

続・心理的瑕疵に関する裁判例について

調査研究部 主任研究員 中戸 康文

はじめに

心理的欠陥と瑕疵

居住用不動産

A 売買編

1. 殺人事件

売買建物内で殺人事件があった

以前存していた建物（又は取壊し予定の建物）内で殺人事件があった

2. 自殺事故

売買建物内で自殺事故があった

以前存していた建物（又は取壊し予定の建物）内で自殺事故があった

売買建物内で自殺をはかり、他の場所で亡くなった

売買建物以外の場所で自殺事故があった

請負と自殺事故

3. 失火による死亡事故

4. 自然死と瑕疵

5. 共用部分の事故死と瑕疵

6. 事故等の経過年数と裁判例における心理的瑕疵の判断の状況

B 賃貸編

1. 自殺事故と当該貸室の告知期間

2. 自殺事故と他の貸室の告知義務

3. 自殺事故と賃借人の賠償責任

4. 共用部分の自殺事故と賃借人の責任

5. 貸室以外の場所での自殺事故

6. 事故を告知しなかった賃貸人の責任

7. 賃借人の自然死

自然死と告知義務

自然死と損害賠償

8. 賃借人に責任のない自殺事故

9. 裁判例の整理

事業用（非居住用）不動産

おわりに

《心理的瑕疵に関する裁判例一覧》

はじめに

不動産取引実務において、取引不動産に自殺事故等があった場合、買主（賃借人）に説明すべき瑕疵に該当するか否か、また説明すべき瑕疵であるとするれば、事故等の発生よりいつまで説明しなければならないのかの判断は、非常に悩ましい問題である。

売主（賃貸人）あるいは媒介業者においては、買主（賃借人）に対する契約に付随する信義則上の義務として、瑕疵に該当する事項は当然として、瑕疵に該当する可能性があると思われる事項についても全て説明することが望ましいことは言うまでもないが、存在が明らかである物的瑕疵と異なり、心理的瑕疵は取引当事者の主観的事情に左右されるものであって物的損害が認められるものではなく、また、相当の期間の経過により薄れ消えていくものであることから、心理的瑕疵に該

当するかもしれないとして、自殺事故等をいつまでも告知・説明を行うとすると、本来ならば期間の経過によって消滅していた心理的瑕疵を、その告知・説明により再度瑕疵ある状態に引き戻してしまう可能性もあり、一概に知り得た全ての事故等を説明すればよいと言えないところに、心理的瑕疵の説明に関する難しさがある。

本稿は、RETIO82号「心理的瑕疵に関する裁判例について」の改訂版として、その後収集された裁判例を加えご紹介させて頂くものであり、告知等においてご参考になれば幸いです。

なお、本稿中の意見等は本稿執筆者の私見によるものであることを、あらかじめご了承願いたい。

以下、【A○】は、末尾<<心理的瑕疵に関する裁判例一覧>>の【事例A○】を示す。

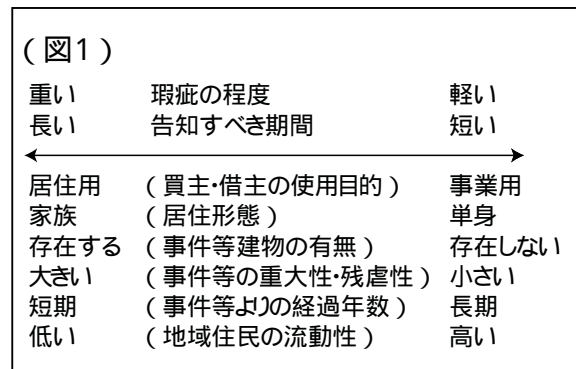
心理的欠陥と瑕疵

大阪高判 昭37・6・21【A22】は、「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『住み心地の良さ』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。」として、心理的欠陥が瑕疵に該当することについて肯定している。

そして心理的瑕疵の該当基準として、「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をもって瑕疵と見なすためには、単に買主において右事由の存する家屋の居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠

くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたつたものであることを必要とする。」と判示している。(以下、多くの裁判例において本判示が引用されている。)

各事案において、裁判所が心理的瑕疵の有無、その程度を判断するにあたっては、事件・事故の重大性、経過年数、買主・借主の使用目的、近隣住民に事件等の記憶が残っているかどうか等が総合的に考慮されているが、これらをまとめると【図1】のような関係になるものと思われる。



居住用不動産

A 売買編

1. 殺人事件

売買建物内において殺人事件があった
<瑕疵を認めた事例>

・【A11】8年9か月前、売買マンション内で他殺が疑われる死亡事件と、その家族の近隣マンションからの飛び降り自殺事故があった。(認容：違約解除)

以前存していた建物(又は取壊し予定の建物)内で殺人事件があった
<瑕疵を認めた事例>

・【A2】売買の7年前、買主が取り壊す予定の建物内で殺人事件等があった。(認容：損害賠償)

- ・【A15】売買の8年7か月前、売買土地にかつて存していた建物で殺人事件があった。(認容：損害賠償)
- ・【A17】農山村地帯における更地の売買において、約50年前、本物件上の建物で凄惨な殺人事件があった。(認容：損害賠償 売主-売買代金、媒介業者-仲介報酬等)

< 宅建業者の調査説明義務を否定した事例 >

- ・【A7】売買の4年前、取り壊した共同住宅の一室で殺人事件があったが、売主宅建業者・媒介業者はそのことを知らず取引を行った。買主は売買より3年経過後に当該事件があったことを知った。(棄却：売主宅建業者、媒介業者の調査説明義務)

2. 自殺事故

売買建物内で自殺事故があった

< 瑕疵を認めた事例 >

- ・【A6】賃貸マンション一棟の売買の半年前、その一室で自殺事故があった。(認容：売主の瑕疵担保責任による損害賠償。棄却：媒介業者の調査説明義務違反)
- ・【A8】賃貸アパート一棟の売買契約後引渡し前において、その一室で自殺事故があった。(認容：不当利得返還請求)
- ・【A13】賃貸マンション一棟の売買の2年1か月前に飛び降り自殺があった。(認容：損害賠償)
- ・【A19】中古住宅の売買の5か月前に建物内で自殺事故があった。(認容：買主が転売に要した費用の損害賠償)
- ・【A21】6年前に自殺事故があったが、その後も家族が居住していた中古マンションの売買。(認容：買主の違約解除、その後和解)

参考：賃貸目的の土地建物の売買において、10年前の自殺事故の不告知を理由とする買主の違約解除を認めた一審判決を不服として売主が控訴、その後売買契約を合意解除することで和解した事例がある。【A1】

以前存していた建物(又は取壊し予定の建物)内で自殺事故があった

< 瑕疵を認めた事例 >

- ・【A16】分譲目的で購入し取り壊した建物において、売買の1年4か月前に自殺があった。売主業者は競売(自殺事故の告知あり)により本物件を取得し転売したものであった。(認容：損害賠償)
- ・【A4】住宅建築目的で購入した土地について、20年前に他の殺人事件と関連して周辺住民の記憶にとどまる自殺事故があった。(認容：当該事故を売買契約成立後物件引渡し前に知ったが、買主に告げなかった媒介業者に対する損害賠償)

< 瑕疵を否定した事例 >

- ・【A14】分譲目的で購入した土地において、売買の8年7か月前に存していた共同住宅の一室において焼身自殺があった。
- ・【A18】建物取壊し後分譲する目的で購入した建物において、2年前に自殺事故があった。
- ・【A22】売買当時取り壊されていた建物内において、7年前に自殺事故があった。

売買建物内で自殺をはかり、他の場所で亡くなった

< 瑕疵を認めた事例 >

- ・【A12】売買の1年11か月前に建物内において睡眠薬自殺をはかり、約2週間後に病院で死亡した事故があった。裁判所は、極めて軽微な瑕疵と認定した。(認容：損害賠償)
- ・【A20】農山村地帯の住宅の売買において、

売買の6年11か月前に建物内において農薬自殺をはかり、4日後に病院で亡くなった事故があった。(認容：契約解除)

売買建物以外の場所で自殺事故があった売買での事例は見られないが、競売、賃貸の事案においては、下記裁判例が見られる。

< 瑕疵を否定した事例 >

- ・【C2】競売住宅の所有者の隣接する山林での自殺事故は、競売物件の交換価値に影響を及ぼす損傷にあたらなるとされた事例判示：自殺が発生した場所は、本件不動産に隣接する山林であって、本件競売物件内ではなく、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は認められない。
- ・【B13】貸室以外の場所で行われた賃借人の自殺事故は、賃貸人に対する不法行為を構成するものではないとした事例。

請負と自殺事故

建築中の住宅で自殺事故があった事案として、下記裁判例が見られる。

< 瑕疵を認めた事例 >

- ・【D1】住宅の請負工事の現場監督が隣地のクレームに悩み、建築中の建物内で自殺した。(認容：心理的瑕疵による減価額は建物の価格の30%と判断された。)

3. 失火による死亡事故

< 瑕疵を認めた事例 >

- ・【A9】売買契約の3年7か月前、当時存していたアパートで1名が亡くなる失火事故があった。(認容：売主の損害賠償責任、棄却：媒介業者の調査説明義務)

< 瑕疵を否定した事例 >

- ・【A3】売買契約の17年前、当時存していた

共同住宅で1名が亡くなる火災事故があった。

4. 自然死と瑕疵

自然死は、社会通念上嫌悪すべき心理的欠陥に該当するとはいえないことから、心理的瑕疵に該当するものではない。裁判例としては、自殺事故に該当しないとして棄却された下記裁判例が見られる。

< 瑕疵を否定した事例 >

- ・【A10】住宅売買の6年9か月前の居住者の死亡に関する死体検案書に自殺と記載されていたが、裁判所は死亡時の状況の総合考慮により自殺とは認められないとして心理的瑕疵を否定した事例。

5. 共用部分の事故死と瑕疵

< 瑕疵を否定した事例 >

- ・【A5】建築中マンションのエレベーターシャフト内工事における転落死亡事故について、買主の心理的瑕疵を要因とする売買契約の解除等の請求が棄却された事例。

6. 事故等の経過年数と裁判例における心理的瑕疵の判断の状況

居住用不動産売買における心理的瑕疵に関する裁判例について、瑕疵が認められた事例と否定された事例を、事故等の経過年数に応じて表にしたものが【図2】である。

この表からは、心理的瑕疵の存否の判断については、単に事故等からの経過年数だけではなく、事故等が発生した建物の存否、事故等の重大性、買主の使用目的、近隣住民に事件の記憶が残っているかどうか、取引不動産の市場性等が総合的に考慮されていること、事故等からの経過年数と告知義務との関係について一律的に「〇年経れば告知は不要」と単純には言えないことが、見受けられるのではないと思われる。

【図2】 事故等の経過年数と裁判例における心理的瑕疵の判断の状況

経過年数	瑕疵を認めた事例	瑕疵を否定した事例
50年	【A17】耳目を集めた殺人事件（農山村地帯）・土地取引・居住目的（認容：売買代金相当の損害金）	
20年	【A4】周辺住民の記憶に残る自殺・土地取引・居住目的（認容：媒介業者に対する慰謝料）	
17年		【A3】火災事故死・土地取引・分譲目的
10年	【A1】自殺・住宅・賃貸目的 （※一審は違約解除を認容、控訴後合意解除で和解）	
	【A11】殺人、自殺・マンション・転売目的 （認容：違約解除）	
8年	【A15】殺人・土地取引・分譲目的（認容：損害賠償）	【A14】自殺・土地取引・分譲目的
7年	【A2】殺人・土地取引・分譲目的（認容：損害賠償）	【A22】自殺・土地取引
	【A20】自殺（病院で死亡）・住宅（農山村地帯）・居住目的（認容：契約解除）	【A10】自然死（自殺ではなかった）・住宅・居住目的
6年	【A21】自殺・マンション・居住目的 （認容：違約解除、控訴後和解）	
4年	【A7】殺人・土地取引・居住目的 （売主・媒介業者の調査義務を否定）	
3年	【A9】火災事故死・土地取引・分譲目的 （認容：売主の損害賠償、媒介業者の調査義務は否定）	
2年	【A13】自殺・賃貸マンション（認容：損害賠償）	【A18】自殺・土地取引・分譲目的
	【A12】自殺（病院で死亡）・賃貸建物 （極めて軽微な瑕疵として損害賠償を認容）	
1年	【A16】自殺・土地取引・分譲目的 （認容：売主の損害賠償、媒介業者の調査義務は否定）	
	【A6】自殺・賃貸マンション（認容：損害賠償）	
	【A19】自殺・住宅（認容：転売損失の損害賠償）	
	【A8】自殺・賃貸マンション（認容：損害賠償）	【A5】マンション共用部分の事故死・居住目的 （契約解除請求を棄却）

※ 表示例： 売買建物内で事故があった

以前存していた建物（又は取壊し予定の建物）内で事故があった

B 賃貸編

貸室内において自殺事故等があった場合、賃貸人は、当該貸室につき心理的嫌悪感から一定期間は通常の家賃で賃貸することができなくなる。そして、このことにより賃貸人に生じた損害については、「賃貸建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。」として、賃借人（保証人・相続人）は賃貸人に対し損害賠償責任を負うこととなる。（【B18】他）

賃貸借の心理的瑕疵をめぐる裁判例においては、賃借人（保証人等）が負うべき損害賠償の範囲の判断の関係から、本件事故を告知すべき期間・範囲について言及されている事例が見られ参考になる。

なお、心理的瑕疵による賃貸建物への影響は、自己使用の場合と異なり、一般的に賃借人の入居期間は短期であるなどの事情があることから比較的短期間になるものと考えられる。

自殺事故と損害賠償に関する問題については、「賃貸住宅における自殺に係る賠償責任に関する一考察（RETIO85-15）」や「自死遺族が直面するいわゆる心理的瑕疵物件をめぐる空き室損害問題に関する判例集 平成28年3月内閣府自殺対策推進室」に詳しく論じられているので、参考にさせていただきたい。

1. 自殺事故と当該貸室の告知期間

告知が必要な期間は、事故等の概要、賃貸物件の需給状況、部屋の仕様等によって異なるものと思われるが、下記裁判例においては、「最初の入居者に対しては本件事件の告知義務はあるが、同入居者が通常の賃貸期間を経過して退去した後は、新たな入居者に対して本件事件を告知する義務はない」などの判示がされている。

・【B1】京都市内・ワンルーム

賃貸人としては、本件居室の本件事件後の

最初の入居者に対しては本件事件のあったことを告知すべきとしても、同入居者が通常の賃貸期間を経過して退去した後、新たな入居者が賃借する際や、他の部屋の賃借希望者に対して本件事件を告知する義務があると解すべき理由もない。

・【B8】東京都区・ファミリータイプ

本件事故は、その後、本件建物を賃貸するに当たり、宅地建物取引業者において、賃借希望者に対して告知すべき対象となる事実である。…中略…いったん本件建物に新たな入居する者が現れれば、本件事故の発生がその後の賃貸借には影響を与えるものではないということを斟酌すべきである。

・【B18】東京都区・ワンルーム

賃貸人には、本件貸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貸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貸室をさらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件貸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。

・【B25】仙台市内・ワンルーム

本件貸室について、本件事故があったことは、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（したがってまた、原告において、他に賃貸するに当たり、本件事故があったことを告げる必要はなくなる。）ものとみるのが相当である。

自殺事故発生後も賃借人が一定期間入居していた場合の事例としては、「【B7】自殺事故の3年後に賃借人が退去した事案において、当該貸室について賃料・共益費の6か月分の逸失利益を認めた事例」がある。

2. 自殺事故と他の貸室の告知義務

下記裁判例では、自殺事故のあった貸室以外の貸室については、本件事故を告知する義務はないとして、賃貸人の「自殺事故により他の貸室にも逸失利益が生じた。」とした主張を否定している。

< 請求が棄却された事例 >

・【B1】京都市・ワンルーム

他の部屋の賃借希望者に対して本件事件を告知する義務があると解すべき理由もない。

・【B7】仙台市内・ファミリータイプ

本件自死が発生した本件貸室以外の居室に関する賃貸借契約等を締結するに当たり、同契約の申込者に対し、本件貸室で本件自死が生じていたことを告知すべき義務があるとは解されない。

・【B10】東京都区・ワンルーム

賃貸人が本件居室以外の居室を新たに賃貸する場合、宅地建物取引業者において、賃借希望者に対して本件事故のあったことを告知する義務があるとはいえない。

・【B18】東京都区・ワンルーム

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貸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。

3. 自殺事故と賃借人の損害賠償

自殺事故と貸室の損害に関する裁判においては、

事故があった貸室について、期待されていた賃料を得られないことによる逸失利益
当該貸室以外の貸室について、期待されていた賃料を得られないことによる逸失利益
事故等により建物価格が下落したとする当該減価額

原状回復費用・その他損害

が主な争いになっている。

自殺事故があった当該貸室の逸失利益

自殺事故があった当該貸室の損害額の判断については、下記のものが見られる。総額的に、2年間分の賃料等相当額を超える事例は見られないようである。

ア)【B6】東京都区・ワンルーム

【B8】東京都区・ファミリータイプ

【B10】東京都区・ワンルーム(注1)

【B16】東京都区・ワンルーム(注2)

【B18】東京都区・ワンルーム

注1：賃貸人は事故の3か月後、賃料を従前の58%相当・期間2年で新賃借人に賃貸した。

注2：賃貸人は事故の3か月後、賃料を従前の40%相当・期間58か月で新賃借人に賃貸した。

< 算定額 >

当初の1年間は賃貸不能、その後2年間は、賃料の半額でなければ賃貸できないと考え、中間利息を控除。(賃料等の22か月分)

イ)【B1】京都市・ワンルーム

< 算定額 >

賃料相当額(賃料及び共益費の1/2)につき、当初の1年間は8割程度の減収、その後2年間は5割程度の減収を生じると考え、中間利息を控除。(賃料等の20か月分)

ウ)【B14】川崎市・学生向ワンルーム(注3)

注3：賃貸人は事故の7か月後、賃料等を従前の約58%相当・期間65か月で新賃借人に賃貸した。

< 算定額 >

新賃借人と契約が締結されるまでの3.6か月分の賃料及び2年5か月分の新賃借人賃料との差額の合計。(賃料等の16か月分)

エ)【B15】東京都区・ワンルーム

< 算定額 >

契約賃料 8 万 5000 円が相場賃料と乖離しているとして、相場賃料 5 万 6000 円を基に最初の 2 年間は月 2 万 5000 円の低下、次の 2 年間は月 1 万円の低下が生じたとして算定。(= 相場賃料の 15 か月分)

オ)【B25】仙台市・ワンルーム(注4)

注4：賃貸人は事故の 5 か月後、賃料を 2 万 8000 円(従前賃料 4 万 8000 円)で新賃借人に賃貸した。

< 算定額 >

従前賃料と新賃料との差額 2 年間分、中間利息を控除。(賃料の 9 か月分)

カ)【B7】仙台市・ファミリータイプ(注5)

注5：賃借人は、バルコニーでの自殺事故より 3 年経過後に退去した。

< 算定額 >

賃料・共益費の 6 か月分

キ)【B27】マンション 1 室での殺人事件

< 算定額 >

事件後 4 年間の賃料減収額(賃料の 19 か月分)

自殺事故があった貸室以外の貸室の逸失利益

賃貸人の、自殺事故があった貸室以外の貸室についても逸失利益が生じているとの主張については、「他の貸室について当該事件の告知義務はない(前述 2 参照)」などとして、当該主張が認められた裁判例は見受けられない。

< 請求が棄却された事例 >

【B1】京都市内・ワンルーム

【B7】仙台市・ファミリータイプ

【B10】東京都区・ワンルーム

【B18】東京都区・ワンルーム

事故等による建物価値下落の損害

賃貸人の、自殺事故等により建物価値が下落する損害が生じたとの主張については、「他の部屋や本件建物の敷地等が本件事件によって心理的瑕疵を帯びるといふことはできない【B1】」などとして、当該主張が認められた裁判例は見受けられない。

< 請求が棄却された事例 >

【B1】京都市内・ワンルーム

【B7】仙台市・ファミリータイプ

【B27】マンション一室の殺人事件

原状回復費用・その他損害

通常損耗を超える損傷の状態は各事案において異なることから、一概に参考になるものではないが、原状回復費用等の判断について表にまとめると下記のとおりである。

事例	認容された損害
B1	ドアチェーン交換代 1 万円余 床張替リフォーム代 8 万円余 室内クリーニング 3 万円余
B6	フローリングの張替費用 8 万円余 ※全面改装費用の請求は、必要が認められないとして棄却
B7	※原状回復費用等の請求は棄却
B8	転貸人事務手数料 9 万円余 供養費用 3 万円余
B10	※慰謝料、弁護士費用の請求は棄却
B14	ユニットバスの修繕費用 6 万円余 クロスの張替・クリーニング等費用 21 万円余 供養費用 5 万円余
B15	ユニットバスの交換費用 58 万円余 ※クリーニング費用、その他の内部造作取替費用は棄却
B16	経年劣化を超える原状回復費用 94 万円余
B27	貸室の修復費用 25 万円余

4. 共用部分の自殺事故と賃借人の責任

一般的に、共用部分における自殺事故が、「家屋として通常有すべき『住み心地の良さ』を欠くと認められるもの」に該当するケースは少ないと思われるが、当該共用部分がある程度閉鎖された空間であった場合において、瑕疵が認められた下記事例が見られる。

< 瑕疵を認めた事例 >

・【B11】東京都区・ワンルーム3室の出口付近の共用部分での自殺事件

< 認容された逸失利益 >

1室あたり1万5千円として24か月分

(自殺事故の賃借人貸室賃料の23か月分)

5. 貸室以外の場所での自殺事故

【B13】では、貸室以外の場所で行われた賃借人の自殺事故について、賃貸人に対する不法行為を構成するものではないとして賃貸人の請求を全て棄却している。

6. 事故を告知しなかった賃貸人の責任

【B9】では、1年4か月前に自殺事故があったことを告げなかった賃貸人の告知義務違反に関し、賃借人請求の損害賠償について、本件賃借に関して支払った費用、引越料、慰謝料、弁護士費用を認めている。

7. 賃借人の自然死

自然死と告知義務

自然死が、「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」とは考えられないことから、特段の事情がない限り、告知する義務はないと考えられる。

なお、階下の部屋の自然死に関する告知義務違反を争った事例としては、下記【B20】が見られる。

< 瑕疵を否定した事例 >

・【B20】東京都区・ワンルーム

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。

自然死と損害賠償

賃借人が死亡し、その発見が遅れた場合、遺体の腐敗により建物に損害を与えたり、悪臭が発生したりすることがある。このような場合に損害賠償が争われた事例として、【B3】、【B19】、【B28】が見られる。

本件貸室・隣室の逸失利益

【B3】、【B28】では、「賃借人がその死亡について、認識・予見できたとは認められないことから、賃借人の善管注意義務違反、過失による不法行為責任を前提とする賃貸人の主張には理由がない。」として、賃貸人の請求は棄却されている。(【B28】では、悪臭が消えるまでの1か月分の賃料は、逸失利益として認容されている。)

建物の価値下落の請求

【B19】では、「借家での自然死につき当然に賃借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。また、死亡4日後に賃借人がその死亡に気づいたとしても、そのことに関して債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできない。」として、請求は棄却されている。

原状回復費用

遺体の腐敗によって、建物に損害を与えた場合、通常損耗を超える損害について賃借人（保証人）は賃貸人に対する賠償責任を負うことになる。

【B3】：55万円余

【B28】：190万円余（ ）

【B28】東京地判 昭58・6・27は、最二判 平17・12・16（賃借人の故意・過失等による損傷の場合に賃借人に原状回復義務がある）と異なる解釈がされているのではないかと思われる。

8．賃借人に責任のない自殺事故

賃借人の占有補助者や、転借人による自殺事故等による賃貸人の損害は、賃借人がその責任を負うこととなる（【B7】、【B8】、【B14】、【B16】）が、当該事故の責任が賃借人になく場合は、債務不履行責任がないのであるから、その損害についての賠償義務は否定されることになる。

<賠償責任が否定された事例>

- ・【B2】賃借人従業員の貸室内で囑託殺人による死亡により心理的瑕疵が生じたとして賃貸人が損害賠償を請求したが、囑託殺人である証拠がないとして棄却された事例
- ・【B17】賃借人が別の場所で自殺した後に、賃借人の同居者が貸室内で自殺した事故について、賃貸人の賃借人相続人に対する損害賠償請求が棄却された事例

9．裁判例の整理

心理的瑕疵に関する判断については、それぞれが個別事情のある中で判断がされるものであるから、一概に傾向を求めるのは無理があるところではあるが、賃貸における心理的瑕疵に関する判断については、概ね下記のことを言えるのではないかと思われる。

告知義務について

自殺事故があった貸室について、最初の入居者については当該事故を告知する義務はあるが、同入居者が通常の賃貸期間を経過して退去した後の次入居者に対しては、特段の事情がなければ、当該事故を説明する必要はない。

自殺事故があった他の貸室については、特段の事情がなければ、当該事故があったことを告げる義務はない。

賃借人に自然死があった場合において、特段の事情がなければ、次の入居者に対し当該事実を告げる義務はない。

損害賠償について

自殺事故のあった貸室の逸失利益について、総額的に当該貸室賃料等の2年分を超えて判断された事例は見受けられない。

自殺事故を原因として、賃貸借建物の建物価値に減価が発生したとする、賃貸人の賃借人に対する賠償請求が認められた裁判例は見受けられない。

自然死について、特段の事情がなければ賃借人に債務不履行責任・不法行為責任を問うことはできないことから、貸室の損傷により賃貸できなかった期間を除き、賃貸人の賃借人に対する逸失利益の請求には理由がないとされている。

事業用（非居住用）不動産

事業用（非居住用）不動産と心理的瑕疵に関する裁判例としては、下記のものが見られる。一般的に、自殺事故等があったことが、事業用不動産の使用に影響を及ぼすとは考えられにくいことから、心理的瑕疵が認められるケースは少ないのではないかと思われる。

< 瑕疵を否定した事例 >

- ・【B4】賃借人従業員の屋外階段における自殺により、売却価格が減額したとして賃貸人が損害賠償を求めた事案において、原審では1000万円の損害賠償を認めたが、控訴審では自殺であったとする証拠がないとしてその請求を全て棄却した事例

本件控訴審においては、「本件事故が賃借人の関係者の過失によるものであったとしても、本件全証拠によっても、本件事案では、賃貸人が本件貸室を返還するのに付随して、オフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務を認定することはできないのみならず、事柄の性質上、賃貸人の主張する損害と因果関係のある賃借人の債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当ではない」と、付け加えて判示がされている。

- ・【B12】3年半前の当該店舗の賃借人に関する傷害致死事件は、賃貸店舗の契約に際し告知すべき建物の瑕疵とは認められないとした事例
- ・【B22】1年半前の賃貸ビル屋上よりの飛び降り自殺事故は、1・2階部分店舗の賃貸借にあたり、賃借人に告知すべき瑕疵には当たらないとされた事例。
- ・【C1】東京都心部の賃貸オフィスビルの競売において、入札2年前のその一室にお

ける放火殺人事件は、交換価値に影響を及ぼす損傷に該当しないとした事例

< 瑕疵を認めた事例 >

- ・【B5】賃借人従業員の事務室バルコニーからの転落死は自殺であるとして、賃貸人が建物価値減少の損害・逸失利益等を請求した事案において、建物価値減少の損害主張は棄却し、逸失利益に関しては敷金相当額である家賃10か月分を認めた事例

賃貸人は控訴したが、その直後に控訴を取り下げている。本件裁判所は、賃借人従業員の転落事故を自殺と推認し、賃借人退去後に賃貸人が賃貸できなかった期間があったことについて当該事故との因果関係を認めているが、もし賃貸人控訴の取下げがなければ、【B4】の東京高裁の判示からすれば、賃貸人の主張は棄却された可能性もあったのではないかとも思われる。

< 建物で発生した事件について賃借人に責任がないとされた事例 >

- ・【B21】賃貸店舗内における転借人従業員の強盗殺人事件により、不動産に減価が発生したとした賃貸人の損害賠償請求を棄却した事例
- ・【B24】店舗における強盗の放火殺人事件により建物の焼損及び土地価格が下落する損失を負ったとした賃貸人の賃借人に対する善管義務違反等を理由とした損害賠償請求が棄却された事例

おわりに

「嫌悪すべき歴史的背景は、単に当該買主のみが個人的、主観的にこれを嫌悪するというだけでは足りず、それが通常一般人においても、買主としての立場におかれた場合に、

居住の用に適さないと感じ、あるいは購入することを断念し、又は代金額を減額させ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要する。(東京高判 平20・11・18【A13】) や、前述大阪高判 昭37・6・21【A22】などの裁判例によれば、過去不動産において発生した事件・事故等が、心理的瑕疵と認められるためには、通常一般人において瑕疵と判断することに合理性が認められるまでに至っていることが必要であり、そして、その瑕疵は永続するものではなく、時の経過により消えてゆくものと理解される。

自殺事故より長期間経過しても瑕疵を認めた【A4】のような裁判例もみられるが、そもそも物的損害のない心理的瑕疵が必要以上に認められ、長期にわたって告知が必要とされることは、取引当事者や宅建業者のみならず、社会全体にとっても、望ましいものではないと思われる。

不動産に心理的瑕疵の存する期間は、経過年数だけではなく、事件事故の重大性、買主・借主の使用目的、取引不動産の周辺環境・態様等により異なることから、一律的に告知が不要となる期間を定めることは困難であるが、心理的瑕疵の認定や、不動産取引の告知のありかたについて、今後さらなる検討が行われ、なんらかの判断基準が示されるようになることを期待したい。

自殺事故が他の殺人事件と関連して周辺住民の記憶にとどまっていたなどの事情が見られる。

《 心理的瑕疵に関する裁判例一覧 》

売 買 編

【事例 A 1】 平成29年 5 月25日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン
(売主控訴後、売買契約合意解除で和解)

概要	賃貸目的の土地建物の売買において、10年前の自殺事故不告知を理由とする買主の違約解除請求を認めた原審判決を不服として売主が控訴、その後売買契約の合意解除で和解した事案
当事者・契約状況	売主：不動産業者（本人訴訟） 買主：個人 売買物件：古家（昭和43年建築・再建築不可） 買主目的：賃貸 売買金額：800万円
事案	買主は、賃貸目的で本件土地建物の売買契約を締結したが、決済前に本件土地建物の隣人より10年前に本件建物内で縊首自殺があったことを聞き、売主に契約の違約解除を請求した。売主は、本件事故の3年後に賃貸中であった本件土地建物を競売で取得し、賃貸していたものであったが、本件事故については長年経過していたことから買主に告知しなかった。
経過	原審は、本件建物の立地条件、買主が本件事故を知った経緯、本件建物が建替え不可であることを勘案すると、10年の経過によって自殺に対する嫌悪感が法的保護に値しないものとは言えないとして、買主の違約解除を認めた。売主が判決を不服として控訴、その後、売主・買主は本件売買契約の合意解除で和解した。

【事例 A 2】 平成28年 7 月29日 神戸地裁 RETIO105-90 判例時報2319-104

概要	建物取壊し後分譲を目的とした土地建物の売買において、7年前に殺人事件があったことを告知しなかった売主に不法行為責任が認められた事例
当事者・契約状況	売主：個人（本人訴訟） 買主：不動産業者 売買物件：古家 買主目的：分譲 売買金額：5575万円（契約1：2275万円、契約2：3300万円）
事案	本件売買に際し、買主は「事件・事故」はなかったかと売主に聞いたが、7年前に本件建物で殺人事件があったこと売主は告知しなかった。売買後に本件事件を知った買主は、売主に対し3300万円の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	売買不動産について殺人事件が発生しているという情報は、社会通念上売買価格に相当の影響を与え、売買契約の成否・内容を左右するものであり、売主が告知をしなかったことは買主に対する不法行為にあたるとして、買主請求について市場価格との差額1575万円、弁護士費用160万円を認容した。

【事例 A 3】 平成26年 8 月7日 東京地裁 RETIO98-124 ウエストロー・ジャパン

概要	土地の売買において、17年前に発生し1名が亡くなった火災事故は土地の瑕疵に該当しないとされた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：個人 売買物件：更地 買主目的：自宅建築 売買金額：6300万円
事案	買主が本件売買の1年半後、本件土地を売却しようとしたところ、本件売買の17年前、当時存していた共同住宅において1名が亡くなる火災事故があったことを知った。（本件売買時において、売主・媒介業者は本件事故の存在を知らなかった。） 本件土地を第三者に、本件事故を告知の上4950万円で売却した買主は、本件事故は隠れた瑕疵にあたる、調査説明義務違反があった等として、売主及び媒介業者に1350万円の損害賠償を、また媒介業者に支払った媒介手数料の返金を請求した。
裁判所の判断	本件火災事故による死亡事故は、本件売買契約当時においては、相当程度風化・希釈化されており、一般人が忌避感を抱くと考え得る程度のもものではなかったとして買主の請求を棄却した。

【事例 A 4】 平成26年 6 月19日 高松高裁 RETIO98-126 判例時報2236-101

概要	土地の売買において、20年前にその土地上の建物で自殺があったこと等を、契約後決済前に知った媒介業者が買主に説明しなかったことが不法行為に当たるとされた事例
当事者・契約状況	売主：法人 買主：個人 売買物件：更地 買主目的：居住 売買金額：2750万円
事案	売買土地に関して23年前、当時の住宅の居住者が、本件土地と関係のない場所で殺害され遺体がバラバラにされて山中に埋められるという事件があり、またその2年後に同住宅において自殺事故があった。売主・媒介業者はそのことを知らず、売買契約を行った。決済の数日前、媒介業者はそのことを知ったが、買主に説明をしなかった。 決済後、近隣の不動産業者より本件事件を知った買主は、契約解除を売主に申し出たが応じてもらえなかったため、媒介業者に対して説明義務違反を理由に損害賠償を請求した。
裁判所の判断	本件自殺事故は20年以上前の出来事ではあるが、近隣住民において殺人事件と関連付けて記憶に残っている状況下においては、媒介業者はマイホーム建築を目的とする買主に対して本件自殺事故の説明義務があるとし、買主には、本来であれば決済前に本件売買契約の効力に関する交渉等が可能であったのに、同義務違反により代金決済や引渡手続を完了した状態で売主との交渉等を余儀なくされた損害があるとして、媒介業者に対する慰謝料150万円を認容した。

【事例 A 5】 平成26年 4 月15日 東京地裁 RETIO97-98 ウエストロー・ジャパン
平成24年 4 月17日 東京地裁 RETIO88-100 ウエストロー・ジャパン
平成23年 5 月25日 東京地裁 RETIO85-92 ウエストロー・ジャパン

概要	建築工事中マンションのエレベーターシャフト内における作業員 2 名の転落死亡事故が心理的瑕疵に当たるなどとした、買主の契約解除、手付金返還等の請求が棄却された事例
当事者・契約状況	売主：マンション分譲業者等 買主：法人、個人・法人、個人 売買物件：分譲マンション 買主目的：居住等 売買金額： 2億6450万円、 3億1530万円（3戸合計）、 1億3420万円
事案	分譲マンションの購入契約を締結したところ、建築工事中のマンションのエレベーターシャフト内で作業員 2 名の転落死亡事故が発生した。本件事故は心理的瑕疵に当たり契約目的が達成できないなどとして、買主はそれぞれ下記の請求を行った。 本件事故を原因とする解約手付は信義則等から半額が相当として、手付金半額の返還を請求。債務不履行、瑕疵担保責任、事情変更等による売買契約の解除等を主張。 本件事故により、売主は安心感、高級感等の性能品質等を有するマンションを引渡す義務を履行できないとして、債務不履行を理由とする契約の解除等を主張。
裁判所の判断	裁判所は、下記の通り判示し、各買主の請求を棄却した。 本件事故が生じたことによって、本件物件が滅失ないし大幅に毀損したというべきほどに客観的価値の下落を生ぜしめたとは到底いえない。 本件事故は買主が購入した部屋で発生したのものではないこと、発生場所とはフロアを異にしていることなどからすれば、買主は売買契約の目的を達することができるかと認められる。 社会通念に照らし、買主が買い受けた目的を達せられないような瑕疵が存在すると認めるに足りない。また、本件建物の市場価値が減少したとも認めるに足りない。

【事例 A 6】 平成25年11月4日 東京高裁 判例集未登載

原審：平成25年7月3日 東京地裁 RETIO94-78 判例時報2213-59

概要	購入した賃貸マンションの一室において自殺事故があったとした買主の損害賠償請求につき、売主に対する瑕疵担保請求を一部認め、媒介業者の調査説明義務違反は否定した事例
当事者・契約状況	売主：不動産会社 買主：不動産会社 売買物件：賃貸共同住宅（29戸） 買主目的：賃貸 売買金額：3億9000万円
事案	本件売買の半年前、本件建物の一室で自殺事故があったが、売主・媒介業者は自然死であると管理業者より聞いていたことから特段の調査を行わず本件建物の売買を行った。 売買後の買主調査により、本件事故が自殺であったことを知った買主は、売主・媒介業者に対して、瑕疵担保責任、調査説明義務違反があるなどとして1億円の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	・調査説明義務違反：売主及び媒介業者は本件死亡事故が自殺であったこと知らず、また死因の確認をするまでの調査義務があったとも認められないとして否定した。 ・心理的瑕疵による担保責任：隠れたる瑕疵による売主の担保責任として、一審では600万円の損害賠償が認められた。買主が控訴したが、控訴審は、買主に有利に算定しても損害額は497万円余であるとし、売主の反訴がなかったため賠償額は600万円で確定した。

【事例 A 7】 平成25年3月14日 東京高裁 判例集未登載

原審：平成24年8月29日 東京地裁 RETIO90-138 ウエストロー・ジャパン

概要	購入した建物において4年前に殺人事件があったことを知らず建物を取り壊して売買した売主業者及び媒介をした媒介業者に、調査すべき特段の事情は認められないとした事例
当事者・契約状況	売主：不動産会社 買主：法人 売買物件：更地 買主目的：居住 売買金額：1億3360万円 特約：瑕疵担保責任2年
事案	売主は、隣地の老朽化した共同住宅を購入し、建物を取り壊した後、所有地と合わせて買主に売却した。本件売買の4年前、共同住宅の一室において殺人事件があったが、売主・媒介業者はそのことを知らなかった。買主は住宅を建築し買主代表が居住していたが、3年経過後に本件不動産を売却しようとしたところ、依頼した媒介業者より本件事件があったことを知った。買主は、売買に際して本件事件を告げなかった売主業者・媒介業者には不法行為責任がある、知らなかったとしても調査義務があった等として6603万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	・一般に居住用として土地を購入する場合、事件が起こった建物が建築されていた土地であることは、購入者に主観的な忌避感を生じさせる事項であるが、売主・媒介業者が当該事件を知っていたとは認められない、更地になっている土地について、特段の事情がない限り、売主等に心理瑕疵についての調査義務があるとも言えないとして買主の主張を棄却した。 ・買主は控訴したが、控訴審も原審と同様の判示を行い買主の請求を棄却した。

【事例 A 8】 平成22年7月20日 東京高裁 RETIO82-168

原審 平成22年1月28日 横浜地裁 判例タイムズ1336-183

概要	賃貸アパートの売買において、決済前の貸室内での賃借人の自殺事故は、危険負担条項における毀損にあたるとして、買主の売主に対する不当利得返還請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：個人 売買物件：賃貸アパート（10室） 買主目的：賃貸 売買金額：8,680万円 事故貸室の賃料（共益費込）：月7万2000円
事案	売買契約の締結が行われたが、決済前において本件建物の一室で自殺事故があった。買主は、本件契約の危険負担条項における毀損にあたるとして、売主に対し381万円余の不当利得返還請求をした。（事故の半年後、買主は新賃借人に月4万2000円で賃貸した。）
裁判所の判断	・売買決済前に賃借人の自殺事故があったことは、危険負担条項における毀損にあたり、その発生時期は発見時点ではなく、原因事実が発生した時点であるとして、原審は本件事故による土地建物の価値減少額を、鑑定の結果により381万円余と認めた。 ・控訴審は、土地に減価を加えることは相当ではないとして鑑定結果に修正を行い、建物の価値減少額を213万円余と判断した。

【事例A9】 平成22年3月8日 東京地裁 RETIO79-94 ウエストロー・ジャパン

概要	売買契約の3年7か月前のアパートの失火による死亡事故は売買土地の瑕疵と認められるとして、告知義務による売主の賠償責任を認め、媒介業者の調査説明義務違反は否定した事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：不動産業者 売買物件：更地 買主目的：建売分譲（5棟） 売買金額：1億1858万円
事案	本件土地で3年7か月前失火による死亡事故があったが、売買時において、売主はこの事実を買主・仲介業者に告げていなかった。買主は、売主に説明義務違反、仲介業者に調査義務があったとして、1876万円の損害賠償と仲介手数料の返還を求めた。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・売主に対する請求について：焼死などの不慮の事故死は自然死と異なって理解され、本件事故は4年近くを経過しても近隣住民の記憶にとどまっていることなどから、本件土地には隠れた瑕疵があると認められ、売主は信義則上これを告知する義務があったとし、損害賠償額については、本件事故が他殺や自殺ではないこと、建物は取り壊し済であること等を考慮して、土地売買価格のうち該当区画相当額の1割足らずである200万円が相当と認めた。 ・仲介業者に対する請求について：本件事故を疑い独自に調査すべき事情は認められないことから、調査説明義務があったとは認められないとして棄却した。

【事例A10】 平成22年1月15日 東京地裁 RETIO79-96 ウエストロー・ジャパン

概要	購入不動産に過去自殺事故があったとして瑕疵担保責任が争われた事案において、死体検案書では睡眠薬中毒による自殺という記載があったが、裁判所の事実認定により自殺があったとはいえないとして瑕疵担保責任が否定された事例
当事者・契約状況	売主：不動産投資会社 買主：法人 売買物件：住宅・事務所ビル 買主目的：居住 売買金額：1億8300万円
事案	本件売買後、買主は6年9か月前に本物件内で自殺（売主の前所有者の家族A）があった事実は心理的瑕疵に該当するとして、売主に対し4500万円の損害賠償を請求した。これに対し、売主及び売主の前所有者は、本物件内で自殺があった事実はないとしてこれを争った。
裁判所の判断	死体検案書の「睡眠薬中毒・自殺」の記載は医師の所見であって、民事訴訟においてその記載を直ちに事実として推認するものではなく、医師より処方された睡眠導入剤はおよそ致死量に達するものではなかったこと、Aは通院加療中であつたが病状も安定していたことなど、死亡時の状況を総合考慮するとAの死亡は自殺とは認められないとして、買主の請求を棄却した。

【事例A11】 平成21年11月26日 大阪地裁 判例タイムズ1348-166

概要	マンションの売買に際し、本件建物内で8年9か月前に他殺が疑われる死亡事件等があったことを告知しなかった売主に対する、買主の売買契約の違約解除が認められた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：不動産業者 売買物件：マンションの一室 買主目的：買取転売 売買金額：2800万円 約定違約金：売買代金の10%
事案	<p>本件売買の8年9か月前、本件マンションの所有者家族の2名が室内で他殺が疑われる態様で死亡し、2名が近隣のマンションで飛び降り自殺をした事件があった。本件事件の5年6か月後、売主は本件事件の告知を受けて本件建物を取得し、その3年3か月後、本件事件を告知せず買主に売り渡した。</p> <p>本件売買後に本件事件を知った買主は、売主に対して告知義務違反を理由とする売買契約の違約解除の意思表示をした。これに対して売主は、広く報道されている本件事件を知らなかった不動産のプロである買主には過失があるなどと主張した。</p>
裁判所の判断	本件事件の存在が、本件売買の価格形成において重要な事実であることを認識していた売主には、信義則上本件事件を告知する義務違反があり、また、買主は売主や本件マンション管理会社等への問い合わせによって、本件事件を知ることはできなかったのであるから過失は認められないとして、買主の売買代金の返還並びに約定違約金の支払請求を認めた。

【事例 A 12】 平成21年 6 月26日 東京地裁 RETIO80-140 ウエストロー・ジャパン

概要	売買の1年11か月前に建物内において睡眠薬自殺をはかり、約2週間後に病院で死亡した事故は極めて軽微な瑕疵であるとして、売主に対する瑕疵担保請求が一部認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：不動産業者 売買物件：住宅・事務所ビル 購入目的：賃貸 売買金額：2億2000万円
事案	売買の1年11か月前、元所有者の家族Aが睡眠薬を多量に飲んで病院に搬送され、その約2週間後に亡くなる事故があった。売主及び仲介業者はその事実を知らなかったが、売買後近隣住民よりその事故を知った買主は、本件建物で自殺があったことは瑕疵であるとして、売買契約の解除、もしくは本件瑕疵による損害として4400万円の賠償を請求した。
裁判所の判断	本件建物内で自殺があったという事実は瑕疵に該当するが、自殺といっても縊死などではなく睡眠薬の服用によるもので、本件建物内で直接死亡したものではないこと、売買時点において事故から1年11か月が経過していたことなどから、買主の契約目的を達成できないとした契約解除の主張は棄却し、瑕疵担保請求については、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して、売買金額の1%相当である220万円を認めた。

【事例 A 13】 平成20年11月18日 東京高裁 判例集未登載

原審 平成20年 4 月28日 東京地裁 RETIO72-98 判例タイムズ1275-329

概要	自殺事故があったことを知って購入した賃貸マンションを、その1年後にこれを告知せず転売した不動産業者に説明義務違反による損害責任が認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：個人 売買物件：賃貸マンション 購入目的：賃貸 売買金額：1億7500万円
事案	購入した賃貸マンションについて、本件売買の2年1か月前に飛び降り自殺があったことを知った買主は、売主に対して本件事故の説明義務違反を理由に7000万円の損害賠償を請求した。売主は、本件自殺事故があったことは知らなかった、本件売買当時本件建物は満室状態であり、買主に損害はなかった等としてこれを争った。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明書に転落事故に関する記載が存したこと等から、売主は本件事故を認識していたものであり、本件事故を告知説明をしなかった義務違反があったとした。 損害賠償額については、通常一般人が買主であった場合に、購入の断念又は代金額の減額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が前提となるとして、本件建物の市場性等の総合考慮により、一審判決（2500万円を認容）を変更して、875万円（売買代金の5%相当額）とした。

【事例 A 14】 平成19年 7 月5日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	分譲目的の購入土地において、8年7か月前における共同住宅一室での自殺事故が、瑕疵と認められなかった事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：不動産業者 売買物件：更地（駐車場） 買主目的：戸建住宅建売分譲 売買金額：1億1469万円余
事案	売買より8年7か月前、本物件上の共同住宅の一室で焼身自殺事故があり、以後建物は取り壊わされ駐車場として使用されていた。 本件売買後、買主は産業廃棄物の地中埋設により1018万円余の損害を、本件自殺事故により900万円の損害を負ったとして、売主に対し計1918万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> 心理的瑕疵については、買主の分譲価格は本件自殺を考慮されたものではなく、完売されていること、本件自殺より8年以上が経過し事故があった共同住宅は解体されその痕跡が一切残っていないことから、本件土地の瑕疵とは認められないとした。 地中埋設物については、相当の地中埋設物が存在していたことが認められるとして、700万円の損害賠償を認めた。

【事例 A 15】 平成18年12月19日 大阪高裁 RETIO 69-52 判例時報1971-130

概要	分譲目的で購入した土地において、8年7か月前に当時存在した建物で起きた殺人事件は土地の瑕疵にあたりとされた事例
当事者・契約状況	売主：不動産賃貸業者 買主：不動産販売業者 売買物件：更地160.27㎡（土地1：59.50㎡ 土地2：100.77㎡） 購入目的：建売2棟分譲 売買金額：1503万円余
事案	売主は、8年7か月前に殺人事件があり、その後更地となった本件土地1と隣接する土地2を合わせて1503万円余で買主に売却した。 本物件の分譲において、本件事件を近隣住民より知った購入検討者の購入見送りにより本件事件を知った買主は、本件事件は瑕疵にあたりとして、751万円余の損害賠償を売主に請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> 心理的瑕疵については、本件殺人事件は自殺等 비해残虐性が大きく、8年以上が経過するも近隣住民の指摘により本物件の購入を取り止めた者がいたこと等から、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心理的欠陥はなお存在していると認めた。 買主の損害額については、本件事件のあった建物は取り壊され、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は特定できないものになっていること、事件より8年以上の経過により心理的瑕疵は相当風化しているとして、売買代金の5%相当の75万円余と認めた。

【事例 A 16】 平成18年7月27日 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

概要	競売物件を転売する売主には、競売の現況調査報告書に記載された自殺事故について買主に告知する義務があるとされた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：不動産業者 売買物件：土地建物 購入目的：建売住宅販売 売買金額：1050万円
事案	売主は競売により本物件を608万円で買い受け、1050万円で買主に売却した。 買主は、売買後建物を取り壊し、住宅の建築を着工したところで、本件売買の1年4か月前に本件建物内で自殺事故があったことを知り、売主及び仲介業者に対して1046万円余の損害賠償を請求した。本件事故は、競売の現況調査報告書に記載されていたが、売主及び仲介業者は本件事故を知らなかったとしてこれを争った。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> 売主には、転売にあたり現況調査報告書等に目を通して重要事項の把握に努める義務があり、本件瑕疵を買主に告げる義務違反があるとし、損害額については、競売の評価書において本件事故により50%の市場性減価をしていること、本件事故のあった建物は既に取り壊されていること等から、売買代金の25%相当額である262万円余と認めた。 仲介業者については、売主より本件瑕疵を知らされていなかったものであるから不法行為があったとは認められないとした。

【事例 A 17】 平成12年8月31日 東京地裁八王子支部

岡本正治・宇仁美咲 詳解不動産仲介契約434頁 大成出版社

概要	農山村地帯における凄惨な殺人事件は、約50年を経たとしても説明すべき瑕疵にあたりとされた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：一般 売買物件：更地・農山村地帯 購入目的：居住
事案	約50年前に本物件上の建物で凄惨な殺人事件が発生、その後建物は取り壊され人の寄りつかない不吉な土地として放置されていた。 売買後に本件事件の存在を知った買主は、その事実を知っていた売主・仲介業者に対し、説明義務違反を理由として損害賠償を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> 農山村地帯における本件事件は、40数年にわたって地元住民の記憶の中に残っており居住し近隣住民と付き合いを続けていく買主にとって、通常保有すべき性質を欠いている隠れたる瑕疵であるとした。 売主らには当該瑕疵を告げなかった説明義務違反があることから、買主の請求につき、売主に対しては信頼利益の損害として売買代金を、仲介業者に対しては仲介報酬等を認めた。

【事例 A 18】 平成11年 2月18日 大阪地裁 RETIO44-59 判例タイムズ1003-218

概要	既存建物を取り壊し分譲する目的の売買契約において、2年前に建物内で自殺事故があったことが隠れた瑕疵に該当しないとされた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：不動産業者 売買物件：土地建物 購入目的：建売住宅販売 売買金額：1600万円
事案	買主は、建売住宅の販売を目的として、本件不動産の売買契約を締結し本件建物の解体を行ったところ、決済前において本件売買の2年前に本件建物内にて売主家族の縊首自殺があったことを知った。 買主は本件土地に建物を建て販売することは不可能になったとして、契約解除の意思表示を行うとともに、損害賠償として手付金の倍額と建物解体費用の合計410万円余を売主に請求した。
裁判所の判断	建物内で自殺があった事実は瑕疵に該当する余地があると考えられるが、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は建物の解体によりもはや特定できないものに変容していること、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事が合理的と判断される程度には至っていないことから、買主が転売がおよそ不能であると判断することに合理性があることはいえず、本件事件は隠れた瑕疵に該当しないと、買主の請求を棄却した。

【事例 A 19】 平成 9年 8月19日 浦和地裁川越支部 RETIO40-79 判例タイムズ960-189

概要	中古住宅の売買において、5か月前に建物内で自殺事故があったことは、目的物の瑕疵に該当するとして、買主の損害賠償請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：個人 売買物件：中古住宅（古家） 購入目的：居住 売買金額：7100万円（建物価格なし） 特約：建物につき売主の瑕疵担保責任を免責
事案	売買より5か月前、本物件建物内で縊首自殺があった。 売買後本件事件を知った買主は、契約解除を求めたが売主が応じなかったため、建物を取り壊して第三者に6300万円で売却し、売主に対して1611万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	本件建物は居住用で、本件事件は比較的最近であったことを考慮すると、本件事件のような心理的要素に基づく欠陥も隠れたる瑕疵に該当するとして、買主の本物件転売による損失額と建物取壊費用の合計893万円余の損害賠償を認めた。

【事例 A 20】 平成 7年 5月31日 東京地裁 RETIO34-38 判例時報1556-107

概要	農山村地帯の住宅の売買において、6年11か月前に建物内で自殺をはかりその後病院で亡くなった事故は、隠れたる瑕疵にあたるとして売買契約の解除が認められた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：個人 売買物件：中古住宅（農山村地帯） 購入目的：居住 売買金額：1400万円
事案	本件売買の6年11か月前、当事の所有者が本件建物で農薬自殺をはかり4日後病院で亡くなる事故があった。売主は競売で本件土地建物を買い受けたものであった。 買主は購入後本件事件を知り、本件土地建物に隠れたる瑕疵があるとして契約解除を求めた。
裁判所の判断	本件建物付属の物置内で自殺行為がなされたことは、本件土地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、事故後6年11か月の経過は、本件土地建物の所在が山間農村地であることに照らすと問題とすべき長期ではないとして、買主の契約解除を認めた。

【事例A21】 平成1年9月7日 横浜地裁 RETIO16-30 判例時報1352-126

概要	家族と居住する目的で購入したマンションにおいて、6年前に自殺事故があったことを理由とする売買契約解除及び違約金請求を認めた事例
当事者・契約状況	売主：法人 買主：個人 売買物件：中古マンション 購入目的：居住（代表者が家族と居住） 売買金額：3200万円
事案	買主は売買契約後、6年前に本件マンションのベランダで縊首自殺があったことを知り、当該事故は瑕疵であるとして、売主に対して契約解除及び売買契約約定の違約金を請求した。売主は、事故後も本件マンションにおいて家族で平穩に暮らしており、6年以上前の本件事故について買主に告知する義務はないとしてこれを争った。
裁判所の判断	家族で居住目的の買主が、本件事故を知っていれば通常購入することは考えられないこと、事故後6年以上の経過もさほど長期であるとはいえないことなどから、本件事故は損害賠償では賄えないほどの瑕疵であるとして、買主請求の契約解除及び売買契約約定の違約金640万円と手付金500万円の返還を認めた。（控訴後、売主が買主に700万円支払うことで和解。）

【事例A22】 昭和37年6月21日 大阪高裁 判例時報309-15

概要	売買時点では取り壊されていた建物において、7年前に自殺事故があったことが瑕疵には当たらないとされた事例
当事者・契約状況	売主：法人 買主：個人 売買物件：専ら住宅 購入目的：居住 売買金額：105万円
事案	売買より7年前、本件土地に建てられていた座敷蔵内で縊首自殺事故があった。売主はその事故を知った上で購入し、売買の1年前にこれを取り壊して物置を設置していた。買主は売主に対し、本件事故は瑕疵であるとして損害賠償を請求した。（買主は本件売買の約半年後、本件事故を告知した上で第三者に85万円で売却した。）
裁判所の判断	本件事故は本件売買の7年前のことであり、事故のあった蔵は既に取り除かれて存在しておらず、また本件事故を意に介しない買受希望者が従前から多数あったことも窺われることから、本件事故は瑕疵とは認められないとして、買主の請求を棄却した。

賃貸編

【事例B1】 平成30年6月19日 大阪高裁 判例集未登載

原審：平成29年12月13日 京都地裁 RETIO112-122 消費者法ニュース116-374

概要	賃借人の自殺事故の3か月後にアパートを売却した賃貸人等が、当該事故により売却額が約2000万円減額したとして、賃借人の保証人・相続人に対し当該減額額等の損害賠償を請求した事案において、減額損害の主張を棄却し賃料の逸失利益の一部を認容した事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム・京都市 賃料：月3万6000円 共益費：月3000円
事案	賃借人の貸室内での縊首自殺の3か月後、賃貸人及び土地の所有者は、自殺があった場合土地の価格は取引相場の5割減価が相当とした媒介業者の査定に沿うようにして、第三者に本件土地建物を2000万円で売却し、減額したとする2000万円等を賃借人の保証人等に対して請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益74万円余（賃料及び共益費の1/2について、1年目80%、2・3年目50%、中間利息を控除）ドアチェーン交換代1万円余、床張替りフォーム代8万円余、室内クリーニング3万円余、計87万円余 ・賃貸人主張の心理的瑕疵による本件土地建物の減価は、本件事故と相当因果関係の認められる損害とはいえないとして棄却。

【事例 B 2】 平成29年11月28日 山口地裁 RETIO111-92

概要	賃借人従業員の貸室内で囑託殺人による死亡により心理的瑕疵が生じたとして賃貸人が損害賠償を請求したが、囑託殺人である証拠がないとして棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム・山口市 賃料：月4万4000円 共益費：月3500円
事案	賃借人の従業員が、囑託殺人が疑われる状態で死亡しているのが発見された。賃貸人は賃借人に対し、善管注意義務違反により心理的瑕疵が生じたとして10年間の家賃相当額の半額285万円額の請求を行った。
裁判所の判断	賃貸人が理由とする賃借人従業員により囑託殺人が行われたとする証拠がないとして、その請求を棄却した。

【事例 B 3】 平成29年9月15日 東京地裁 RETIO110-124 ウエストロー・ジャパン

概要	賃借人が死亡し2か月半放置されたことにより、心理的瑕疵が発生したとする賃貸人の逸失賃料の請求を棄却し、原状回復費用について一部認められた事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム・東京都区 賃料：月10万円
事案	賃借人が貸室内で死亡後、2か月半放置されたことから、貸室に布団から腐敗物が床に染み出すなどの損害が発生した。賃貸人は賃借人の相続人に対し、原状回復費用63万円余、1年分の逸失賃料相当額57万円余、新規入居者に対する礼金・共益費の減免額22万円余等の損害が発生したと主張した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認容された賃貸人の損失：原状回復費用63万円余 ・ 賃借人の死因は不明で自殺とは認められないことから、賃借人の善管注意義務違反を理由とする本件貸室の空室損失、新規入居者に対する減免額等の請求には理由がないとして棄却。

【事例 B 4】 平成29年1月25日 東京高裁 RETIO108-144 ウエストロー・ジャパン

原審：平成28年8月8日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	オフィスビル所有者の、賃借人従業員の非常階段からの飛降り自殺事故により建物価格が毀損したとした損害賠償請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：オフィスビル・東京都区
事案	本件オフィスビルを賃貸人が4億2000万円で売り出していたところ、賃借人の従業員が非常階段から転落し死亡する事故が発生した。その後賃貸人は、本件事故を告知の上本件ビルを3億7500万円で売却した。賃貸人は、本件事故は飛び降り自殺によるものであり、本件事故により減額して売らざるを得なかったとして、賃借人に当該売却価格の差額4500万円の賠償を求めた。
裁判所の判断	原審は1000万円の損害賠償を認めたが、控訴審では、本件事故が自殺である証拠がないとしてその請求を棄却し、裁判費用は賃貸人の負担とした。(平成29年1月25日 原告受審申立却下) 控訴審では、「本件事故が賃借人の関係者の過失によるものであったとしても、本件全証拠によっても、本件事案では、賃借人が本件貸室を返還するのに付随して、オフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務を認定することはできないのみならず、事柄の性質上、賃貸人の主張する損害と因果関係のある賃借人の債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当ではない。」と、付け加えて判示がされている。

【事例 B 5】平成27年11月26日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	賃借人従業員の転落死亡事故が自殺であったと推認し、賃貸人の損害賠償請求について建物の価値下落の損害請求は棄却し、逸失利益について家賃10か月分を認めた事例
物件・賃貸状況	物件：事務所ビルの一室・東京都区 賃料（共益費込）：月58万320円 敷金10か月
事案	事務所ビルの賃貸人が、賃借人従業員の事務室バルコニーからの転落死亡事故は自殺であり、当該事故により建物の価値が減少したとして、本件事故の8か月後に退去した賃借人に340万円の賠償を求めた。一方、賃借人は自殺ではないとして敷金の返還を賃貸人に求めた。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員の死亡は飛び降り自殺によるものと推認し、賃貸人の損失について賃料10か月分（賃貸人の本件事故から一定期間建物賃貸ができない損害期間は18か月が相当であるが、賃借人が本件事故後約8か月間賃借していたことから10か月分（敷金と同額）を認容した。 ・賃貸人主張の建物価値の減少は、賃借人の注意義務違反と相互因果関係のある損害とは認められないとして棄却した。 <p>賃貸人は控訴したが、すぐに控訴を取り下げた。</p>

【事例 B 6】平成27年9月28日 東京地裁 RETIO103-120 ウエストロー・ジャパン

概要	賃借人の貸室内での自殺事故につき、賃貸人が保証人に対して全面改装費用・逸失利益の賠償を求めた事案において、逸失利益の一部等が認められた事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム・東京都区 賃料：月7万2000円（管理費3000円を含む）
事案	賃借人の貸室内での自傷行為による自殺事故があり、保証人は清掃して賃貸人に引き渡した。賃貸人は保証人に対し、全面改装相当の原状回復費用449万円余、家賃5年間分の逸失利益374万円余の損害賠償を求めた。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益158万円余（1年目100%、2・3年目50%、中間利息を控除）原状回復費用（フローリングの張替費用）8万円余 ・全面改装相当の原状回復費用については、必要が認められないとして棄却。

【事例 B 7】平成27年9月24日 仙台地裁 RETIO110-126 消費者法ニュース106-268

概要	賃借人同居人のバルコニーにおける自殺事故3年後に退去した賃借人に対する、賃貸人の損害賠償請求につき、家賃及び共益費の6か月分相当を認めた事例
物件・賃貸状況	物件：マンション・ファミリータイプ・仙台市 賃料：月9万8000円 共益費：月5000円
事案	賃借人の同居人によるバルコニーでの自殺事故があり、その3年後賃借人は退去した。賃貸人らは、賃借人らに対し、建物価値の下落、本件貸室及び他の貸室の賃料減額による損失、リフォーム費用等として、4218万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・認定された賃貸人の損失：家賃及び共益費の6か月相当分61万円余 ・賃貸人主張の、建物価値の下落、他の貸室の賃料減少分、原状回復費用等の請求は棄却。

【事例 B 8】平成26年12月11日 東京地裁 RETIO100-132 ウエストロー・ジャパン

概要	建物内で転借人の同居人が自殺した場合、転借人は転賃人のみならず賃貸人に対しても賃貸借契約上の義務を負うとして、賃貸人らの損害賠償請求が認められた事例
物件・賃貸状況	物件：マンション・ファミリータイプ・東京都区 賃料：月13万9000円 管理費：月7000円 業務手数料：月5250円 業務手数料：月3150円
事案	転借人の同居人が貸室内で自殺し、その2か月後転借人は退去した。転借人に対し、賃貸人は2年間分の逸失賃料339万円余、転賃人は1年分の事務手数料10万円余、供養費用3万円余を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益311万円余（1年目100%、2・3年目50%、中間利息を控除）転賃人事務手数料9万円余（中間利息を控除）供養費用3万円余

【事例 B 9】 平成26年 9月18日 大阪高裁 RETIO98-136 判例時報2245-22

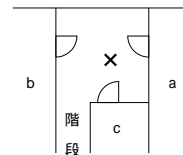
概要	賃貸人が建物内で自殺があった事実を故意に賃借人に告げなかったことが、不法行為を構成するとされた事例
物件・賃貸状況	物件：マンション・ファミリータイプ・尼崎市 賃料：月 8 万円
事案	賃貸人の競売による本件建物取得直後に、居住者の自殺事故があった。賃貸人は、本件建物をリフォームし、本件事故の 1 年 4 か月後に本件事故を告知せず賃借人に賃貸したが、賃借人は本件建物への引越直後に本件事故を知り、賃貸借契約を解除して貸室を退去した。賃借人は賃貸人に対し、賃借に関し支払った賃料保証料・礼金・賃料等44万円余、引越料18万円、エアコン工事代12万円、慰謝料50万円、弁護士費用20万円等、計144万円余を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 年数か月前の本件事故を知る賃貸人には、信義則上賃借人に本件事故を告知する義務があり、本件事故を知らず賃料等を支払った賃借人の損害について不法行為による賠償責任を負う。 ・ 認容された賃借人の損害：賃料保証料・礼金・賃料等44万円余、引越料18万円、エアコン工事代12万円、慰謝料30万円、弁護士費用10万円等、計114万円余。

【事例 B 10】 平成26年 8月5日 東京地裁 RETIO98-138 ウエストロー・ジャパン

概要	賃借人の同居人の自殺に関する賃貸人の賃借人に対する損害賠償請求の一部を認容し、賃料保証会社への請求を棄却した事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム・東京都区 賃料：月 7 万4000円
事案	賃借人の同居人の自殺事故があり賃借人は退去した。賃貸人は本件事故の 3 か月後、賃料を 4 万3000円、賃貸借期間 2 年にて新賃借人に賃貸した。また隣室よりの賃料減額の要請があり、本件事故の 3 か月後に月 7 万円であった賃料を 5 万5000円に値下げした。賃貸人は賃借人及び賃料保証会社に対して、賃料の逸失利益266万円余、隣室の逸失利益126万円、慰謝料50万円、弁護士費用44万円余、計486万円余を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益163万円余（1 年目100%、2・3 年目50%、中間利息を控除） ・ 他の貸室の逸失利益、慰謝料、弁護士費用は棄却。 ・ 保証会社に対する請求は、保証契約により当該損害は補償の対象外であるとして棄却。

【事例 B 11】 平成26年 5月13日 東京地裁 RETIO97-112 ウエストロー・ジャパン

概要	3 室の出口付近の共用部分での賃借人の自殺事故につき、保証人に対する貸室の逸失利益の賠償請求が一部認められた事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム・東京都区 賃料：月 4 万7000円
事案	アパート 2 階の一室（下図 b 室）の賃借人が、3 室の玄関前である共用部分で縊首自殺をした。賃貸人は賃借人の保証人に対し、2 階の 3 室についての 6 年間の賃料相当額1015万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件死亡事故が発生した現場は、各居室の玄関前で住居者が出入りする際、通行せざるを得ないことから、本件建物の 2 階の 3 室の賃貸にあたっては、本件死亡事故のあったことを告知する必要があること、本件死亡事故を 3 年経過しても 2 階の 3 室は賃貸できていないことから、本件事故は他の貸室にも影響があるものと認められる。 ・ 認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益108万円（3 室につき、1 室あたり 1 万5000円 × 24 か月分として算定）



【事例 B 12】 平成24年12月20日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	賃借店舗においてかつて傷害致死事件が発生したことは集客に影響を与える瑕疵にあたるとした、賃借人の賃貸人・媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：店舗（飲食店） 賃料：月 11万円
事案	店舗の賃借人は経営が思わしくないため、賃貸借契約を解除し 5 年間賃借していた建物を明け渡した。賃借人は契約解除の 2 か月前、近隣の店舗経営者から本件契約の 3 年半前に傷害致死事件が発生したことがあるので店舗経営が難しいという話を聞いた。 賃借人は、店舗集客に影響を与える瑕疵の説明義務違反を理由に、賃貸人・媒介業者に対し、既払賃料等の合計額702万円余から、適正賃料額等342万円余を控除した359万円余及び弁護士費用36万円、計395万円余を請求した
裁判所の判断	賃借人主張の事件が本件店舗内で行われた証拠はなく、本件契約当时には本件事件より既に 3 年10か月を経過していたこと、本件契約よりも前に 2 件の飲食店が賃借し経営されたことにより本件建物に瑕疵は認められないとして、賃借人の請求を棄却した。

【事例 B 13】 平成24年 1 月31日 東京地裁 LEX

概要	賃借人が入水自殺をしたことが、賃貸人に対する不法行為を構成するものでないとして、賃貸人の連帯保証人に対する損害賠償請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・東京都区 賃料：月 5 万3000円 共益費：月4000円
事案	賃借人は、本件建物より直線距離で950m離れた先において、入水自殺をした。 賃貸人は本件事故により、建物の価値下落分800万円、本件貸室の37か月分の賃料210万円余、他の貸室の25か月分の予想賃料減額分178万円余、本件貸室の改修費用63万円、祈祷費用30万円、慰謝料17万円余、計1300万円の損害を負ったとして、うち500万円を賃借人の連帯保証人に対して請求した。
裁判所の判断	賃借人の入水自殺事故が、賃貸人に対する不法行為を構成するものではないとして、賃貸人の請求を棄却した。

【事例 B 14】 平成23年 1 月27日 東京地裁 RETIO84-114 ウエストロー・ジャパン

概要	学生用賃貸マンションの入居者の自殺事故について、賃貸人の賃借人に対する損害賠償請求が一部認められた事例
物件・賃貸状況	物件：マンション・ワンルーム・川崎市 賃料：月 7 万5000円、共益費：月5000円
事案	学生用賃貸マンションの貸室内で、入居者の自殺事故があった。賃貸人は本件貸室について、本件事故の 7 か月後に、新賃借人と賃料等 4 万6000円・期間65か月の賃貸借契約を締結した。賃貸人は賃借人に対し、逸失利益として新賃借人との賃料等の差額 3 万4000円の72か月分244万円余、原状回復費用として、破損したユニットバス天井の12万円余、クロスの張替・クリーニング等費用21万円余、供養費用 5 万円余、計284万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	・認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益127万円余（賃借人の契約解除から新賃借人入居までの賃料28万円余、本件賃料との差額29か月分98万円余）、ユニットバスの修繕費用 6 万円余、クロスの張替・クリーニング等費用21万円余、供養費用 5 万円余、計160万円余

【事例 B 15】 平成22年12月6日 東京地裁 RETIO84-116 ウエストロー・ジャパン

概要	賃借人の浴槽内での自殺につき、賃貸人の相続人に対する相場賃料の15か月分相当の逸失利益、ユニットバスの交換費用を認めた事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム 東京都区 賃料：月8万5000円 共益費月2000円
事案	賃借人の浴室内でのリストカットによる自殺事故について、賃貸人は連帯保証人に対して、賃料相当額の逸失利益が330万円、クリーニング費用及び内部造作取替費用150万円の計480万円の損害があるとし、その一部である250万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	・ 認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益84万円（相場賃料を5万6000円として、最初の2年間は月当たり2万5000円、次の2年間は月当たり1万円の低下が生じたとして算定）、ユニットバスの交換費用58万円余、計142万円余

【事例 B 16】 平成22年9月2日 東京地裁 RETIO81-94 判例時報2093-87

概要	賃貸マンション内での無断転借人の自殺につき、賃借人の債務不履行責任が認められた事例
物件・賃貸状況	物件：マンション・ワンルーム・東京都区 賃料：月12万6000円
事案	賃借人の無断転借人による貸室内での自殺事故があり、その2か月後賃借人と本件賃貸借契約を合意解除した賃貸人はその翌月、新賃借人と家賃5万円・期間58か月で賃貸した。賃貸人は賃借人及び保証人に対し、逸失利益として従前賃料と新賃料との差額の58か月分440万円余、改装費94万円余、計534万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	・ 賃借人の善管注意義務には、居住者が当該物件内部において自殺しないように配慮することもその内容に含まれる。よって、賃借人は損害賠償責任を負う。 ・ 賃借人の賃貸人に対して負担する一切の債務について保証責任を負うの合意は、消費者契約法10条に抵触するものでないから、保証人も損害賠償責任を負う。 ・ 認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益277万円余（1年目100%、2・3年目50%、中間利息を控除）、経年劣化を超える原状回復費用94万円余、計372万円

【事例 B 17】 平成22年3月29日 東京地裁 RETIO81-96 ウエストロー・ジャパン

概要	賃借人が別の場所で自殺した後に、賃借人の同居者が貸室で自殺した事故について、賃貸人の賃借人相続人に対する損害賠償請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：マンション・ファミリータイプ・東京都区 賃料：月14万9000円
事案	賃借人が本件マンション外で自殺、その2週間後賃借人の同居人が貸室内で自殺した（賃借人の相続人は賃借人に同居人がいることを知らなかった）。賃貸人と同居人相続人との間で、自殺による損害賠償として634万円余を支払うことで和解が成立した。賃貸人は賃借人の相続人に対し、本件自殺によるマンションの価値の下落分1865万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	本件賃貸借契約及び賃借人と同居者との関係を知らなかった賃借人の相続人と、自殺した同居人との間に利用補助者性を見出すことはできず、相続人に損害賠償責任は認められないとして、賃貸人の請求を棄却した。

【事例 B 18】 平成19年 8 月10日 東京地裁 RETIO73-196 ウエストロー・ジャパン

概要	賃貸アパート内で借借人が自殺したことによる賃貸人の損害について、事故のあった貸室についての逸失利益を認め、それ以外の貸室の逸失利益は否定した事例
物件・賃貸状況	物件：ワンルーム・東京都区 賃料：月6万円
事案	借借人の貸室内での自殺事故について、賃貸人は借借人の相続人、保証人に対し、本件貸室の逸失利益288万円、本件貸室の両隣と階下の室の逸失利益388万円余、計676万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸建物内で自殺しないようにすることも借借人の善管注意義務に含まれる。借借人の相続人、連帯保証人は、賃貸人が負った損害につき賠償責任がある。 ・本件物件が都市部のワンルームであり、近所つきあいが希薄であることを考慮すれば、本件事故後最初の借借人には本件事故を告知する義務はあるが、次の借借人には特段の事情がない限り告知する義務はない。 ・本件貸室以外の貸室を賃貸するにあたり、本件事故を告知する義務はなく、他室の賃料減収を理由とする損害は認められない。また、賃貸人は本件建物を売却する予定はなかったのであるから、損害の認定において事故による建物価値の減少を検討する必要はない。 ・認容された賃貸人の損失：賃料収入に係る逸失利益132万円余（1年目100%、2・3年目50%、中間利息を控除）

【事例 B 19】 平成19年 3 月9日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	老衰や病気等による借家での自然死については、当然に借借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された事例
物件・賃貸状況	物件：マンション（借借人：法人・借上社宅）賃料：月9万8000円
事案	借借人の従業員が建物内で脳溢血により死亡しているのが、死亡4日後に発見された。借借人は賃貸人より事故現場であるトイレの改修費用54万円余の請求を受けこれを支払った。その後、賃貸人は、本件建物が1000万円の価値下落の損害を負ったとして内金500万円、借借人は賃貸期間満了まで借りることを応諾したとして未払いとなっている賃料87万円余、計587万円余を請求した。借借人は、賃貸人の請求を全て争うとともに、賃貸人が原状回復工事の代金と相殺したとする敷金19万円6000円の返還を求めた。
裁判所の判断	<p>下記の通り判示し、賃貸人の請求を棄却し、借借人の敷金全額の返還請求を認容した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借家であっても人間の生活の本拠である以上、老衰や病気等による自然死は、当然に予想されるところであり、借家での自然死につき当然に借借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。また、賃貸人・借借人間で、期間満了まで賃借する合意の成立は認められず、借借人の賃貸借契約の中途解除が賃貸人主張の権利の濫用とも評価できない。 ・賃貸人より、経年劣化以上に借借人の使用による損傷等・損害額の立証がされておらず、原状回復請求権の具体的な金額認定ができないことから、借借人の敷金返還請求には理由がある。（賃貸人が控訴したが、その後、借借人が和解金10万円を支払うことで和解。）

【事例 B 20】 平成18年12月6日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	賃貸アパートにおいて、建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったことは、告知すべき瑕疵に該当しないとされた事例
物件・賃貸状況	物件：アパート・ワンルーム・東京都区 賃料：月6万8000円 共益費：月2000円
事案	賃借人は、建物引渡しを受けた2ヵ月後、階下の部屋で自然死があったことの告知義務違反を理由に賃貸借契約を解除し、その8ヵ月後退去した。 賃借人は、当該事実の告知義務違反を理由として、賃貸人及び仲介業者に対し、契約締結に関する敷金・礼金等34万円余、引越費用30万円、慰謝料30万円、計94万円余を請求した。これに対して賃貸人は、未払いとなっている賃料・原状回復費用等37万円余を賃借人に請求した。
裁判所の判断	下記のとおり判示し、賃借人の請求を棄却し、賃貸人の請求を認容した。 ・本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったことは、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とは認められない。

【事例 B 21】 平成18年4月26日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	賃貸店舗内における転借人従業員の強盗殺人事件により、不動産の減価が発生したとした賃貸人の損害賠償請求を棄却した事例
物件・賃貸状況	物件：店舗（飲食店）・東京都区 賃料：月130万円
事案	賃借人は借りていた店舗を賃貸人に無断で転貸していたところ、店舗内にて転借人従業員による強盗殺人事件が発生した。本件事件の2年後、家賃の支払が滞っていた賃借人は、「延滞金の分割払い及び本件事件による保証は別途金銭補償する」とした念書を賃貸人に差し入れた。本件事件発生から4年9ヵ月後、賃貸人は賃借人及び転借人に対し、本件事件により建物及びその敷地が減価したとして1億円の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	下記の通り判示し、賃貸人の請求を棄却した。 ・本件事件と賃借人・転借人の従業員に対する監督責任との間に相当の因果関係の存在が認められないことから、賃借人らに対する不法行為等に基づく損害賠償責任は認められない。 ・「本件事件による保証は別途金銭補償する」とした合意については、賃借人は法的責任の有無について認識を欠いたまま責任があると誤認して合意したものであるから要素の錯誤があったものであり、この意思表示は無効である。

【事例 B 22】 平成18年4月7日 東京地裁 判例秘書

概要	賃貸ビルの屋上より飛び降り自殺があったことは、賃貸借に当たり賃借人に告知すべき瑕疵には当たらないとされた事例
物件・賃貸状況	物件：店舗（飲食店、5階建店舗の1、2階部分）・東京都区 賃料：月40万円 管理・共益費：月2万円
事案	賃貸ビルの1・2階部分の店舗を賃借した賃借人が、その1年半前に同ビル屋上より道路上への飛び降り自殺があったことを知った。 賃借人は、本件自殺は賃借人の営業に影響する重要な事実であるから、契約に当たり告知をする義務があったとして、賃貸人及び仲介業者に対し2000万円の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	本件事故は賃貸目的物とされた本件建物部分で発生したものでなく、賃貸借契約は本件自殺より1年半経過してから締結されたものであるから、心理的欠陥に該当するものとは認められないとして、賃借人の請求を棄却。

【事例 B 23】 平成16年11月10日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

概要	賃貸借契約の解約日前日に、賃借人の従業員が建物内で自殺したことから、賃貸人が予定していた価格で売却できなかったとした損害賠償を請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：共同住宅の一室（賃借人の借上寮）・横浜市 賃料：月6万3000円 共益費：月1000円
事案	賃貸人が、建物を取壊し更地にして売却するとし、賃借人が賃貸借契約の合意解約に応じたところ、建物明渡日前日において賃借人の従業員が室内で自殺した。賃貸人は、本件事故により、2150万円で予定していた買主との売却ができず、別の買主に1500万円で売却した。賃貸人は、賃借人に使用者責任等があるととして650万円余の損害賠償等を請求した。
裁判所の判断	賃借人において、本件事故の発生及びその発生により土地の価格が低下することまで予見可能であったとは解されないことから、賃借人において、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て、賃貸人の請求を棄却。

【事例 B 24】 平成16年2月26日 青森地裁弘前支部 裁判所ウェブサイト

概要	店舗における強盗の放火殺人事件により建物の焼損及び土地の価格が下落する損失を負ったとした賃貸人の賃借人に対する善管義務違反等を理由とした損害賠償請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：店舗（消費者金融・建物3階部分）・弘前市
事案	賃借人が本件店舗にて消費者金融を営んでいたところ、強盗犯の建物放火により、建物が焼損し多数の死傷者が出る事件が発生した。賃貸人は、賃借人の賃借物保管の善管義務違反により、建物の焼損、土地価格が下落する損失を負ったとして、建物の交換価値3760万円、建物取壊費用625万円余、土地の減価相当額796万円余（減価率50%）のうち、2907万円余を賃借人に請求した。
裁判所の判断	賃借人において、本件事件の発生が具体的に予見可能であったとは認められないことから、このような犯行による本件建物の損傷という結果が生じることを事前に防止する義務を賃借人に認めることはできないとして、賃貸人の請求を棄却。

【事例 B 25】 平成13年11月29日 東京地裁 RETIO55-72 ウエストロー・ジャパン

概要	借上げ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請求が認められた事例
物件・賃貸状況	物件：ワンルーム（借上社宅）・仙台市内 賃料：月4万8000円
事案	貸室において賃借人従業員の自殺事故が発生、その2ヵ月後本件賃貸借契約は解約された。本件事故の5ヵ月後、賃貸人は新たな賃借人に対し本件貸室を2万8000円で賃貸した。賃借人は、月4万8000円で賃貸していたところ、本件事故により10年間にわたり月2万8000円でしか賃貸しできなくなったとして、賃借人に288万円の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、善良なる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、心理的嫌悪事由を発生しないようにする義務も含まれる。 ・本件貸室が大都市所在の単身者用アパートの一室であることから、本件事故は2年程度を過ぎると瑕疵と評せなくなり、他に賃貸するにあたり、本件事故を告げる必要はない。 ・認容された賃貸人の損失：1年当り24万円、2年間、中間利息控除後の43万円余。

【事例 B 26】 平成13年 1月31日 東京高裁 ウエストロージャパン

概要	賃借人が刺殺された事件により、貸室に修繕が必要となり、一定期間使用が不能になったとした賃貸人の保証人に対する請求につき、賃借人に過失がないとしてその請求を棄却した事例
物件・賃貸状況	物件：居室 賃料：月6万9000円
事案	貸室内において賃借人が刺殺される事件が発生し、血が飛び散り室内に汚損が発生した。賃貸人は、賃貸借契約書の条文における建物が破損又は滅失したときの賃借人の賠償義務は無過失責任であるなどとして、原状回復費用、一定期間使用が不能になったとした賃料等、計952万円余を賃借人の保証人に請求した。
裁判所の判断	賃貸借契約の条項は、賃借人の無過失責任を定めたものではなく、賃借人の故意又は過失に基づく行為により建物が破損等された場合の規定であり、賃借人には、貸室の汚損につき故意又は過失がないとして、賃貸人の請求を棄却。

【事例 B 27】 平成5年11月30日 東京地裁 RETIO 28-27

概要	マンション賃借人の殺人・投身自殺事件に関する損害を、賃貸人が連帯保証人に請求した事案において、逸失利益及び原状回復費用は認め、建物価値の減少については認めなかった事例。
物件・賃貸状況	物件：マンションの1室 賃料：月7万9000千円
事案	貸室内で賃借人が知人を刺殺した後本件マンションから投身自殺をした。賃貸人は賃借人の保証人に対し、事件による賃料収入の減少、建物価値の下落等の損害を負ったとして、1842万円余の損害賠償を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・本件事件について、賃借人は用法義務違反ないし善管注意義務違反があったというべきであるから、賃貸人の損害につき保証人は賠償する義務がある。 ・賃貸人が求めうる損害は、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及び変死事件に伴う修理費用とみるのが相当であるから、事件後4年間の賃料の減収額153万円余及び本件事件による貸室の修復費用25万円余となる。なお、賃貸人の建物価値の減少の主張は、売却価格を問題としていることから採り得ない。

【事例 B 28】 昭和58年6月27日 東京地裁 判例タイムズ508-136

概要	共同住宅の一室で賃借人が死亡し腐乱死体で発見されたことによる貸室の損害について、賃貸人の原状回復費用等の請求は認め、逸失利益等の請求は棄却された事例。
物件・賃貸状況	物件：共同住宅の1室 賃料：月3万3000円
事案	賃借人が貸室内で死亡したが、真夏の時期で死亡後9日後に発見されたため、遺体は腐乱し、悪臭が隣室まで漂うこととなった。賃貸人は、賃借人には貸室の使用に当り善管注意義務違反もしくは不法行為責任があるとして、賃借人の相続人・保証人に対し、本件事故による本件貸室及び隣室貸室の逸失賃料、建物の原状回復費用等を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・認容された賃貸人の損失：原状回復費用等190万円余、本件貸室が使用できなかった1か月分の賃料3万円余、弁護士費用20万円、計213万円余。 ・本件貸室及び隣室の逸失利益の棄却理由：本件において、賃借人が自身の死亡を予見し備える義務違反があったとは認められず、不法行為責任があったとも認められない。従って、賃貸人が請求する悪臭が消えた後の本件貸室の賃料減額分、本件事故により隣室の賃借人が退去したことによる逸失賃料相当額の賠償請求には理由がない。

競 売 編

【事例 C 1】平成14年2月15日 東京高裁 ウエストロー・ジャパン

概要	東京都心部の賃貸オフィスビルの競売において、入札2年前のその一室における放火殺人事件は、交換価値に影響を及ぼす損傷に該当しないとした事例
物件・買受価格	競落物件：賃貸店舗事務所ビル・東京都区（都心部商業地域） 買受価格：1億3968万円余
事案	競売入札の2年前、本件建物の8階貸室において放火殺人事件が発生した。その後、同室には別のテナントが入居した。競売における現況調査報告書等には、本件事件の記載はなかった。本件不動産の売却許可決定を受けた後に本件事件を知った競落人は、本件不動産の交換価値は著しく棄損しているとして売却決定取消しを申し立てた。
裁判所の判断	本件不動産の環境、本件事件の発生状況、本件建物の使用方法、事件発生後の利用状況等を総合的に考察すると、本件事件は、賃借人または買受申出者において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しめる程度にとどまり、本件不動産の交換価値が著しく損傷されたと認めることはできないとして、買受人の申し立てを棄却。

【事例 C 2】平成8年3月5日 仙台高裁 RETIO35-44 判例時報1575-57

概要	競売開始前に土地建物の所有者が200～300m先の山林内で自殺したことは、交換価値に影響を及ぼす損傷には当たらないとした事例
物件・買受価格	競落物件：住宅 買受価格：1622万円余
事案	競売許可決定の2年半前、住宅の共有者の一人が隣接する山林で自殺した。売却許可決定後、買受人は本件事故を知り、「本件自殺は借入苦によるもので、一般人であれば、本件競売物件には自殺者の怨念や無念の情が込められていると感じ、転売等は著しく困難となることから、民事執行法75条1項の損傷にあたる。」として、売却許可決定の取消しを申し立てた。
裁判所の判断	自殺が発生した場所は、本件不動産に隣接する山林であって、本件競売物件内ではなく、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は認められないとして、買受人の申し立てを棄却。

請 負 編

【事例 D 1】平成24年11月6日 東京地裁 RETIO91-90 ウエストロー・ジャパン

概要	建築現場での現場所長の自殺により生じた心理的嫌悪感、請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたり、工務店は建物の減価につき損害賠償義務を負うとした事例
当事者・契約状況	原告：工務店 被告：建築主・個人 目的：住宅建築 請負金額：4550万円
事案	住宅請負工事の現場監督が隣地のクレームに悩み、隣地住宅側に向けて縊首自殺をした。建築主が工事代金を支払わないことから、工務店が工事残代金1995万円余を請求した。
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> 本件事故は、建築主が本件建物の住み心地の良さを欠くと感じるような心理的に嫌悪すべき事由に当たると言え、本件請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたり、工務店は建築主に対し、瑕疵によって生じた損害の賠償義務を負う。 本件事故が発生した本件建物の敷地である本件土地について、本件建物の有無にかかわらず、本件事故を理由とする減価が生じるということとはできない。 本件事故により、本件建物には30%程度の減価が生じたものというべきである。 (建築主損害の認容額：建物の価格×30%＝1330万5000円、慰謝料100万円)