

●最近の判例から

自殺があつた物件に瑕疵担保責任が認められたもの

小川 泰幸

売買の目的物であるマンションで、以前に縊首自殺があつたことが、民法五七〇条の瑕疵に該当するとして、売買契約の解除を認められた興味ある判決が出たので紹介する。(横浜地裁平元・九・七、判例タイムズ七二九号一七四頁、判例時報一三五二号一六六頁)

事案の概要は、以下のようなものであつた。A夫妻は、B会社と居住用マンションの売買契約を締結した。その後、本物件において約六年前にB会社代表者の妻が、縊首自殺をしていた事実が判明した。Aらは、媒介業者を通じて手付金の返還によって解決を図ろうとしたが、B会社は手付金の返還義務はないとしてこれに応じなかつた。

そこで、AらはB会社に対して本物件内で自殺があつたことは、隠れた瑕疵に該当するとして当該売買契約を解除し、支払済の手付金及び違約金の支払いを求めた。

これに対し、Aらは瑕疵担保責任は法定責任であるとしたうえで、①瑕疵とは交換価値の減少であるから、心理的欠陥は瑕疵とはいえないこと。②瑕疵担保責任は、売主に無過失責任を課すものであるため、交換価値を減少させる程の著しい欠陥でなければならぬ

こと。③中古マンションでは、嫌悪すべき事が起きるのは避けられないこと。以上のようなことを理由に反論した。

判決は、以下のようなものであつた。

瑕疵とは「その物が通常保有する性質を欠いていること」であるとしたうえで、瑕疵には物理的欠陥以外に心理的欠陥も瑕疵に含まれるとし、「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」とした。

また、瑕疵担保責任の制度趣旨は、売買が有償契約であることを考慮して公平を図ることであるから、解除可能な瑕疵というためには、単に縊首自殺があつた建物に居住したくないということ以外に、「通常一般人において、買主の立場におかれた場合、右事由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感ずることに合理性があると判断される程度にいたつたものであることを必要とする」と解すべきであるとした。

このように観点から、①約六年前に縊首自殺があつた本物件を他の類歴のない建物と同様に購入することは通常考えられないこと。

②通常人において、縊首自殺があつたことを知って本物件を購入したのであれば格別、永続的な居住の用に供するには著しく妥当性を欠いていること。③損害賠償だけでは賄えないこと。以上のような事情に基づき、本判決は瑕疵担保責任による本件契約の解除を認めた。

一般的に自殺等の心理的欠陥は、売主としては売りたいがために極力知られたくない事柄ではあるが、買主にとっては購入を避けたいと思うような重要な事柄である。従つて、売主はこのような事実を買主に告げるべきであらう。本件では、これを告げなかつたことが、争いの原因になっているといえよう。

また、本件の論点については、過去に隠れた瑕疵にはあたらなかつた判例(大阪高裁昭三七・六・二二)がある。この判例の場合には、縊首自殺があつた建物部分が、取り除かれて存在しない等の事情があり、瑕疵担保責任を認めた本判決の場合と事情を異にしている。なお、本判決に対しては、売主が控訴している。

本件では媒介業者は、買主、売主に対し媒介契約を解除し、收受した手数料を払戻しているため、争いになつていない。しかしながら、媒介業者の対応の仕方次第では、同じような事案で、媒介業者とも争いとなる可能性も、十分にありうる。

従つて、本判決は心理的欠陥のある物件の媒介にあつたって、参考になるものと思われる。

(調査研究部研究員)