

月二九日（判夕八九一〇号一三五頁、本誌三三
号四一頁）等がある。

契約締結後において、買主業者が債務を履
行できなくなったものとしては、前号で紹介
した大阪地判平成七年四月一二日（判夕八八
七号二二一頁、本誌三三三〇頁）があるが、
買主業者の事情変更による契約解除の主張を
斥けている。

本件は、危険負担条項に基づく主張である。
危険負担条項は、本件判決が指摘するように、
目的物の滅失毀損により売主が債務を履行で
きなくなった場合に関するものであるから、
適用の余地はあり得ないであろう。極めて珍
しい主張である。

（企画調整部調整第一課長）

最近の判例から

売主の前所有者の自殺と隠れた瑕疵

（東京地判 平七・五・三一）

村上 秀樹

本件は、購入した土地及び建物に付属する
物置で過去に自殺があったことを後で知った
買主が、本件土地建物には隠れた瑕疵がある
として、売主に対し売買契約の解除と売買代
金の返還等を求めた事例である（東京地裁判
決平成七年五月三十一日 一部認容、一部棄却
（確定）判例時報一五五六号一〇七頁）。

一 事案の概要

買主Xは、平成四年六月二五日、業者Aの
媒介で、売主Yから土地建物（福島県内山間
地、一戸建）を代金一、四〇〇万円で購入した。

本件物件は、同年一月二四日にYが競売に
より取得したものであったが、前所有者Aが
昭和六〇年七月二三日に本件物件の物置内で
農薬を飲んで自殺を図り、二七日に死亡した
物件であった。

Xは、買受け後、月に一、二度本件物件に

泊まったことがあったが、健康上の問題が生
じたため、売却することとし、平成五年八月
業者Bに媒介を依頼した。Bの広告を見た客
の一人がAの自殺の噂を聞き込んだので、B
が調査したところ、事実であることが判明し、
結局本件物件の顧客がつかず、Xの売買は不
成立に終わった。

そこで、Xは、本件物件には隠れた瑕疵が
あるとして、売買契約を解除し、Yに対し支
払済みの代金の返還を求めた。

二 判決の要旨

(1) 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
とをいい、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

まれるところ、本件物件の物置内で自殺が行われたことは心理的欠陥にあたる。

(2) Xは、本件物件がこのようないわくつきのものであることを知っていたれば、購入しなかったであろうし、購入の際自殺の事実を知らなかったのであるから、購入後に月に一、二度泊まったことがあっても、隠れた瑕疵がないとはいえない。

(3) 本件売買契約は、自殺後約六年一ヶ月経過後になされたものであるが、自殺という重大な歴史的背景及び本件物件の所在場所が山間農村地であることに照らすと、問題とすべきほど長期ではない。

(4) したがって、本件売買契約は瑕疵担保により解除されたから、Yは所有権移転登記手続を受けるのと引き換えに、Xに一、四〇〇万円を支払え。

三 本判決の意義

自殺物件に関する判例としては、座敷蔵で縊首自殺があったのを承知の上で買い受けた買主が座敷蔵を取り壊して、事件から七年後に売却した事案について瑕疵に該当しないとした大阪高裁判決昭和三十七年六月二一日（判例時報三〇九号一五頁）と都会のマンションで六年前に売主の先妻が縊首自殺した事案に

ついて隠れた瑕疵があるとした横浜地裁判決平成元年九月七日（判例時報一三五二号一六頁、判例タイムズ七二一九号一七四頁）がある。本件判決は、山間農村地の一戸建てで、約七年前に農薬自殺があった物件について、競売により取得したものであっても、瑕疵があるとしたものである。

このような物件は競売になることが多い。物件明細書等競売の関係書類にその旨の記載がないときは、民事執行法七一条六号に該当するとして不許可決定をしたもの（札幌高裁決定平成四年六月一五日 金融法務事情一三四五号二四頁）と民法七五一条一項の適用があるとして不許可決定をしたもの（福岡地裁決定平成二年一〇月二日判例タイムズ七三七号二三九頁）がある。また、競売物件では、リンチ殺人事件（仙台地裁決定昭和六一年八月一日判例時報一二〇七号一〇七頁）、嬰兒殺人事件（新潟地裁決定平成四年三月一〇日判例時報一四一九号九〇頁）のあった物件について、民法七五一条一項の類推適用があるとして取り消したものがあ

（調査研究部調査課長）