

最近の判例から

(7) - 心理的瑕疵 -

賃貸アパートの売買において、決済前に貸室内で自殺があったことは、危険負担条項の毀損に当たるとされた事例

(東京高判 平22・7・20 判例集未登載) 中戸 康文

契約後決済前に売買した賃貸アパートの一室で自殺があったことは、売買契約の危険負担条項における毀損にあたるとして、買主が売主に対し不当利得の返還を求めた事案において、当該約定は物理的滅失や毀損に限定されるものではなく、その発生時期は発見時点でなく原因事実が発生した時点であるとして、その請求を一部容認した事例（東京高裁平22年7月20日 判決 確定 なお、原審の横浜地裁平成22年1月28日判決は判例タイムズ1336-183に掲載）

1 事案の概要

買主Xは、宅建業者である売主Yより、仲介業者Aの媒介にて、JR横浜線町田駅より徒歩約15分の位置に所在する、築後約1年の賃貸アパート（2階建・ワンルーム10室）を8,680万円で購入した。

本件売買の決済を行い、本件土地建物が引き渡された同日に、本件建物の一室で賃借人Bがその5日前に自殺し縊死していたのが発見された。

Xは、Bの敷金を没収するとともにBの保証人Cより、本件自殺に伴う損害賠償金として50万円を受領した。

なお、本件自殺のあった貸室は半年間は空室、その後1年間は家賃4万2千円（従前は7万2千円）で賃貸されていたが、新借主退去後は家賃6万円での募集に対し空室の状態が続いている。

Xは、「売買契約締結後、本物件引渡前の時点での、本件建物における本件自殺は、売買契約の危険負担条項における毀損にあたる。」として、不当利得返還請求権に基づき381万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた。

これに対しYは、「本件危険負担条項における毀損は物理的毀損を意味しており、本件自殺は含まれない。仮に、本件自殺が毀損に当たるとしても、その発生時点は自殺により死亡した時点ではなく発見された時点である。」等と主張しこれを争った。

原審は、本件危険負担の毀損には本件自殺のような土地建物の交換価値を減少させる場合を含み、その発生時点は本件自殺の発生時点であるとして、鑑定による毀損額の評価額381万円余より、XがBの保証人等より収受した57万円を差し引いた324万円余が、YがXに返還すべき不当利得であると認めた。

Yはこれを不満として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示し、Yの請求を一部容認した。

(1) 本件自殺は売主が負担すべき毀損か

本件危険負担条項は、本件土地建物の引渡しに至るまでは、民法534条1項の債権者主義を修正し債務者主義による旨の規定であり、「火災、地震等」とあるのも例示的な列挙であって物理的滅失や毀損に限定する趣旨

ではなく、また、本件売買契約書の特約事項で「当該物件は、これまでに事件・事故がないことを売主は買主に告知しておきます。」と謳っていることに照らしても、本件自殺のような本件土地建物の交換価値を減少させる場合を含むと解される。

そして、その発生時期は、評価の対象となる原因事実が発生した時点であり、当該事実の発覚を待たずして毀損は生じるものであるから、Yは本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損について負担すべきこととなる。

(2) 本件自殺による損失額の評価

本件建物は木造の共同住宅であるが、比較的独立性を高めた各居室の配置を採用している構造であること、10世帯が入居する賃貸用共同住宅の2階の1室での事故という事情等を考えると、原審鑑定における試算につき、有効需要の減少の算定における建物の減価率を50%から40%に、土地の減価率を50%から0%に、収益性の算定における賃料減少期間を24年から10年に修正して試算するのが妥当と考えられる。

すると、有効需要の減少の算定では、1.72% (売買代金に占める建物の割合×本件建物中に占める本件事故のあった貸室の効用割合×減価率40%)、収益性の算定では、2.83% (賃料差額10年間分の現在価値÷売買代金)と試算されたので、本件建物が収益物件であることより収益性の点を重視し、有効需要からの減価率と収益性からの減価率の数値を1:2の割合で按分した2.46%をもって最終的な減価率とするのが相当と判断される。

よって、本件自殺による価値減少額は213万円余 (売買金額×2.46%) となるが、敷金7万円については後始末費用に当てられたものと推認されることから、XがCより受領した損害賠償金50万円を控除した163万円余がYがXに返還すべき不当利得となる。

(3) 結論

以上により、原判決を変更し、163万円余がYがXに対して返還すべき不当利得であると認める。

3 まとめ

心理的瑕疵が瑕疵担保責任により追及された裁判例はすくなくないが、危険負担の毀損に当たるかどうかについて争われた事例は、めずらしい。「心理的要因による土地建物の交換価値の減少が危険負担条項における毀損に該当し、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。」とした本判決の判断は、実務上参考となる。

本件で容認された毀損額は、本件売買金額に占める本件自殺のあった貸室の効用割合の約23%相当額にあたるが、売買決済直前の事件であったこと、売主が宅建業者であり、本件土地建物において事件・事故はないと買主に告知していたこと等も考慮・評価されたものであろうと思われる。

しかし、本判決の毀損額評価における収益性の算定において、本件自殺による賃料の減額期間を10年として試算しているが、貸主が本件貸室を賃貸するに当たり本件事故を借主に告知すべき期間については、平成22年9月22日東京地裁 (判例時報 2093-87)、平成19年8月10日東京地裁 (RETIO 73-196)、平成13年11月29日東京地裁 (RETIO 55-72)、平成5年11月30日東京地裁 (RETIO 28-27)の裁判例、本件土地建物の周辺環境・個別性等との比較からすれば、最大4~5年というところが妥当ではないだろうか。

(調査研究部調査役)