

2 その他環境瑕疵に関するもの

(1) 自殺等に関するもの

① 一般物件

イ 隠れたる瑕疵にあたるもの

a マンション、6年3月前

【14- 68】

★横浜地判 平 1. 9. 7 判時1352-126, 判タ729-174

買主Xは、昭和63年10月媒介業者Aの媒介で、売主Yから中古マンションを買い受け、手付金を支払った。しかし、その後、本件物件で6年3ヵ月前にYの前妻が縊首自殺をしたことが判明し、Xは契約を解除して、損害賠償を求めた。なお、Aは、X及びYとの媒介契約を合意解除した。

これに対して、裁判所は、売買の目的物に瑕疵があるとは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいい、建物については、物理的欠陥の他、嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥も含まれるが、通常一般人において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ことを要するところ、本件の場合、Xは小学生の子供2名との4人家族で、永続的な居住の用のために購入したものであって、6年前に縊首自殺があり、その後もその家族が居住していたことは、瑕疵にあたり、損害賠償でまかなえるものではないから、解除原因があるとし、Yは瑕疵の存在を知らながらXに告げていないのであるから、手付金の返還のほか、違約金を支払うことを要する、とした。

b 山間農村地、6年11月前

【14- 69】

★東京地判 平 7. 5. 31 判時1556-107, 判タ910-170

買主Xは、平成4年6月25日媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地建物を代金1,400万円で買い受けた。本件物件は、福島県の山間農村地の一戸建て、もとBが所有していたが、昭和60年7月23日農薬自殺を図り、同月27日病院で死亡し、平成4年1月24日Yが競売により取得したものであった。Xは、取得後月に1、2度泊ったことはあったが、平成5年売却を決意して、媒介業者Cに媒介を依頼したところ、客の一人が自殺の噂を聞き込み、Bの自殺の事実が判明し、売れなくなった。Xは、Yに対し、隠れたる瑕疵があるとして、契約を解除し、代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件土地建物は、「山間農村地の一戸建であり、Yの建物に付属する物置内で自殺行為がなされ、その結果死亡した場合、そのようないわくつきの建物をそのような歴史的背景を有しない建物と同様に買い受けるということは、通常人には考えられないこと」であり、本件契約は自殺後約6年11月経過後になされたものであるが、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として、隠れたる瑕疵による解除を認め、1,400万円の返還をYに命じた。

c 5ヵ月前、免責特約

【14- 70】

★浦和地裁川越支判 平 9. 8. 19 判タ960-189

買主Xは、平成6年12月媒介業者Aの媒介で、売主Y1及びY2（Y1の母）から、本件土地建物を7,100万円で買い受け、平成7年4月引渡しを受けた。しかし、本件物件は、B（Y1の父、Y2の夫）が本件建物の中で首吊り自殺をしたものであったが、Yらはこれを伏せ、土地だけの価格で売値をつけ、かつ、「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」との特約をつけた。Xは、引渡直後首吊り自殺の事実を知り、平成7年12月Yに対し契約を解消するとともに、平成8年1月、建物を取り壊して、土地を6,300万円で売却した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買契約の締結にあたっては、土地建物が一体として目的物件とされ、その代金額も全体として取り決められ、本件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、同事実が明らかとなれば、価格の低下が予想され、かつ、本件建物が居住用で最近の出来事であったことからすると、民法570条にいう隠れた瑕疵に該当し、かつ、このような瑕疵は特約の予想しないところであるから、Yらは責任を免れることはできないとして、893万円の支払いを命じた。

ロ あたらないとするもの

a 7年6月前、座敷蔵解体

【14- 71】

★大阪高判 昭37. 6. 21 判時309-15

買主Xは、昭和32年8月、売主Yから土地建物を買い受け、代金を支払った。しかし、本件物件は、昭和25年2月前居住者Aが座敷蔵で縊死し、その後内妻Bが引き続き居住し、昭和31年5月Yが買い受け、座敷蔵を取り壊し、物置を設置して、使用していたものであった。Xは、隠れたる瑕疵があるとして、契約を解除し、代金の返還を

求めた。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認めた上、本件建物内で縊死のあったのは7年前の出来事で、旧間に属するばかりでなく、縊死のあった座敷蔵は取り除かれて存在せず、買受希望者が多数あったことからして、本件建物内で過去に縊死があった事実は、一般人が「住み心地のよさ」を欠く事由として感ずることに合理性を認め得る程度のものでなく、また、本件売買価格も適正な価格であるとして、Xの請求を斥けた。

b 解体、新築分譲目的

【14- 72】

★大阪地判 平11. 2. 18 判タ1003-218

買主業者Xは、平成10年3月、売主Yらから、新築住宅建設分譲目的で、土地付中古住宅を、1,600万円で買い受け、解体したところ、平成8年にYらの母親が本件建物内で首吊り自殺していたことが判明した。Xは、その説明がなかったとして、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、かつて本件土地上に存していた本件建物内で平成8年に首吊り自殺があったとしても、嫌悪すべき心理的欠陥の対象はもはや特定できない一空間内におけるものに変容しており、土地にまつわる歴史的背景に原因する心理的な欠陥は少なくないから、通常一般人が本件土地に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的であると判断される程度には至っておらず、隠れたる瑕疵には該当しないとして、Xの請求を棄却した。

② 競売物件

イ 自殺

a 売却を不許可としたもの

【14- 73】

★福岡地決 平 2. 10. 2 判タ737-239

Xは、平成2年3月、競売手続（最低売却価額652万円）において、本件土地建物の買受申出をし、最高価買受申出人と定められた。本件物件については、昭和58年8月元所有者Aが本件建物内で自殺していたが、評価書、現況調査報告書、物件明細書の何れにも記載されておらず、最低売却価額の決定に際しても考慮されていなかった。Xは、その後この事実を知り、売却不許可の申出をした。

これに対して、裁判所は、本件建物は山間の田園地帯に存し、開放的な立地条件ではなく、Aの自殺に起因した住み心地の良さの欠如による交換価値の減少が認められ、7

年前の事情ではあるが、最低売却価額の決定、物件明細書の記載等に反映されておらず、Xはこの事情を知らなかったのであるから、民事執行法75条1項、188条の適用を妨げないとして、売却を不許可とした。

b 売却許可決定を取り消したもの

【14- 74】

★札幌高決 平 4. 6.15 金法1345-24

Xは、平成4年4月、競売手続において、本件土地建物を551万円で競落した。本件物件については、昭和63年6月前所有者が首吊り自殺をしていたが、物件明細書等関係書類にはその記載がなく、Xは、入札後この事実を知った。Xは、売却許可決定取消しの申立てをした。

これに対して、裁判所は、「宅地内で前所有者が自殺し、現在なお近隣者等からその事実を指摘されるような状況にあるときには、その取得者が住宅としての快適な居住使用が損われると感じるのにも相応の理由があるということができ、これを単に主観的事由として排斥することはできない。したがって、このような事情は、当該土地建物の客観的評価を低下させる事由というべきであり、その程度も軽微とは言い難いところ、本件土地建物の最低売却価額を決定するについて考慮されたとは記録上認め得ない」から「民事執行法71条6号の売却不許可事由に該当する」として、原決定を取り消した。

c 競売物件に生じた事由ではないとしたもの

【14- 75】

★仙台高決 平 8. 3. 5 判時1575-57, 判タ931-294

★仙台地裁大河原支決 平 7.12.11 判時1575-59

Xは、平成7年8月、競売手続（最低売却価額1,367万円）において、本件土地建物を1,622万円で競落した。本件物件については、平成5年2月前所有者の妻が本件物件から約2～300m離れた山林内で自殺していたが、物件明細書等関係書類にはその記載がなく、Xは、売却許可決定後この事実を知った。Xは、売却許可決定取消しの申立てをした。

第一審は、Xの申立てを棄却した。

抗告審は、民事執行法75条1項は、競売物件自体に生じていた物理的損傷についての規定であるから、交換価値の著しい減少に同条を類推適用できるとしても、その範囲は競売物件に生じた事由により競売物件の交換価値に著しい減少を来している場合に限られるとした上で、本件自殺は本件競売物件内の出来事ではないから、民事執行法75条1項を類推適用することはできないとして、Xの抗告を棄却した。

d 代金納付後の申立て

【14- 76】

★東京高決 平 8. 8. 7 金法1484-78

Xは、平成8年4月競売手続において、本件土地建物について売却許可決定を受け、同年6月代金を納付した。本件物件は、平成7年3月債務者兼所有者の母親が軒先で縊死していたが、現況調査報告書、評価書に反映されていなかった。Xは、代金納付後この事実を知り、売却許可決定取消しの申立てをした。

原審は、売却許可決定以降の手続きを取り消した。競売申立人Aが執行抗告をした。

抗告審は、代金納付前の申立てであれば、不動産の損傷に準ずるものとして、民事執行法75条1項により売却許可決定を取り消す余地があるが、本件は代金納付後であり、かつ、居住用建物における自殺により評価が下落するとしても、自殺の態様等にかかわらず当然に無価値に等しくなるとは考えられず、本件の場合自殺の痕跡も残っていないから、同法53条にいう「不動産の滅失」に比肩すべき重大な事由があるということはいくつかできないとして、原決定を取り消し、Xの申立てを却下した。

ロ 殺人事件

a 組員リンチ殺人事件

【14- 77】

★仙台地決 昭61. 8. 1 判時1207-107

Xは、昭和60年11月、競売手続（最低売却価額1,363万円）において、本件マンションを1,370万円で競落した。本件物件は、昭和59年6月組員リンチ殺人事件が発生していたが、本件最低売却価額の決定と物件明細書の作成は昭和58年10月に行われ、同事実には反映されていなかった。Xは、売却許可決定取消しの申立てをした。

これに対して、裁判所は、本件リンチ殺人事件発生の実態は、最低売却価額の決定と物件明細書の記載に全く反映されておらず、Xはこれを知らないまま買受けの申出をしたが、事前を知っておれば同金額で買い受ける意思はなかったこと、また、補充評価によれば、本件不動産の評価額は30%減価していると判断されていること等から、Xは民事執行法75条1項を類推適用して取消しの申立をすることができるとして、原決定を取り消した。

b 嬰兒殺人事件

【14- 78】

★新潟地決 平 4. 3.10 判時1419-90

Xは、平成4年1月、競売手続（最低売却価額1,007万円）において、本件土地建物を1,309万円で競落した。本件物件は、昭和60年9月から63年6月にかけて4件の嬰兒殺人事件が発生し、平成3年3月から4月にかけて同死体4体が発見されていたが、本件最低売却価額の決定と物件明細書には反映されておらず、Xは、入札後この事実を知った。Xは、売却許可決定取消しの申立てをした。

これに対して、裁判所は、嬰兒殺人事件の発生と嬰兒死体の発見により住み心地の良さの欠如による交換価値の著しい減少が認められるが、関係書類には記載がなく、最低売却価額の決定にも考慮されておらず、Xも知らなかったのであるから、Xは民事執行法75条1項を類推適用して取消しの申立てをすることができるとして、原決定を取り消した。