ月と19日分の賃料等相当額分28万9032円（8万円×13ヶ月＋8万円×19/31日≒28万9032円（小数点以下切捨て））は損害といえる。」「新契約については、……、少なくとも、新契約の賃貸契約当初の2年分（平成21年10月20日から平成23年10月20日までの24ヶ月）に加え、その翌日である平成23年10月21日から学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3

月20日までの約5ヶ月の間の新契約の賃料等の額（月額4万6000円）と、本件契約の賃料等の額（月額8万円）との差額（3万4000円）については、逸失利益として認定するのが相当」とした。

〔コメント〕本判決においては、入居者の自殺は履行補助者の故意過失として賃借人の債務不履行にあたと解して、損害賠償責任を認め、その損害賠償の範囲のうち、賃料の逸失利益については、新たな賃貸借契約が締結されるまでの賃料等相当額、新契約の当初2年間とそれ以降に学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月までの5か月間の賃料等の差額分を認めている点⁽⁴⁶⁾が特徴的と言えよう。賃料の逸失利益の算定方法については、【28】判決、【30】判決なども採用している考え方がここでも踏襲されているものと言えようが、そもそも、本件貸室の入居者の自殺が賃借人の履行補助者による故意・過失によるものとして信義則上賃借人の故意・過失と同視し得るかどうかの問題となる⁽⁴⁷⁾。

(2) 若干のまとめ

以上から、賃貸借のケースに特徴的な点の幾つかが指摘できよう。まず第1に、賃貸物件にまつわる人の嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的瑕疵が問題となっているケースのほとんどは自殺と自然死であること、第2に、しかもそのほとんどが、賃借人や無断転借人の死亡に起因して賃借人の相続人や連帯保証人に対して債務不履行に基づく損害賠償の請求がなされており、そもそも、損害賠償責任を問い得る局面なのかどうかの問題となり得ること、したがって第3に、不動産売買・不動産競売のケースに比較して、損害賠償責任を認める範囲も目立って限定的となっていること、を指摘することができよう。

(46) 自殺のあった本件貸室が都市部（神奈川県川崎市）の学生向け賃貸マンションの1室であったという場所的要因が、この点に一定の影響を与えていると見ることはできよう。

(47) 山田（創）・前掲注(34)538～539頁参照。

これは、「住み心地の良さ」、「良好な生活空間」とは言っても、そこでは賃貸人自身が居住する物件ではないことから、賃借人等がたとえ賃貸物件内で自殺等により死亡したとしても、このような視点は最重要視されてはいない。すなわち、賃貸可能性の視点から、自殺や自然死といった人の嫌悪すべき歴史的背景にまつわる賃貸物件の心理的瑕疵も時の経過に伴って稀積化し、したがってまた、どのような状況に立ち至ったらそれが遁減あるいは消滅したものを見うるのがポイントとされているように思われる。

賃貸物件にまつわる人の嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的瑕疵も、その直後の賃借人に対しては心理的嫌悪感・嫌忌感を抱かせるであろうから、当然考慮されてしかるべき性質ということであろうが、たとえば都市部の単身者用ワンルームマンションという賃貸物件の特質ないし場所的要因とも相まって、比較的短期間のうちにそのような心理的嫌悪感・嫌忌感は遁減ないし消滅するものと解されているようである。「住み心地の良さ」、「良好な生活空間」の確保・維持という要請はもちろんあるものの、それが長期間欠如し続けるものとは必ずしも解されているわけではない不動産賃貸に関するケースでは、したがって、他の事案に比較すると、心理的・精神的・心情的・情緒的なものの影響度はさほど重大視されていないとも言うことができようか。

（V） 危険負担に関する事例

以上のような民法570条の「瑕疵」や民事執行法上の「損傷」の場合などのほかに、近時、さらに民法534条1項にいう「毀損」に関連して心理的瑕疵に類似した問題を扱った事例が登場している。これもまた、嫌悪すべき歴史的背景を原因とする心理的欠陥を考慮、判断している点で共通していると言えることから、以下に紹介・検討を試みたい。

(1) 裁判例

【32】 横浜地判平成22年1月28日⁽⁴⁸⁾判タ1336号183頁

〔事実関係〕 事案は、買主 X が、売主 Y に対して、Y との間で土地・建物を購入する売買契約を締結して代金を支払ったところ、売買契約締結後引渡し前に、本件建物の1室内で賃借人が自殺したことにより本件土地建物が毀損されたことになるとして、売買契約時に結ばれた危険負担に関する約定に基づき、建物の毀損部分の価値減少額を不当利得として返還請求したというものである。

詳しい事実関係は以下のとおりである。すなわち、Y は、平成19年1月当時、本件土地建物を所有していた。Y は、同年1月18日、賃借人 B に対し、本件建物の201号室（以下、「本件居室」という。）を住居使用目的、賃貸借期間同年2月22日から平成21年2月21日、賃料月額7万円、共益費等月額2000円、敷金7万円の約定で賃貸し（以下、「本件賃貸借契約」という。）、C がその保証人として、同日、B の Y に対する本件賃貸借契約上の債務につき連帯保証した。X と Y は、平成20年1月27日、本件土地建物を Y が X に対し代金8680万円で譲渡する旨の売買契約（以下、「本件売買契約」という。）を、「引渡し前に火災、地震等の不可抗力により滅失又は毀損した場合は、その損失は売主の負担とする」旨の約定（以下、「本件条項」という。なお、傍点一筆者）のもと締結し、X は、Y に対し、同日、手付金250万円を支払った。X は、さらに同年2月18日、Y に対して本件売買契約の残代金8430万円を支払い、Y は、X に対し、同日、本件土地建物を引き渡すとともに所有権移転登記手続をした。ところが、賃借人 B は、同年2月13日午前0時30分ころ、本件居室において物干し用ロープをロフトの梯子にかけて首を吊り、縊死した（以下、「本件自殺」という。）。そこで、X は、Y に対して、本件条項に基づき、毀損による価格減少額381万0520円の返還を請求

(48) 本判決には、後藤泰一「心理的損傷と債務者の危険負担—横浜地裁平成22年1月28日判決を素材として—」信州法学17号（2011年）1頁以下、同「判例研究」専修総合科学研究20号（2012年）153頁以下がある。なお、この控訴審判決である東京高判平成22年7月20日判例集未登載も、ほぼ同様の判示をおこなっているようである。

したというのである。

なお、Xは、Cから同年4月25日に本件自殺に伴う損害賠償金として50万円を受領し、また、YがBから預かった敷金7万円について、Xは、Bの相続人などに対して返還していない。Xは、同年8月31日、新賃借人Aに対し、本件居室を居住目的、賃貸借期間同日から平成22年8月30日まで、賃料月額4万2000円の約定で賃貸したが、Aが平成21年8月27日ころに本件居室を退去した後は、本件居室の賃借人を月額賃料5万8000円、管理費2000円の条件で募集していた。

〔判旨〕（請求一部認容）本判決はまず、「(1)本件建物は、平成18年11月30日に新築された、小田急線及びJR横浜線の町田駅の北西約1.1キロメートル、徒歩15分程度の距離にある2階建ての共同住宅であり、各階につき床面積約18平方メートルの2部屋と床面積約20平方メートルの3部屋が存在し、いずれの居室もワンルーム（ただし、2階の各部屋はロフト付きである。）となっている。本件居室は、このうち2階西南角部屋の床面積20.29平方メートルとなっており、本件建物の部屋の中では2階東北角部屋と並んで賃貸するにあたって最も条件の良い居室の一つである。また、本件居室は、外階段及び外廊下に接しており、本件建物の2階居室に出入りする者は本件居室前の外廊下を通る構造となっている。(2)本件売買契約は、仲介業者である株式会社フットワークにより作成された契約書文案により締結されたものであって、本件建物に関する賃借人らとの賃貸借契約については、Xが、所有権移転と同時に、Yから敷金の引渡しを受けて賃借人たる地位を承継することとなっていた。また、本件条項については、読み上げがなされた程度であって、XとYとの間で特段のやりとりのないまま、契約成立に至った。(3)Bは、本件居室の最初の賃借人であった。本件自殺は、売買決済日である平成20年2月18日に発見された後、同月19日にYに、同月21日にXにそれぞれ知らされた」という事実を認定。

そのうえで、「本件条項は、民法534条1項の定める債権者主義を修正し、本件土地建物の引渡しに至るまでは、危険負担をYの負担とする債務者主義による旨の規定と解すべきであって、『火災、地震等』とあるのも物理的滅失や毀損に

限定する趣旨ではなく、本件自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少させる場合を含むと解するのが相当である。Yは、この点、本件条項が物理的滅失や毀損に限定される旨主張するが、民法534条1項の適用については物理的滅失や毀損に限定されると解するのは相当でないところ、本件条項は、本件売買契約において他に危険負担に触れた条項が設けられていない点からしても、その適用範囲を民法534条1項と異にすると解することはできない。本件自殺は、本件建物に対して、通常人であれば心理的に嫌悪すべき事由を付加するものであって、本件建物に対する有効需要はこのような心理的瑕疵によって減少することとなる。そして、かかる心理的瑕疵は、本件自殺と同時に本件建物に付加され、毀損として生じると解するのが相当である。Yは、本件土地建物の引渡後に本件自殺が発覚したことを理由に、本件自殺による毀損は引渡後に発生したと主張するが、本件自殺のような心理的瑕疵は、毀損の評価において通常人の心理に依ってはいるものの、毀損自体は評価を待たずして発生するものというべきであるから、かかる評価の原因たる事実が既に生じた以上、当該事実の発覚を待たずして毀損が生じるというべきである。よって、本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損についてはYが負担すべきこととなる」(傍点一筆者)と判示し、本件自殺によるXの損失は、381万0520円から57万円を控除した324万0520円とした。

〔コメント〕本判決は、民法534条1項の危険負担における債権者主義を債務者主義に修正する形で土地・建物の売買契約当事者が契約締結に際して取り交わした本件条項の「火災、地震等」に関して、物理的滅失や毀損に限らず、本件自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少される場合も含まれると解したものであり、実質的には民法534条1項にいう「損傷」の解釈問題を扱ったものと言えよう⁽⁴⁹⁾。そうだとすると、民法570条にいう「瑕疵」概念と同様、民法534

(49) 後藤・前掲注(48)信州法学17号8頁、同・前掲注(48)専修総合科学研究20号159頁参照。なお、後藤教授は、これを「心理的損傷」と称されている。本稿でも、特に断りのない限りこの呼称を使わせていただく。

条1項にいう「損傷」の概念を柔軟に解したものと評し得よう。というのも、その際に、民法570条に関する「心理的瑕疵」の場合と同じように、「本件自殺は、本件建物に対して、通常人であれば心理的に嫌悪すべき事由を付加するものであって、本件建物に対する有効需要はこのような心理的瑕疵によって減少することとなる」と判示して「損傷」概念の拡大を図っているとも言えるからである。

ところで、本判決は、自殺を「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」というこれまでの裁判例が頻繁に使用してきた表現、あるいは「住み心地の良さ」、「快適な生活空間」の欠如といった表現ではなく、ただ単に「心理的に嫌悪すべき事由」とのみ述べている。これは、本件建物が構造的に賃貸を前提とした共同住宅であったことから、そもそも買主自身の「住み心地の良さ」や「快適な生活空間」といった視点を持ち込む要請も必要もなかったという事情によるものと思われる。後藤教授は、この点につき、「住み心地の良さ」を欠くからこそ居住用建物の交換価値も減少することになるのであるから、「住み心地の良さ」を欠く事由と表現したほうが適切であると指摘されている⁽⁵⁰⁾。しかし、本件事案の前述したような特殊性を前提とする限り、判旨の表現で十分に適切であったと言ってよからう。

(2) 若干のまとめ

危険負担に関する【32】判決は、物理的損傷ではなく、心理的損傷をも認める判断を下したものとして注目される。

(2013年3月26日稿)

(50) 後藤・前掲注(48)信州法学17号14頁、同・前掲注(48)専修総合科学研究20号166頁。