

心理的瑕疵・環境瑕疵に関する 法的問題の整理

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ

弁護士

佐藤 康之

弁護士

白井 潤一

弁護士

林 美桜

事故物件を紹介するサイトが広く周知されていることや近隣住民とのトラブル事案が絶えないことから、近時不動産取引における心理的瑕疵や環境瑕疵に関する意識は高まっているところ、国土交通省は令和3年10月、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定し、宅地建物取引業者における告知義務の具体化を図り、適正な不動産取引の構築を目指しました。

そこで、本稿におきましては、心理的瑕疵や環境瑕疵が不動産取引にいかなる影響を与えるのか、法的見地から検討いたします。当事者の立場に立った検討を行いますので、皆様の不動産取引の一助となれば幸いです。

第1 心理的瑕疵、環境瑕疵とは

Q1 心理的瑕疵や環境瑕疵とは、どのような瑕疵をいうのでしょうか？

A1 心理的瑕疵や環境瑕疵という用語は、不動産取引を規制する民法、借地借家法、宅地建物取引業法あるいは賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律その他のどの法律にも規定されていないわけではありません（なお、令和2年4月改正前の民法には「瑕疵」の文言が使われており、瑕疵とは「当該目的物が（その種類の物として）通常有する品質や性

能を有していないこと」とされていました）。

このように特定の法律に用いられているわけではなく、画一的な定義が定められているわけではありませんが、一般的には「心理的瑕疵」とは、物理的ではない心理的な面における傷や心理的欠陥、心理的嫌悪感をいい、「環境瑕疵」とは不動産自体ではなく、不動産を取り巻く環境に関する傷とされています。心理的瑕疵や環境瑕疵という単語は一般的となっており、心理的瑕疵の用語については近時の裁判例で多く用いられています。

Q2 不動産取引における心理的瑕疵や環境瑕疵には具体的にはどのような瑕疵（傷）が含まれるのでしょうか。

A2 A1のとおり、心理的瑕疵や環境瑕疵について画一的な定義があるわけではありませんので、範囲についても明確に決まっているわけではありません。

もっとも、当該不動産物件において自殺や殺人事件が発生したことは、心理的嫌悪感につながりますので、心理的瑕疵¹に該当するケースが多いといえます（これに対し、後述するとおり、居住用不動産における老衰、持病による病死などの自然死については、物件の性質上当然に発生が予想されるものとし、原

1 東京地判平成25年7月3日判時2213号59頁（売買物件において自殺が生じた事案）

則として心理的瑕疵に当たらないとされています)。

また、過去の裁判例では、当該不動産物件が風俗営業に用いられたこと²や、報道関係者等から犯罪行為を行う宗教団体のアジトとして目されていたこと³、火災が発生したこと⁴も心理的嫌悪感を生じさせる場合があり、心理的瑕疵に当たりうるとされています。

なお、賃借した物件が、過去に振り込め詐欺の金員送付先住所であった(詐欺の金員送付先住所として警察庁のHP等に公開されていた)事案⁵において、対象物件で詐欺犯罪があったと認識することは極めて困難であったこと、(賃借人はインターネット販売業者であるが)インターネット販売において、顧客は販売業者の評価で信用性を判断し、販売業者の住所を精査することは稀であることなどから瑕疵には該当しないと判断しています。

不動産自体ではなく、不動産を取り巻く環境に関する傷を指す環境瑕疵については、日照、眺望、騒音、振動、悪臭の他、隣人による迷惑行為や近隣に暴力団関係の施設⁶や迷惑施設が存在すること等が挙げられます。

なお、近隣に暴力団員が居住していることや暴力団事務所があることを心理的瑕疵に当たるとする裁判例⁷もあり、心理的瑕疵と環境瑕疵の区別はさほど明確ではありません(上述のとおり、それぞれの定義が確立されていないため、明確に区別することが難しいのが実情です)。

Q 3 取引の一方当事者が心理的嫌悪感を感じればすべて心理的瑕疵に当たるのでしょうか。

A 3 これまでのとおり、心理的瑕疵とは物理的ではない心理的な面における傷や心理的嫌悪感をいいますが、取引対象の不動産において人の死や事件が発生したことについて、どのように感じるのかは、一人一人感じ方が異なりますので、取引の一方当事者が心理的嫌悪感を持つことが直ちに心理的瑕疵に該当するわけではありません。

取引の一方当事者が個人的に嫌悪感を抱いた場合であっても、広く一般的には嫌悪感を抱くには至らない事情まで心理的瑕疵に該当すると扱うことは適切ではなく、通常一般人を基準として嫌悪感を抱くのか否かにより判断することとなります(大阪高判平成18年12月19日判時1971号130頁は、心理的瑕疵の判断にあたり「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」と示しています)。

また、過去に自殺や殺人事件が発生したこと、風俗営業や違法な団体が利用していたことなどの事情は、時間の経過とともに瑕疵の程度が弱まり、いずれ瑕疵は消滅することになります(例えば取引対象の土地で発生した200年前の殺人事件については心理的瑕疵

2 福岡高判平成23年3月8日判時2126号70頁

3 東京地判平成8年12月19日判時1616号75頁

4 東京地判平成16年4月23日判時1866号65頁

5 東京地判平成27年9月1日判タ1422号278頁

6 東京地判平成7年8月29日判時1560号107頁

7 東京地判平成9年7月7日判時1605号71頁

に当たらず、説明義務の対象ではないとする結論に異論はないのではないのでしょうか)、経過年数に関する明確な基準もありません。そこで、事件の態様や規模、特殊性のほか、経過年数の長短から、一般的に心理的嫌悪感を抱くか否か等を基準に判断することとなります。

第2 心理的瑕疵、環境瑕疵に該当する場合の法的取扱い

Q4 売買対象の不動産に心理的瑕疵や環境瑕疵がある場合、売主や媒介業者はいかなる責任を負うのでしょうか。

A4

(1) 例えば売買対象の不動産で過去殺人事件が発生したなどの心理的瑕疵が存在する場合、かかる事情は買主候補者が当該物件を購入するの可否か、また購入する場合の購入価格をいくらとするのかという点について、極めて重要な判断材料となります。

そのため、売主は契約締結にあたり、買主候補者に対して、信義則上心理的瑕疵や環境瑕疵に関する説明義務を負っているとされます。当該売主の説明義務は、売買契約書に明確に定めがない場合であっても、信義則上生じるものとされ、仮に売主が不動産売買契約締結にあたり、買主候補者に対して心理的瑕疵や環境瑕疵に関する説明義務を尽くしていない場合には不法行為が成立⁸し、売主は買

主候補者（その後の買主）に生じた損害を賠償する義務を負うこととなります。

また、売主が、売買契約締結にあたり心理的瑕疵や環境瑕疵の存在を説明せず、その後になって買主が心理的瑕疵や環境瑕疵に該当する事情を知った場合には、当該瑕疵は契約内容の不適合であるとして、買主が売買契約を解除することが認められる場合⁹もあります。

(2) 次に、媒介業者たる宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、重要事項に関する説明義務を負い（宅建業法第35条）、また同条項の重要事項のほか「宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」につき事実の不告知及び不実の告知が禁止されているところ（同法第47条）、心理的瑕疵や環境瑕疵については当該重要事項あるいは重要な影響を及ぼす事情に該当すると考えられます。

宅建業法上の宅建業者の説明義務自体は、直接には行政に対する義務であるものの、宅建業者は「取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない」（同法31条1項）とされており、関係者である買主に対しても心理的瑕疵や環境瑕疵に関する説明義務を負っていると考えられ、同義務を尽くさない場合には、やはり説明義務違反として損害賠償責任を負う¹⁰こととなります。

8 当該説明義務は契約締結前の時点での義務であるため、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報（心理的瑕疵や環境瑕疵の存在等）を相手方に提供しなかった場合、契約締結に基づく債務不履行責任ではなく、不法行為責任が成立するとされています（最判平成23年4月22日民集第65巻3号1405頁）

9 横浜地判平成元年9月7日判時1352号126頁（改正前民法に規定されていた瑕疵担保責任に基づく解除が認められた事案）

10 東京地判平成26年4月28日（2014WLJPCA04288004）は「宅地建物取引業者が、ある事実が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であることを認識し、かつ当該事実の有無を知った場合には、信義則上、その事実の有無について調査説明義務を負う場合があると解される」と判断しています。

なお、宅建業者が、取引対象の不動産に心理的瑕疵や環境瑕疵が存在するの否かにつき調査する必要があるのかの点については、心理的瑕疵や環境瑕疵が存在することを疑わせる事情があれば調査する義務を負う一方、存在を疑わせる事情がない場合には、特段調査する必要はないと考えられています。

Q5 賃貸物件において心理的瑕疵や環境瑕疵が存在する場合、賃貸人や媒介業者はいかなる責任を負うのでしょうか。

A5 例えば賃貸物件で過去居住者が自殺した事実があるなどの心理的瑕疵がある場合、かかる事情は賃借人候補者が当該物件を賃借し、居住するか否かの重大な判断の材料となることから、賃貸人は賃貸借契約を締結するにあたり、信義則上賃借人候補者に対し、心理的瑕疵や環境瑕疵の存在を説明する義務を負います¹¹。

そして、仮に賃貸人が心理的瑕疵や環境瑕疵に関する当該説明義務を尽くさずに賃貸借契約締結に至り、その後賃借人が心理的瑕疵や環境瑕疵に関する存在を知ったときには、賃借人から賃貸人に対する不法行為に基づく損害賠償請求や賃貸借契約の解除が認められることとなります。

宅建業者もまた賃貸借契約締結にあたり、心理的瑕疵や環境瑕疵の存在を説明する義務を負うこととなります（かかる宅建業者の告知の範囲については、国土交通省作成の「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」をご参照ください）。

Q6 賃貸物件において心理的瑕疵や環境瑕疵が存在するため、賃貸人が賃借人候補者に対して当該瑕疵の存在を説明した結果、賃料

を想定より減額せざるを得なかった場合、賃貸人は当該差額賃料を誰から補填してもらえるのでしょうか。

A6 例えば、賃貸物件で過去居住者が自殺した事実がある場合にはA5のとおり、賃貸人は賃貸借契約を締結するにあたり、信義則上次の賃借人候補者に対し、心理的瑕疵の存在（自殺があった事実）を説明しなければなりません。この場合事故物件と扱われるため、一般的には賃貸借契約を成立させるには、（近隣相場から算出される）想定賃料を減額せざるを得ません（リーシングにおいて不利な事情となります）。

この点、賃借人は特定物である賃貸物件の引渡しを受けてから返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって目的物を使用収益・保管する義務を負っている（民法第616条・第594条1項・第400条）ことから、賃借人はその一環として賃貸借契約期間中に心理的瑕疵を生じさせないようにする義務を負っているとされ、実際に心理的瑕疵を生じさせた場合には、賃借人に善管注意義務の違反が認められることになります。そのため、賃貸人は当該賃借人に対し、善管注意義務違反を理由に、次の賃借人との間の賃貸借契約において生じた差額賃料（心理的瑕疵を理由に減額せざるを得なかった分）を請求することができます。

賃借人が賃貸物件内で自殺した場合、物件内部で自殺しないようにする義務も賃借人が負う善管注意義務の対象に含まれるため、賃貸人は、賃借人の相続人に対して（保証人がいる場合は保証人に対しても）、次の賃借人との間の賃貸借契約において生じた差額賃料（心理的瑕疵や環境瑕疵を理由に減額せざるを得なかった分）を請求することができるこ

11 大阪高判平成26年9月18日判時2245号22頁

となります（本来は賃借人が損害賠償義務を負うところ、相続により相続人が当該損害賠償義務を引き継ぐことになります）。

Q7 賃貸借契約期間中に心理的瑕疵が発生した場合、契約終了及び物件明渡し時の原状回復において賃借人に原状回復工事費用を請求することはできるのでしょうか。

A7 賃貸借契約が終了した場合、賃借人は、特約がない限り、通常損耗や経年劣化を超え、賃借人に責任が認められる範囲の原状回復義務を負うこととなります（令和2年の改正民法で明記されるに至りました）。

この点、心理的瑕疵に該当する事情が原因の賃貸物件の損傷は、通常損耗や経年劣化を超え、また賃借人に責任が認められる事情といえますので、賃借人は当該損傷に関する原状回復費用を負担しなければならず、例えば賃借人が物件内部で自殺した場合、相続人や連帯保証人がその費用（遺体が腐乱状態で放置された結果、床や壁を交換せざるを得ない場合の当該工事費用等）を支払わなければなりません。

第3 心理的瑕疵や環境瑕疵の該当性（裁判例のご紹介）

Q8 売買や賃貸借の取引対象の不動産において人が死亡した場合、心理的瑕疵に当たのでしょうか。また、死亡の原因によって心理的瑕疵の該当性は異なるのでしょうか。

A8

1 自然死

(1) 居住用物件における老衰、持病による病死などの自然死があった事実それ自体は、心理的瑕疵には該当しないとされています。

例えば、東京地判平成19年3月9日（LLI/DB判例番号L06231113）では、「突然に心筋梗塞が発症して死亡したり、あるいは、自宅

療養中に死に至ることなどは、そこが借家であるとしても、人間の生活の本拠である以上、そのような死が発生しうるのは、当然に予想されるところである。したがって、老衰や病気等による借家での自然死について、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないというべきである。」と判示しています。

特に居住用物件については生活の拠点であり、一日のうち長時間利用する性質であることは明らかですので、物件内において自然死を迎えることは自然な出来事といえます。そのため、自然死があった事実それ自体は、前述のとおり、原則として心理的瑕疵に該当しないといえます。

(2) 他方、自然死であっても、死亡後に遺体が長期間放置された場合は、腐乱や悪臭が生じるなどの事情から別途検討が必要になります。

例えば、東京地判平成14年6月18日（2002 WLJPCA06180003）は、居室内で死亡後、遺体が約3ヶ月放置された事実について、「一般人であれば嫌悪し当該建物に居住することを拒む性質の事実であり、建物の交換価値を減少させる事実」であるとして、旧民法第570条の「瑕疵」に該当すると判示しました。また、名古屋高決平成22年1月29日（判時2068号82頁）は、自然死した遺体が4ヶ月以上放置された事案において、腐乱死体による床の変色や、床・天井・壁等に異臭が染み付いているのであれば、それ自体が物件の交換価値を低下させる物理的な損傷であると判示し、また仮に変色や異臭がなくとも、物件内に遺体が長期間放置されていたことや、腐乱死体が発見されたことが周辺住民に広く知れ渡っていることで、物件の交換価値が著しく損なわれたと判示しています。

なお、前掲東京地判平成19年3月9日は、

会社の従業員が、被告社宅において自然死した事案でしたが、同判決は居室内で死亡したことについて、死亡した従業員自身に過失が認められるか否か検討し、当該従業員の直前の飲酒量が多量ではないことや、人間ドックを受診するなど健康に気を配っていたこと等から、当該従業員に過失は認められないとしています。

このように裁判例が死亡について自身に過失があるか否か詳細に検討している点に鑑みると、自然死（事件性や事故性が否定される場合）があった事実は原則として心理的瑕疵に該当しないものの、自然死に至った事情（死亡原因等）や死亡後の事情（発見時期や発見時の状況等）により心理的瑕疵に該当し得ることになるといえます。

2 事件死

前掲大阪高判平成18年12月19日は、心理的瑕疵と認められるためには「買主がその不動産への居住を好まないだけでは足りず、通常一般人が買主の立場に置かれた場合、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る必要がある」旨判示し、土地上の建物（取り壊し済み）において、約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという殺人事件があった事実が土地の瑕疵に当たるのかにつき、事件の残虐性が大きいこと、報道がされており周辺住民の記憶に残っていること、過去に殺人事件を理由に購入を見送っている人がいることから、心理的瑕疵があると認めました。

また、東京地判平成24年12月20日判決(2012 WLJPCA12208023) は、賃借している店舗物件について、過去に同物件で店舗経営していた者が傷害致死事件を起こしたことが瑕疵に当たるのかの判断にあたり、傷害致死事件

から3年10ヶ月経過していたこと、傷害致死事件から原告が賃借するまでの間に、2件の飲食店が経営されていたこと等から、傷害致死事件が店舗の集客に影響を与えたとはいえないとして、瑕疵はないと判示しました。

このように事件死が心理的瑕疵に該当するののかについては、A3のとおり、事件の態様や規模、特殊性や経過年数等から、一般的に心理的嫌悪感を抱くか否か等を基準に照らし、個別具体的に判断せざるを得ず、一定の規範を設けることは非常に難しいといえます。

3 事故死

東京地裁平成22年3月8日判決(2010WLJPCA03088001) は、土地上の建物（取り壊し済み）において、約4前に火災が発生し、死者が出る事故があったことは心理的瑕疵に当たると判示しています。

他方、東京地裁平成26年8月7日判決(2014 WLJPCA08078002) は、土地上の建物（取り壊し済み）において、17年以上前に火災が発生し、1名が死亡した事故があったことが瑕疵に当たるか否かの判断に際し、事故から17年以上経過していること、火災があった建物は既に取り壊され、土地は駐車場として利用されていたことから、心理的瑕疵は認められないと判示しています。

また、東京地裁平成23年5月25日判決(2011 WLJPCA05258004) では、建設工事中にマンションの共用エレベーターが落下し、作業員2人が死亡した事故について、瑕疵に当たるか否か判断しました。同判決は、建設作業中の事故であり（社会通念上忌避されるような）殺人事件とは同視できないこと、事故現場は共用部分であり、専用部分からは離れていること、価値を貶めるような情報が流布している事実はないことから、瑕疵の存在は認められないと判示しています。

このように事故死についても事故原因や態様、規模、特殊性や経過年数から、心理的瑕疵に該当するのか個別に判断せざるを得ません。

4 自殺

売買や賃貸借の取引対象の不動産において自殺があった場合、一般的に心理的嫌悪感が生じることから一定期間は心理的瑕疵があると認める裁判例が多数あります。他方で、心理的瑕疵に該当しないという裁判例もあり、心理的瑕疵の該当性に関する参考となりますので、以下ご案内いたします。

大阪地判平成11年2月18日判タ1003号218頁は、買主が建物を解体し、土地上に新たに建物を建てて第三者に売却する予定で土地及び建物を購入した事案ですが、売買対象である建物で2年前に自殺があった点につき、「嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容していることや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ことが想定されるのであるから、その嫌悪の度合いは特に縁起をかついだり、因縁を気にするなど特定の者はともかく、通常一般人が本件土地上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、このことからして、原告が本件土地の買主となった場合においてもおよそ転売が不能であると判断することについて合理性があるとはいえない。」とし、土地及び建物の隠れた瑕疵には該当しないと判断しています（取り壊し済みの旧建物における殺人事件に関し、土地の心理的瑕疵を認めた前掲大阪高判平成18年12月19日との整合性については非常に難しいです）。

なお、取引対象物件以外で自殺が生じた場

合であっても、心理的瑕疵に当たる場合があります。例えば、東京地判平成26年5月13日（2014WLJPCA05138015）は、賃借人がアパートの玄関前で自殺をした事案ですが、他の居室の賃借人も自殺現場を通行せざるを得ないことから、心理的瑕疵に当たると判示しました。

Q9 環境瑕疵に該当するような隣人による迷惑行為や、近所に暴力団事務所があることは、具体的にはどのような事情でしょうか。

A9

1 隣人による迷惑行為（嫌がらせ）

大阪高判平成16年12月2日判時1898号64頁は、居住用物件の売主が、隣人から「子供がうるさい。黙らせろ。」と苦情を言われたことがあることや、隣人が子供がうるさいと怒り、洗濯物に水をかけたり、泥を投げたりしたことを売主に説明しなかったことについて、売主と仲介業者に説明義務があったと認めました。ただし、同判決では瑕疵の有無については触れられていないため、どの程度の嫌がらせ（をする隣人がいること）が瑕疵に当たるのかに関する基準は明らかではありません。

2 近隣に暴力団事務所があること

前掲東京地判平成7年8月29日判時1560号107頁は、売買の対象土地の斜向かいに指定暴力団の事務所が存在することが瑕疵に当たるか否かについて、当該事務所の存在が宅地としての土地の価値を減少させることは容易に推測できるとして、瑕疵に当たると判断しています。

また、前掲東京地判平成9年7月7日判時1605号71頁は、購入したマンションの他の部屋に暴力団組員が居住しており、多数の暴力団組員が出入りしたり、深夜にわたり大騒ぎ

する等の状態であったことについて、「通常人にとって明らかに住み心地の良さを欠く状態」であるとして、心理的瑕疵に当たると判断しました。

以上