

最近の判例から (4)

土地上に過去に存在した建物で起きた殺人事件が、 土地の「隠れた瑕疵」に当たるとされた事例

(大阪高裁 平18・12・19 判時1971-130) 河井 睦朗

売買された土地上に存在し、売買時点では取り壊されていた建物内で過去に殺人事件があったことが、売買の目的物である土地の「隠れた瑕疵」に当たるとして、売主の瑕疵担保責任が認められた事例（大阪高裁平成18年12月19日判決 控訴棄却 上告 判例時報1971号130頁）

1. 事案の概要

Yは、隣接する土地1及び土地2からなる本件土地の所有者であった。

土地1は、昭和62年7月にYがAに対し、Aが建物（本件建物）を所有して事務所・住宅として使用する目的で賃貸していた。

平成8年4月に本件建物にはBが居住していたが、同月に本件建物で女性の刺殺体が発見され、Bが殺人容疑で逮捕される事件が発生した。

Aは平成15年4月から平成16年3月にかけて本件建物をCに使用させたのち、16年5月に本件建物を取り壊し、同月、Yとの間で土地1の賃貸借契約を合意解約した。

土地2は、平成13年3月にYがDに対し自動車置場として一時使用する目的で賃貸し、平成14年5月に賃貸借を合意解約した。

Xは、更地となった本件土地を等面積に分け、それぞれ建売住宅を建築して販売する目的で、平成16年11月にYから本件土地を1503万1500円で購入した。

Xは平成17年1月から本件土地の建売住宅

用地としての販売広告を行ったが、その一半の土地の購入をほぼ決意して買付証明書を作成していた者のキャンセルをきっかけに同年3月に警察に照会し、初めて本件建物内で殺人事件があったことを知った。

その後Xは引き続き、殺人事件があったことを知らせずに、本件土地そのものを2500万円円で売却することを希望して広告しているが、未だ売却できていない。

Xは、本件建物で殺人事件があった事実が民法570条の「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に該当するとして、Yに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求する訴えを提起した。

2. 判決の概要

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、目的物に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に起因する心理的欠陥がある場合も含まれると解するのが相当である。

売買の目的物が不動産の場合に、上記後者の事由をもって瑕疵と認めるためには、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。

- (2) 本件は、本件土地のほぼ3分の1強の面積に匹敵する本件土地1上にかつて存在していた本件建物内で殺人事件が発生したものであり、女性が胸を刺されて殺害されるというもので残虐性が大きく、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のとはいえ、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、現に、本件売買後に本件土地の一半の購入を一旦決めた者が本件殺人事件のことを聞き及び、その購入を見合わせたことなどの事情に照らせば、本件土地を購入して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、その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うる。

- (3) 以上によれば、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というべきである。

よって、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、売主Yは買主Xに対し、「瑕疵担保責任に基づく損害賠償義務を負う。

- (4) 損害額については、殺人事件が本件売買の約8年以上前に発生したものであり、しかも本件建物は本件売買時には既に取り壊されており、同時点では、嫌悪すべき心理的欠陥は相当程度風化していたといえるこ

と、その他上記1.の事実からうかがわれる一切の諸事情を総合すると、Xの損害額は、売買代金の5パーセントに相当する75万1575円と認めるのが相当である。

3. まとめ

判決でも指摘されているとおり、その建物が既に取り壊されているとはいえ、その土地で殺人事件があったという事実は、通常一般人にとって嫌悪の度合いも相当大きく、それを知って居住用に積極的に購入しようとする消費者はそう多くないと思われる。

したがって、判示は妥当であろうが、損害額の割合については様々な見方も可能であろう。

こうした心理的瑕疵と呼ばれるものについての判例は稀ではない。

自殺があった建物について解約が認められた例（横浜地判平成元年9月7日判例時報1352号126頁）、土地の真向かいに暴力団事務所があり、売主が9%の損害賠償を命じられた例（東京地判平成11年6月15日）などがある。

(総括主任研究員)