

三 まとめ

宅地の耐震性について、仙台地判平四・四・八(判時一四四六一九八)は、「少なくとも震度5程度の地震に対して安全性の有無を基準として、判断するのが相当である」ところ、本件地震は震度6とみなすのが妥当であり、隠れたる瑕疵があったとはいえない、とした。本件判決は、これを一歩進めて、詳細な判断を下し、明確な基準がない以上、当時の通常の技術的基準を満たしておれば足りるとした。

大震災の際の判断基準として、注目される。

最近の判例から

自殺物件の価額と瑕疵担保責任

(浦和地裁川越支部 平九・八・一九 判タ九六〇一八八九) 田中 稔

建物価額を加味しないで売買価額が定められ、建物の瑕疵担保責任の免責特約がある場合でも、同物件で縊首自殺のあったときは、売主は瑕疵担保責任を負うとされた事例(浦和地裁川越支部 平成九年八月一九日判決 確定 判例タイムズ九六〇号一八九頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成六年二月、売主Y₁から土地を、Y₂(Y₁の母)から建物を、総額七、一〇〇万円で購入受け、代金を完済して、平成七年四月三日引渡しを受けた。

しかし、その五日後、本件建物でA(Y₁の父、Y₂の夫)が平成六年七月首吊り自殺をしていたことが判明した。

Xは、平成八年一月、Bに対し、本件建物を撤去して、本件土地を六、三〇〇万円で購入した。

Xは、Y₁らに対し、損害賠償を請求した。

Y₁らは、瑕疵担保責任は、単に「住み心地のよさ」だけではなく、当該物件の価額との兼ね合いも重要な要素であり、本件において、Y₁らは、あえて本件不動産を土地だけの価額相当額で売却し、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」を付したものであると主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件売買契約締結にあたっては、土地建物は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、同建物で自殺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、同自殺の存在が明らかになれば、価額の低下が予想

されるのであり、同建物が居住用で、しかも同自殺が比較的最近のことであったことからすると、このような心理的要素に基づく欠陥も民法五七〇条にいう隠れた瑕疵に該当し、同瑕疵は、本件特約の予想しないものとして、Yらの担保責任を免れさせるものではなく、

- (2) Xは、地上建物を取り壊して、Bに土地を売却したのであるから、損害賠償を選択したものであり、本件売買契約における不動産の代金額と瑕疵の存在を前提とした適正価額との差額八九三万二、九〇〇円が賠償額であるとし、
- (3) Yに対し、Xに同額の支払いを命じた。

三 まとめ

本件は、Aの自殺後五カ月経過した時点での売買であり、自殺に係る建物は、その価額を考慮されなかったが、撤去することなく、そのまま売却されたものである。

過去には、自殺のあった座敷蔵を取り壊して、七年後に売却した事案について、隠れたたる瑕疵にあたらなかつた判決があるが(大阪高判昭三七・六・二二 判時三〇九一一五)、自殺のあった物件そのままでは、隠れたる瑕疵があるとされている(横浜地判平一・九・

七 判時一三五二一一二六頁、東京地判平七・五・三一 判時一五五六一一〇七)。

心理的影響からすれば、建物価額を加味しなくても、建物を撤去しなければ、責任を免

れないということであろうか。
新しい判例である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

マンション購入と犬の飼育

(静岡地裁沼津支判 平九・五・九 判例集未登載) 二木 卓馬

中古マンションの買主が、犬(チャウチャウ、体長一m)を飼育できると信じて購入したところ、近隣の同意がとれず、飼育できなくなつたとして、売主に対し、瑕疵担保責任、錯誤無効による代金の返還を求めた事案において、買主が犬の種類、体長等の説明を尽していなかつたとして、その請求を棄却した事例(静岡地裁沼津支部 平成九年五月九日判決 確定 判例集未登載)。

A及び元付業者Bの媒介で、売主Yから、中古マンション(昭和六三年五月建築)を二、九五〇万円で買い受けた。

本件契約は、Xの転勤に伴い締結されたもので、Xは、Aに、勤務先の近くで、3LDK以上、四〇〇〇万円以下、公庫融資対象物件の媒介を依頼し、本件物件の紹介を受けた。

Xは、転勤に伴い、これまで自宅外で飼育していた犬(チャウチャウ、体長一m)を自宅で飼育したいと考え、下見の際及び契約締結の際、Yに「犬が飼えるか」と質問したが、詳しい説明をしなかつたので、Yは三〇cm程

一 事案の概要

買主Xは、平成七年三月一六日、客付業者