

# 不動産取引紛争事例等調査研究委員会の 事例検討報告

調査研究部

購入した事業用賃貸不動産において睡眠薬自殺があった場合において、瑕疵にあたるが、極めて軽微な瑕疵であるとして売買代金額の1パーセントの損害賠償が認められた事例

(平成22年2月24日開催 第256回委員会  
議題)

購入した事業用賃貸不動産において、1年11か月前に睡眠薬自殺があり、約2週間後に搬送された病院で死亡していたことが判明した場合において、隠れた瑕疵にあたるが、極めて軽微な瑕疵に該当するとして、売買代金額の1パーセントの損害賠償が容認された事例。

東京地裁平19年(ワ)第30753号  
平成21年6月26日判決(容認)  
ウエストロー・ジャパン

## 1 事案の概要

本件は、X(買主、宅建業者)が、Y(売主、宅建業者)から、平成17年12月に、売買代金2億2000万円で、第三者に賃貸して賃料収入を得ることを目的として購入した建物(以下、本件建物という)において、本件建物の元所有者A(本件建物はA死亡の後、そ

の相続財産管理人から訴外Bに売却され、BからYが取得したもの)の親族が平成16年1月ころ、睡眠薬を多量に飲んで救急車で病院に搬送され、約2週間後に同病院で死亡していたことが判明したとして、XがYに対し、瑕疵担保責任又は説明義務違反を理由に、契約解除及び4400万円の損害賠償と遅延損害金の支払いを求めた事案である。

## 2 裁判所の判断

裁判所は、以下のように述べて、Xの請求を一部容認した。

### (1) 隠れた瑕疵の有無について

① 「睡眠薬を多量に服用して病院に搬送され、病院で死亡したような場合には、社会的には自殺を試みたものと考えられるのが当然のことであり、死亡そのものは病院で死亡したとしても、一般的には、死亡の原因となった行為がなされた場所で、すなわち、睡眠薬を多量に服用した本件建物で自殺したといわれることがあり、本件建物内で睡眠薬自殺があったといわれても、誤りとまではいえない」とした上で、

「本件建物は、原告がこれを第三者に賃貸して賃料収入を得ることを目的として購入したものであるから、本件建物を賃貸する際に妨げとなったり、当然に得られるはずの賃料

収入が得られないなどの原因となる欠陥があれば、それは、本件建物の「瑕疵」に該当するというべきところ、一般的に、その建物内で殺人事件があったり、自殺等があったという事情は、建物を賃借しようとする者にとって嫌悪すべき事情の一つに該当することは明らかであり、その建物を賃借することを躊躇し、賃料等が同じであれば他の物件を借りようとするのが通常であると考えられるから、本件建物で自殺があったという事実は、賃貸を前提とする本件建物にとって「瑕疵」に該当するというべきである」とした。

② 「もっとも、本件においては、自殺といっても、いわゆる縊死などではなく、睡眠薬の服用によるもので、病院に搬送された後、約2週間程度は生存していたというのであって、本件建物内で直接死亡したというものではないから、もともと瑕疵の程度としては軽微なものということが出来る。しかも、そのような事実があったとしても、一般的には時間の経過とともに忘れ去られたり、心理的な抵抗感は薄れるものであるところ、原告が本件建物を取得した平成17年12月2日時点において、本件自殺から既に1年11か月が経過していたのであるから、この意味からも、「瑕疵」としては極めて軽微なものになっていたと認めるのが相当である。」

(なお、本件自殺については、新聞等で報道されたことはなく、周囲の者にもほとんど知られていなかったことが認められる等から、本件自殺の事実は、隠れた瑕疵に該当すると判示している。)

## (2) 被告の調査説明義務違反の有無について

本件においては、相続財産管理人の弁護士も、訴外会社Bも、その際の仲介業者も、本件自殺のことは何も知らず、敷地内の稲荷神社の撤去の際にも何の話も出なかったこと、

売買後の後の調査において元所有者関係者に事情を確認するため接触を試みたものの詮索しないしてほしいとして協力が得られなかったこと等から、本件自殺の事実は、本当に限られた者だけが知っていた事実で、誰も公になるのを望まなかったため、いわば秘密に近い事実であったと考えるのが相当であるとして、被告において調査義務違反や説明義務違反があるとはいえないとした。

## (3) 隠れた瑕疵に基づく担保責任の損害額について

「本件自殺は睡眠薬の服用によるもので、本件建物内で死亡したわけではないことや、原告が本件建物を取得した時点で既に約2年が経過していたことや、本件自殺の事実は社会的にほとんど知られていなかったことのほか、原告が本件建物を取得した後の平成18年5月まで、本件建物の1階から8階まですべて入居していた賃料収入が上がっていたことなどの事実が認められること、さらに、本件口頭弁論終結時である平成21年4月17日時点では本件自殺から5年以上が経過しており、今後原告において本件建物について新たな賃借人を募集する際に、過去に本件自殺があったという事実を新たな借り受け希望者に対して当然に告知しなければならないような重要な事項ではないと考えられることなど、上記の事実を総合的に勘案すれば、本件の瑕疵は、原告が本件建物を取得した平成17年12月2日の時点においても、極めて軽微な隠れた瑕疵に該当する程度のものであると考えられるのが相当である」として、「これに基づく本件建物の減価による損害額は、本件建物の売買代金額の1パーセントに相当する220万円と認めるのが相当である」とした。

(なお、原告は、本件建物について新たな賃借人を見つけることが困難であると主張につ

いては、一般的に既存の古くなった事務所や住居の賃貸については賃料を減額しなければ借り手を探すことが困難になりつつあることや、サブプライムローン問題が発生して不動産市況が大きく後退していることなどが影響していることを指摘するとともに、本件では、X側において本件自殺の有無を調査しているところ、当初は本件建物で元所有者の親族が首つり自殺をした可能性があるなどと誤った報告し、誤った事実を前提にあちこち聞き回って調査したことが、結局、本件建物で首つり自殺があったという誤った情報を広める結果になって、新たな賃借人を見つける際の支障になっている可能性も否定できないとも指摘している。）

#### (4) 契約解除の請求について

本件不動産を賃貸し賃料を取得して利益を上げるといって本件売買契約の目的を達することができないとまで認めるに足る証拠がないとして、否定されている。

### 3 論点

(1) 売買契約において、自殺があったことは瑕疵にあたるとする判決が多いが、他方で自殺があった物件が取り壊されている場合（売買の判例3、7、11）は瑕疵が認められていない場合もある（判例4は取り壊されていては瑕疵を認めているが、殺人事件であり「自殺に比べても残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いが相当大きい」とされている）。

自殺があったことが瑕疵にあたるとする一般的な基準は、「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認められる程度の、嫌悪すべき心理的欠陥が存在する」ということと考えられるが、

具体的な判断基準あるいは取引において留意すべき事項が認められるか。

例えば、次のような基準・留意事項は適切か。

- ・自殺があった物件が取り壊されていれば基本的には瑕疵にあたらぬ
- ・中間に他の売買が介在した場合の所有者が自殺と認識しながら居住していたような場合は基本的には瑕疵にあたらぬ（ただし特定個人の感情でなく通常一般人の感情が基準とされるか？）
- ・自殺があったことを知った購入希望者が購入を見送った事情があるような場合は基本的に瑕疵にあたる

(2) また、自殺があったことによって売買契約の解除が認められる場合の基準のようなものは考えられるか。

（解除を認めた売買の判例6は殺人事件、10は引渡し前であるが、他方で9は物置内で自殺を図り病院で死亡でも解除が認められている）。

(3) 売買の仲介においては、売主告知書によって自殺があったことがわかっていたら告知する扱いはされており、また新聞報道等により、あるいは近隣で事件がおこった等により仲介業者が容易に知りうるような場合には調査義務があると考えられるが、それ以外の場合は調査義務・説明義務は認められないと解してよいか。

(4) 賃貸については、自殺したことによる借主（及びその保証人・相続人）の善管注意義務違反が認められる判例があり、また自殺後の物件に入居した者が退去した次の入居者に対して自殺についての告知義務がない（賃貸の判例1）、2年程度経過すると告知義務は

ない（同判例5）とするものがあるが、このような判断が一般に通用するものと考えられるか。

- (5) 今回の判例についての評価はどうか。
- (6) そもそも自殺を瑕疵とすることの評価はどうか。
- 外国等ではどのように扱われているのか。

#### 4 委員会における指摘事項

- (1) 瑕疵にあたるか否かは、通常一般人が「住み心地の良さ」を欠くと感じるか否かがポイントであり、具体には自殺があったことを知らないで買った後で自殺があったことを知って「しまった」と思うような場合には瑕疵と考えられるという意見があった。
- (2) また、自殺があったことを聞けば、（特に他の物件の選択の余地があるような場合には）通常は自殺があった物件を避けるだろうから、自殺一般というより、特に嫌悪すべき死ということを瑕疵としてとらえた方がいいのではないかという意見があった。
- (3) 病院でなく自宅で死亡した場合は、自殺等でなくても警察の検視が必要である。病院で死亡した場合まで瑕疵と認めるのは疑問であるという意見があった。
- (4) 居住用と賃貸事業用で差異があるか否かも検討が必要である。
- (5) 自殺による借借人の債務が保証人に及ぶこととされているが、孤独死等の自然死についての債務にも保証が及ぶこととなると、保証人の責任が重くなる。
- (6) 心理的瑕疵というと、自殺の他にも風水とか方位とかの問題も考えられるが、方位については賃貸借の立ち退きにおいて他の物件

をあっせんされた借家人が方位が気に入らないとして断った場合に、方位などの些事は正当事由の検討において考慮されないとした判例がある。

- (7) 英米法では、自殺があったことを隠して売却した事例で詐欺的取引という観点から責任が認められた例はあるが、自殺を瑕疵とする事例は見当たらない。
- (8) 本判例については、病院で死亡した場合まで瑕疵と認めていることが疑問であるという意見があった。
- (9) また損害額を売買契約の1%といっても220万円を認めており多額すぎると考えられるという意見があった。

#### 5 参考資料（裁判例）

（本稿用に委員会提出資料に加筆修正しています）

##### <売買>

1. 東京地裁H21.6.26  
（ウエストロージャパン RETIO75号(3)）

##### <概要>

元所有者の親族が本件建物で睡眠薬自殺をはかり約2週間後に病院で死亡したのは、本件建物の極めて軽微な瑕疵にあたるとして、買主の契約解除は否認するも売買代金の1%を損害賠償として認めた事例。

##### <損害額の判断>

- ・本件自殺があったという本件建物の瑕疵は極めて軽微なものと判断されるため、損害額は売買代金の1%を認める。

##### <事実関係等>

- ・売主：不動産業者 買主：不動産業者

- ・事業用賃貸物件
- ・H17.12売買（2億2千万円）
- ・売買契約の約2年前に、本物件に住んでいた元所有者の親族が睡眠薬を多量に飲み病院に搬送され、その約2週間後に病院で死亡した
- ・買主は事件を隣人より知ったが、売主は知らなかった。（なお、買主が近隣に事実ヒアリングをしたところ、首吊り自殺があった等の誤った噂が広まり新しい賃借人が入らなくなった）
- ・所有権移転経緯：元所有者 → H17.6 A社 → H17.12 売主
- ・買主は売主に対し、当該事故を瑕疵であるとして、売買契約の解除及び4400万円（売買代金2割相当額）を請求した

<判旨>

- ・病院で死亡したとしても、本件建物内で睡眠薬自殺があったという事情は、建物を賃借する者にとって嫌悪すべき事情に該当するから瑕疵にあたる。
- ・瑕疵の程度は、縊死などではなく、また、本件建物内で直接死亡したのではないこと、売買時点より約2年経過していたこと、賃貸物件として収益があがっていたこと、から「極めて軽微な瑕疵」である。
- ・契約解除は認めず、損害賠償額として1%（220万円）を認める。

2. 東京地裁H20.4.28

（判例タイムズ1275-329 RETIO72号(14)）

<概要>

不動産業者である売主から土地建物を購入した買主が、売主が本件建物において以前に飛び降り自殺があったことを知りながら、その事実を告げずに買主に不動産を売却したこ

とは、告知、説明義務違反にあたるとして慰謝料の支払いを求めた事案において、売主の告知、説明義務違反を認め、相当因果関係の認められる2,500万円を損害賠償額として一部認容した事例。なお、買主からの懲罰的損害賠償請求は否認された。

<損害額の判断>

- ① 不動産の購入価格である1億7,500万円について、自殺物件であることによる減価を25%とみて、5年で減価が風化するとして、2年経過後であることを考慮すると、売買価格は、本来、1,750万円程度は減額されるのが通常であったと解し得ること、②現実にも、予定していたよりも3年間では540万円の減収となることが予想されることなど、諸事情を総合考慮して、民事訴訟法248条の趣旨に鑑み、告知、説明義務違反と相当因果関係の認められる損害額を、2,500万円と評価した。

<事実関係等>

- ・売主：不動産業者 買主：個人
- ・賃貸物件（1階事務所・2階以上居宅）
- ・H17.7売買（1億7,500万円）
- ・売買の約2年前、売主の前所有者親族が本物件にて飛び降り自殺をした
- ・売主が前所有者より本物件を購入したときの重要事項説明書に「本物件にて転落死亡事故があったが、警察署調査によっては事故の原因等は解明できなかった」との記載があったが、売主は買主に当該事項の説明はしなかった
- ・売主は「自殺があったことは知らなかった」と主張したが、裁判所は客観的状況により知っていたと認定した
- ・買主は売主に対し、説明義務違約として

4,500万円と懲罰的損害賠償2,500万円の合計7,000万円を請求した

### 3. 東京地裁H19.7.5

(ウエストロージャパン)

#### <概要>

土地(更地)を購入した買主(宅建業者)が、以前本物件上にあった共同住宅で事故(焼身自殺)があったという隠れた瑕疵による損害及び産業廃棄物等の地中埋蔵物の撤去費用を売主に請求した事案において、事故については瑕疵にあたらぬと判断し、埋設物については撤去費用の一部を損害金額と認容した事例。

#### <事実関係等>

- ・ 売主：法人 買主：不動産業者(建売業者)
- ・ 買主は建売住宅用地として、駐車場(更地)であった本物件を購入
- ・ H16.12売買(1億1,469万円余)
- ・ 売買契約の約8年前、本物件上の共同住宅一室で焼身自殺事件があった以降、売主は共同住宅を取り壊し、更地にして駐車場として使用していた
- ・ 買主の売主に対しする請求
  - ① 焼身自殺事故の説明義務違反として、事故がなかった場合の買主見積り販売価格と実際の販売価格との差額900万円を損害として請求
  - ② 買主の地中埋設物撤去見積り費用に基づき、1000万円を損害として請求

#### <判旨>

- ・ 本件事故は、本件土地上の共同住宅の1室に過ぎず、本件土地全体からすればその割合は小さいものであること、本件事

故後も共同住宅の他の部屋は住居として使用が継続されていたこと、買主販売の分譲住宅は完売していること、本件事故後8年以上が経過し、また本件事故があった共同住宅は解体され、本件土地に本件焼身自殺の痕跡が一切残っていないことから、本件土地に心理的に嫌忌するような瑕疵が存するとは認められない。

- ・ 埋蔵物のうち、その存在が認められる腐食土については、産業廃棄物には該当しないが本物件の瑕疵にあたることを認め、買主が実際支払った700万円の搬出工事代を損害賠償と認める。

### 4. 大阪高裁 H18.12.19

(判例時報1971-130 判例タイムズ1246-203 RETIO69号(4))

#### <概要>

売買の目的たる土地にかつて存在していた建物内で殺人事件があり、事件後約8年半経過したとしてもそのことが近隣住民の記憶に残っている等の事情があるときは、同土地には「隠れたる瑕疵」があるとして、75万円余(売買代金の5%相当額)の損害賠償を認めた事例。

#### <損害額の判断>

嫌悪すべき心理的瑕疵は相当程度風化していたといえること、買主は購入価格を1,000万円上回る2,500万円で売却しようとして売却できていないこと、等を総合的に勘案して、売買代金の5%相当額75万円余を損害額と認定。

#### <事実関係等>

- ・ 売主：不動産賃貸業者 買主：不動産販売業者

- ・買主は建売住宅用地として購入
- ・H16.11売買（売買金額1,503万円余）
- ・売買契約より約8年前に、本件上の建物内で殺人事件が発生、その後建物は取り壊され更地となっていた
- ・買主は売主に対し、瑕疵による損害額として、売買金額の50%（751万円余）を請求した

5. 東京地裁 H18.7.27  
（ウエストロージャパン）

<概要>

建物解体後建売りをを行う目的で土地建物を購入した買主が、売主が本物件において自殺があったことを買主に告げなかったとして、売主及び仲介業者とそれぞれの会社の代表者に、損害賠償を請求した事案において、売主とその代表者は、買主に不測の損害を被らせないため本物件競落時に物件明細書、現況調査書及び評価書に目を通し重要事項の把握に務めるべき注意義務違反があったとして不法行為責任を認め、売買価額の25パーセントに相当する損害（262万円余）が容認された事例。

なお、不動産仲介会社及びその代表者については、同様の重要事項の把握に務めるべき義務まではないとしてその責任は否定された。

<損害額の判断>

当該自殺の場所となった本件建物を取り壊すことを前提とする本件契約は、本件建物利用前提で売買される場合に比べて、本件建物内での自殺という事実の売買価格形成に与える影響は少なかったものといえること、競売時の評価書が採用した市場修正率50%は、自殺事故の約7か月後の本件建物存在を前提と

する評価を記載したものであり、本件売買契約は自殺事故の約1年4か月後に締結された契約であること等を総合して、本件売買価格の25%（262万円余）を損害と認定。

<事実関係等>

- ・売主：不動産業者 買主：不動産業者
- ・買主は建売住宅用地として購入
- ・H17.5 売買（売買金額 1,050万円）
- ・売主はH17.3 本物件を608万円で競落
- ・買主は、住宅を建築し、2,990万円で売り出している
- ・売買より約1年4ヶ月前に、買主により解体された建物内で自殺事件があった
- ・競売手続きでは、現況調査報告書に「事故物件（自殺）」の記載があり、評価書では事故による市場性減価として50%が控除され、最低売却価格299万円で一括売却に付されていた
- ・売主は、競売時の現況調査報告書、評価書等を見ておらず、本件事件は知らなかったと主張していた
- ・仲介業者は、自殺について売主より聞いていなかったと主張していた
- ・買主は、売主及び仲介会社に対し、1,046万円余の損害賠償請求をした

6. 東京地裁八王子支部 H12.8.31  
（判例集未登載 岡本正治・宇仁美咲「詳解不動産仲介契約」・大成出版社P434）

<概要>

売買の目的たる土地・建物内でおきた殺人事件が、特異な猟奇性を帯びたものであり、また、その場所が農山村地帯であった場合、事件後約50年経過したとしても当該事項は買主に告知すべき瑕疵にあたるとして、売主に対しては信頼利益の損害として売買代金の、

仲介業者に対しては仲介報酬等の損害賠償を認めた事例。

<事実関係等>

- ・買主は、新しく建物建築後居住する目的で本物件を購入
- ・本物件は農山村地帯に所在
- ・約50年前に本物件上の建物で凄惨な殺人事件が発生し、以後人の寄り付かない不吉な土地として放置されていた
- ・売主（不動産業者）、仲介業者とも、事件は知っていたが買主には告知していなかった

7. 大阪地裁 H11.2.18

(判例タイムズ1003-218)

<概要>

既存建物の取り壊しを目的とする土地及び建物の売買契約において、建物内で売主親族の縊首自殺があったことは民法570条にいう隠れた瑕疵に該当しないとされた事例。

<事実関係等>

- ・売主：個人 買主：不動産業者
- ・買主（不動産業者）は建売用地として購入
- ・H10.3 売買（売買金額 1,600万円）
- ・売買より約2年前に、本件建物内で売主親族の首吊り自殺があった
- ・本件建物は、売買後買主により取壊され更地となった
- ・買主は、契約解除及び損害賠償として手付金の倍額360万円とその利息を請求した

<判旨>

建物内において首吊り自殺があったという事実は民法570条が規定する物の瑕疵に該当

すると考えられるが、本件においては既に建物が取壊されていることから、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等から、買主が本件土地の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。

したがって、本件建物内において、平成8年に首吊り自殺があったという事実は、本件売買契約において、隠れた瑕疵には該当しない。

8. 浦和地裁川越支部 H9.8.19

(判例タイムズ960-189 RETIO40号(8))

<概要>

土地建物の売買において、建物内で売主の親族が首吊り自殺していたことは目的物の瑕疵に該当するとし、買主の損害賠償請求の一部が認容された事例。

<損害額の判断>

買主の損害額として、893万円余（売買代金差額800万円及び建物取壊費用93万円余）を認める。

<事実関係等>

- ・売主：個人 買主：個人
- ・買主は土地建物を居宅として購入
- ・H6.12 売買（売買金額 7,100万円）
- ・売買より約5ヶ月前に、本物件建物内で売主親族の首吊り自殺があった
- ・買主は本件事故を知った後、売主に対し契約解除を申し入れたが、売主がこれに応じなかったため、買主は本件建物を取り壊し第三者に6,300万円で売却した
- ・買主は、本物件転売に実際に要した費用等1,611万円余を損害賠償として請求した

<判旨>

本件売買契約においては、本件自殺事故があったことを買主が知っていれば、売買価格の低下が予想されたものであり、本件建物が居住用で、しかも本件事故が比較的最近のことであったことを考慮すると、このような心理的要素に基づく欠陥も民法570条にいう隠れた瑕疵に該当する。

9. 東京地裁 H 7.5.31

(判例時報1556-107 判例タイムズ910-170 RETIO34号38頁)

<概要>

土地建物の売買について、本物件の前所有者親族が約7年前に付属建物で自殺したことが隠れたる瑕疵にあたりとされ、買主の契約解除を認めた事例。

<事実関係等>

- ・ 売主：個人 買主：個人
- ・ 買主は居宅として購入
- ・ 本物件は山間農村地に所在
- ・ H 4.6 売買 (売買金額 1,400万円)
- ・ 売買より約7年前に、本物件の前所有者親族が本物件内の付属建物 (物置) で服毒自殺をはかり、同月に病院にて亡くなった
- ・ 売主はH 4.1 競売により本物件を取得した
- ・ 買主は契約解除を請求した

<判旨>

売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであり、目的物が通常有すべき設備を有しない等の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むものと解される。本件土地上に存在し、本件建物に付属する物置内で自殺行為がなされたことは、売買の目的物たる土地及び建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といえる。

10. 横浜地裁 H 1.9.7

(判例時報1352-126 判例タイムズ729-174 RETIO16号30頁)

<概要>

家族の居住のため購入したマンションにおいて、六年前に縊首自殺があつたことを理由とする瑕疵担保責任による売買契約の解除及び違約金条項に基づく損害賠償 (売買代金の2割) 請求を認めた事例。

<損害額の判断>

買主の契約解除、及び、違約金条項に基づく損害賠償として売買代金の20% (640万円) を認める。

<事実関係等>

- ・ 売主：法人 買主：個人
- ・ 売買物件：区分所有建物 (居宅)
- ・ S 63.10 売買 (売買金額 3,200万円)
- ・ 売買より約6年前に、本物件建物内で売主親族が縊首自殺をした
- ・ 買主は売主に対し契約解除を申し入れたが、売主はこれに応じなかった
- ・ 買主は、契約解除及び売買契約に基づく損害賠償として売買代金の20%を請求した

<判旨>

売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることを

いのであって、この目的物が建物である場合、建物として通常有すべき設備を有しない等の物理物欠陥としての瑕疵のほか、建物は、継続的に生活する場であるから、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥も瑕疵と解することができる。

さほど長期とはいえない6年前に縊首自殺があり、居住目的からみて、通常人においては子供も含めた家族で永続的な居住の用に供することははなはだ妥当性を欠くことは明らかであり、また、損害賠償をすれば、まかなえるというものでもないため、本契約は瑕疵担保による解除原因があるものというべきである。

瑕疵担保責任においては、通常は、信託利益の賠償で足りるといわれているが、本件の場合、前記瑕疵については、売主が、これを知りながら買主に告げていないのであるから、右の場合の瑕疵担保責任の賠償の範囲は、告知すべき事実を告げていないので、債務不履行の場合と同様に履行利益の賠償であるといえることができる。売買契約書の違約金条項の目的が前記のようなものであるから、本件のように履行利益を賠償すべき場合にも適用があると解すべきである。

#### 11. 大阪高裁 S37.6.21 (判例時報309-299)

##### <概要>

売買の目的物で縊死した事実が年月の経過その他の事情によって目的物の瑕疵に当たらないとされた事例

##### <事実関係等>

- ・ 売主：法人 買主：個人
- ・ 本物件は専ら居宅として使用していた
- ・ S32.8 売買（売買金額 105万円）

- ・ 売買より約7年前に、本物件建物内座敷蔵で縊首自殺があった
- ・ 事故のあった座敷蔵は、売買より約1年前に売主により取り壊わされていた
- ・ 買主はその後、第三者に85万円で売却した

## <賃貸>

#### 1. 東京地裁 H19.8.10

(ウエストロージャパン RETIO73号(4))

##### <要旨>

賃貸建物内で自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務の対象に含まれるとして、貸主が業として賃貸する建物で賃借人が自殺したことにより被った債務不履行による損害につき、相当因果関係にあるものとして当該室内の将来賃料の得べかりし利益の喪失分を算定した上で、連帯保証人及び賃借人の相続人を被告とした請求を一部認容した事例

##### <損害額等の判断>

- ・ 自殺事故から1年間は賃貸できず、その後2年間は従前賃料の半額の月額での賃貸しかできず、自殺事故3年後から従前賃料での賃貸が可能と考えた場合の逸失利益の現在価値132万円余を損害賠償額と認定。
- ・ なお、貸主には、本件建物の他の部屋を新たに賃貸するに当たって、本件自殺事故があったことを告知する義務はない。

##### <事実関係等>

- ・ 貸主：法人 借主・連帯保証人：個人
- ・ 世田谷区内（都市部）に所在する、ワンルーム（2階建て10室の1室）

- ・借主は本物件内で自殺した
- ・貸主は本物件を賃料月6万円で貸していたが、本件事故後は第三者に月3.5万円で賃貸している
- ・貸主は連帯保証人等に対し、借主の使用収益に関する善管注意義務違反があったとして損害賠償を請求した

<判旨>

- ・賃貸借契約における賃借人は、賃貸目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、賃貸目的物を善良な管理者と同様の注意義務をもって使用収益する義務がある（民法400条）。そして、賃借人の善管注意義務の対象には、賃貸目的物を物理的に損傷しないようにすることが含まれ、賃借人が賃貸目的物内において自殺をすれば、これにより心理的な嫌悪感が生じ、一定期間、賃貸に供することができなくなり、賃貸できたとしても相当賃料での賃貸ができなくなることは、常識的に明らかであるから、賃貸目的物内で自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務の対象に含まれる。
- ・連帯保証人において、「一切の債務」につき連帯保証人として責任を負う旨の記載がある場合においては、本人が賃借中に同室内で自殺した事実と相当因果関係にある貸主の損害についても連帯して賠償する責任がある。
- ・自殺したことによる貸主の損害としては、そのこと自体による本件建物の価値の減少や、賃貸が困難となることによる将来賃料の減少が考えられるが、貸主は本件建物を売却する予定があったわけではないから、将来の賃料減少分について検討で足りる。
- ・自殺があった建物（部屋）を賃借して居

住することは、一般的に、心理的に嫌悪感を感じる事柄であると認められるから、賃貸人が物件を賃貸しようとするときは、原則として、賃借希望者に対して、重要事項説明として自殺事故があった旨を告知すべき義務がある。

- ・本件建物は都市部で单身者を対象とするワンルームの物件であることからすれば、近所付き合いも希薄であると考えられ、また、自殺事故について世間の耳目を集めるような特段の事情があるとも認められないことから、本件では、貸主には、自殺した本件貸室を賃貸するに当たり、自殺事故の後の最初の賃借人には本件自殺事故があったことを告知すべき義務があるというべきであるが、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情が生じない限り、当該賃借人が退去した後に本件貸室をさらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件貸室内で自殺事故があったことを告知する義務はない。
- ・本件では、貸主には、本件建物の他の部屋を新たに賃貸するに当たって、本件自殺事故があったことを告知する義務はない。

2. 東京地裁 H18.12.6

(ウエストロージャパン)

<概要>

賃貸借契約につき建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があった事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するとまではいえず、仲介人にかかる事実を告知し説明すべき義務はないとして、借主の契約解除および損害賠償請求を棄却し、貸主の未払賃料等

の支払請求を認めた事例。

<事実関係等>

- ・借主：不動産業者 借主：個人
- ・賃貸借室階下の部屋にて半年以上前に自然死があった
- ・仲介業者は、自然死のあった部屋については、募集に際しこの事実を伝えていたが、他の部屋については告知していなかった。
- ・借主は階下の部屋で自然死があったことを理由として、仲介業者に対しては、本件事故の告知義務違反ないし詐欺行為があったとして、貸主に対しては仲介業者の使用者としての責任があるとして、本件賃貸借契約を解除するとともに、借主が賃貸借契約に関して支払った礼金、敷金、引越費用等64万円、及び慰謝料30万円、合計94万円余の損害賠償請求をした。
- ・対して貸主は、借主に対し、5か月分の未払賃料及び共益費の支払いを求め、支払いがないときは本件賃貸借契約を解除する旨意思表示した。

<判旨>

- ・一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、賃貸目的物の賃借人になろうとする者に対して、賃貸目的物に関する重要な事項を告知すべき義務があるというべきであり、賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解されるが、本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまで

は認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないから、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難いというべきである。

3. 東京地裁 H16.11.10  
(ウエストロージャパン)

<概要>

土地建物の所有者である貸主が、当該不動産を社宅として賃貸していたところ、合意解約に基づく賃貸借終了間際に借主の従業員が賃室内で自殺したことにより貸主が本件土地を売却する予定であった買主とは契約できず、別の買主との間で安価な額でしか売却できなかったとして、当初予定していた売買金額と実際の売買額との差額につき債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、借主従業員が賃室内で自殺することが直ちに貸主に対する不法行為を構成するものではないとして不法行為責任を否定するとともに、同様に借主が本件賃貸借契約に基づく返還義務の付随義務として従業員が本件室内で自殺しないように配慮する義務を負わないとして貸主の請求を棄却した事例。

<事実関係等>

- ・借主：法人 貸主：個人
- ・借主は、本件建物を社宅として使用
- ・貸主の建物朽廃を理由として、借主・貸主は契約解除に合意した
- ・貸主は借主退去後、本件建物を取り壊し、更地にして買主Aに2,150万円で売却する予定であった
- ・借主が貸主に建物を明け渡す前日に、借主従業員が賃室内で自殺した。
- ・貸主は、本件事故により買主Aとの売買

が破談となったため、その後買主Bに1,500万円で売却した。

- ・貸主は、借主に対し、上記売買差額の650万円を損害額として請求した。

<判旨>

- ・借主には、本件賃貸借契約に基づく返還債務の付随義務として従業員が本件貸室内で自殺しないように配慮する義務を負わない。
- ・本件自殺は本件建物の価格低下とは因果関係があるかもしれないが、本件土地の価格低下とは因果関係があると認めるのは困難である。

4. 青森地裁弘前支部 H16.2.26

(ウエストロージャパン)

<概要>

消費者金融業を営む借主会社に自己所有の建物を賃貸していた貸主が、強盗の放火により、同建物が焼損して多数の死傷者が生じ、建物の取り壊しを余儀なくされたことから、建物の敷地の交換価値が下落したのは、借主である借主会社が目的物保管の善管注意義務を怠ったためであると主張して、債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、当時、本件のような態様の犯行による本件賃借部分の焼損という結果を、借主会社が具体的に予見すべき状況にはなかったといえるから、借主に本件賃借部分の焼損という結果の防止義務を認めることはできないなどとして、貸主の請求を棄却した事例。

<事実関係等>

- ・借主は消費者金融業の店舗として使用
- ・借主店舗において第三者による放火強盗殺人事件が発生した

<判旨>

- ・第三者に対しては賃借人の直接の支配が及ばないのであるから、第三者の犯罪行為によって生じた、人的被害による間接的な交換価値下落についてまで賃借人にその発生を予見させ、かかる結果を回避すべき義務を負わせるのは、賃借人に過大な義務を負わせることになり、相当でない。

5. 東京地裁 H13.11.29

(ウエストロージャパン RETIO55号(5))

<概要>

借上社宅として賃貸していた貸室において借主従業員が自殺したことから、貸主が、そのことにより当該貸室を通常よりも安い賃料でしか賃貸することができなくなったとして、借主に対し、債務不履行による損害賠償請求権に基づいて、10年間の賃料差額相当額の支払を求めた事案において、マンション居室の賃貸借契約においては借主には貸室につき通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生しないようにする義務があり、借主の履行補助者が自殺した場合には、債務不履行として貸主に対し逸失利益を賠償すべきとして、2年間の賃料差額相当額の支払いを認めた事例。

<損害額等の判断>

- ・2年間の賃料差額相当額の現在価値を損害賠償額として認める。
- ・貸主において、2年程度を経過すると他に賃貸するに当たり、本件事故があったことを告げる必要はない。

<事実関係等>

- ・貸主：法人 借主：法人
- ・仙台市内の単身者用アパートの一室

- ・借上社宅として賃貸していた貸室において借主従業員が自殺した
- ・賃料月48,000円 敷金2ヶ月
- ・自殺後本件貸室の賃料は、月28,000円(約42%減)となった
- ・貸主は、10年間の差額賃料相当額を損害賠償として請求した

#### <判旨>

- ・借主は、貸主に対し、本件賃貸借契約上の債務として、善良なる管理者の注意をもって本件貸室を使用し保存すべき債務を負っており、その債務には、本件貸室につき通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させないようにする義務が含まれる。
- ・貸室についての心理的瑕疵は、年月の経過とともに稀釈されるものであり、また、本件貸室が大都市である仙台市内に所在する単身者用のアパート（本件建物）の一室であることから、貸主において、2年程度を経過すると他に賃貸するに当たり、本件事故があったことを告げる必要はない。

#### 6. 東京高裁 H13.1.31 (ウエストロージャパン)

#### <概要>

貸室の賃借人が刺殺された際に飛び散った血液等により貸室が汚損されたため、貸室の修繕を余儀なくされ、また、貸室の使用が一定期間不能になったことから、賃貸人が、「賃借人は故意過失を問わず建物を破損又は滅失したときは、その損害を賠償すること」との賃貸借契約の条項、又は民法598条、616条の定める原状回復義務に基づき、賃借人の保証人に対してした損害賠償請求が、上記賃貸借契約の条項は、賃借人の無過失責任を定

めたものではなく、賃借人の故意又は過失に基づく行為により建物が破損等された場合の規定であり、賃借人には、貸室の汚損につき故意又は過失がないなどとして、賃貸人の請求が棄却された事例。

#### <事実関係等>

- ・賃借人は知人に刺殺された。(殺人事件)

#### <判旨>

- ・民法上の損害賠償や原状回復の義務は、賃借人の責に帰すべきではない事由による貸室の破損や汚れに及ばない。
- ・殺害行為による室内汚損について、借主に過失があるといえない以上、負担の公平という見地から借主に責任の一半を負わせる根拠はない。
- ・「賃借人は故意過失を問わず建物を破損又は滅失したときはその損害を賠償すること」の賃貸借契約特約は、借主の無過失責任を定めたものとは言えず、また、賃借人の責に帰すべきでない事由による建物の破損滅失の責任を賃借人に負わせる合理的な根拠は見いだしがたい。

#### 7. 東京地裁 H5.11.30 (RETIO28号27頁)

#### <概要>

貸室において借主が知人を刺殺し、借主本人も本件マンションより投身自殺をしたことから、貸主が借主の連帯保証人に対し、本件マンションの価値が下落し、または賃料収入の減少による損害を被ったとして損害賠償を求めた事案において、連帯保証人は本件賃貸借契約上負うべき債務を一切保証しているのだから、借主の用法義務違反ないし善管注意義務違反による貸主の損害を賠償する義務が

あるとして、4年間の賃料差額相当額および修繕費用相当額を連帯保証人の貸主への賠償額と認めた事例。

＜損害額の判断＞

- ・本件マンションを通常の価格で売却できるようになるまで（4年間）に生じる賃料の減収及び変死事件に伴う修理費用相当額として、179万円余を損害賠償額として認める。

＜事実関係等＞

- ・借主：個人 連帯保証人：借主親族
- ・12階建てマンションの10階の1室
- ・貸室内において借主が知人を刺殺、借主本人は本件建物より投身自殺（殺人・自殺事件）
- ・賃料月79,000円、敷金146,000円で賃貸していた
- ・貸主は保証人に対し、本件事件に伴う本件マンションの価値下落分1,842万円余の損害賠償を請求

＜判旨＞

- ・借主は賃借人としての用法義務違反ないし善管注意義務違反があったというべきであるから、義務違反により生じた損害を賠償する義務がある。
- ・連帯保証人は、本件賃貸借契約上負うべき債務を一切保証しているのだから、借主の責めに帰すべき事由による貸主の損害は、連帯保証人がその損害を賠償する義務がある。
- ・変死事件があればマンションの交換価値はある程度下がるであろうし、一定期間通常の賃料で賃貸することも困難になる。従って、貸主が被った損害は通常予測しうる範囲の損害であり、借主の用法違反ないし善管注意義務違反と本件マンションの価格下落ないし賃料収入の減少及び本件マンションの修繕費用との間に相当因果関係があることから連帯保証人の責任は否定できない。

（以上）

裁判例一覧表

＜売買＞

	判例	当事者・購入目的・物件・売買金額	事故・事情	判決
1	東京地裁 H21.6.26	売主：不動産業者 買主：不動産業者 目的：賃貸事業 物件：事業用賃貸物件 金額：2億2千万円	売買より約2年前に前所有者の親族が本件建物で睡眠薬自殺をはかり約2週間後に病院で死亡した。	事故を軽微な瑕疵と認め、買主の解除は認めなかったが、売買代金の1%（220万円）を損害額として認めた。
2	東京地裁 H20.4.28	売主：不動産業者 買主：個人 目的：賃貸事業 物件：賃貸物件 金額：1億7,500万円	売買より約2年前、前所有者親族の飛び降り自殺があった。	事故を瑕疵と認め、2,500万円を損害額と認めた。

	判例	当事者・購入目的・ 物件・売買金額	事故・事情	判決
3	東京地裁 H19.7.5	売主：法人 買主：不動産業者 目的：建売住宅用地 物件：駐車場 金額：1億1,469万円余	売買より約8年前、本物件上の共同住宅一室で焼身自殺があった。以降、売主は建物を取り壊し駐車場（更地）として使用していた。	本件事故より8年以上が経過した当時の建物は既になく、事故痕跡が一切残っていないことから瑕疵と認めず。
4	大阪高裁 H18.12.19	売主：不動産賃貸業者 買主：不動産販売業者 目的：建売住宅用地 物件：更地 金額：1,503万円余	売買より約8年前に本件上建物（現在取壊され更地）で殺人事件があった。	瑕疵はあるが相当程度風化しているとして、売買代金の5%相当額75万円余を損害額と認める。
5	東京地裁 H18.7.27	売主：不動産業者 買主：不動産業者 目的：建売住宅用地 物件：居宅 金額：1,050万円	売買より約1年4ヶ月前に本件上建物（売買後買主により取り壊され現状更地）で自殺事件があった。売主は競売（608万円）で本物件を購入。	瑕疵の存在及び売主の説明義務を認め、売買価額の25%相当額（262万円余）を損害額と認める。
6	東京地裁 八王子支部 H12.8.31	売主：不動産業者 買主：一般 目的：居住用地 物件：更地 （農山村地帯）	約50年前に本物件上建物で凄惨な殺人事件が発生。以後、人の寄り付かない不吉な土地として放置されていた。	農山村地帯における猟奇性を帯びた殺人事件は、約50年経過したとしても買主に告知すべき瑕疵であるとして、売買代金・仲介手数料等の損害を認める。
7	大阪地裁 H11.2.18	売主：個人 買主：不動産業者 目的：建売住宅用地 物件：居宅 金額：1,600万円	売買より約2年前、本物件建物内（売買契約後買主により取り壊され現状更地）で自殺事件があった。	心理的瑕疵の対象である建物にははや特定できないこと等の理由から瑕疵と認めず。
8	浦和地裁 川越支部 H9.8.19	売主：個人 買主：個人 目的：居宅 物件：居宅 金額：7,100万円	売買より5ヶ月前、本物件建物内で自殺事件発生。買主はその後本件建物を取り壊し第三者に6,300万円で売却。	瑕疵と認め買主の損害額として、893万円（売買代金差額800万円＋建物取壊費用93万円余）を認める。
9	東京地裁 H7.5.31	売主：個人 買主：個人 目的：居宅 物件：居宅（山間農村地） 金額：1,400万円	売買より約7年前、売主前所有者親族が本物件内の付属建物（物置）で服毒自殺をはかり同月に病院で亡くなった。	山間農村地での事故発生後約7年という期間は風化するほどの時間が経ったとはいえないとして、本件事故を瑕疵を認め買主の契約解除を認める。
10	横浜地裁 H1.9.7	売主：法人 買主：個人 目的：居宅・マンション 物件：居宅・マンション 金額：3,200万円	売買より6年前に、本物件建物内で縊首自殺事件があった。	家族の永続的な居宅とするには妥当性を欠くとして瑕疵を認め、契約解除及び違約金条項に基づく損害賠償（売買代金の20%・640万円）を認める。
11	大阪高裁 S37.6.21	売主：法人 買主：個人 目的：店舗 物件：専ら居宅 金額：105万円	売買より約7年前に、本物件建物内座敷蔵（直後取り壊し）で縊首自殺事件があった。買主はその後第三者に85万円で売却した。	本件売買の約7年前であり、事件のあった蔵は既に取り除かれていることから、瑕疵と認めず。

<賃貸>

	判例	賃貸物件	事故・事案	判決
1	東京地裁 H19.8.10	東京都世田谷区 (2階建10室の1室) ワンルーム 賃料：6万円/月	借主が室内で自殺した。 貸主は借主保証人等に対し、事故による逸失利益の損害賠償を請求した。	自殺しないようにすることも借主の善管注意義務であるとして、事故後3年間に想定される逸失利益の現在価値(132万円余)の損害賠償を認めた。 なお貸主は、本件建物の他部屋の新規借主に対して本件事故を告知する義務はないとした。
2	東京地裁 H18.12.6	東京都世田谷区 (木造アパート2階建) ワンルーム 賃料：6.8万円/月	賃貸借室階下の部屋で半年以上前に自然死があった 自然死のあった居室上階の借主(退去済)が、貸主に対し事故の説明がなかったとして敷金及び慰謝料等を求めた。	本件自然死は社会通念上嫌悪すべき心理的欠陥には該当せず、貸主及び仲介業者に借主に対する事件の説明責任はないとして、借主請求は棄却された。
3	東京地裁 H16.11.10	借主社宅 貸主は建物解体後更地にして第三者に売却する予定であった	借主従業員が室内にて自殺した。 貸主は借主に対し、本件事故により本物件(建物解体済)が予定金額で売却できなかったとしてその差額を損害賠償請求した。	借主は従業員が本件貸室内で自殺しないように配慮する義務を負わないとして、貸主請求は棄却された。
4	青森地裁 弘前支部 H16.2.26	金融機関店舗	第三者による強盗放火殺人事件が発生した。 貸主は借主に対し、目的物保管の善管注意義務を怠ったとして事件による本件建物等の損害について損害賠償請求をした。	第三者に対して借主の直接の支配が及ばないのであるから、第三者の犯罪行為によって生じた損害まで借主は負う義務はないとして、貸主請求は棄却された。
5	東京地裁 H13.11.29	仙台市内 ワンルーム 賃料：4.8万円/月	貸室(借上社宅)において借主従業員が自殺した。 貸主は借主に、逸失利益の損害賠償を請求した。	借主は心理的嫌悪事由を発生しないようにする義務があるとして、2年間の賃料差額相当額の現在価値の損害賠償を認めた。 なお貸主は、本件事故より2年程度を経過すれば、次の入居者に対して本件事故を告知する義務はないとした。
6	東京高裁 H13.1.31	居室	賃借人が室内で刺殺された。 貸主が借主保証人に対し、事件による室内汚損等の原状回復費用を請求した。	殺害行為による室内汚損について、借主に過失がない以上原状回復費用等の損害を賠償する義務はないとして、貸主請求は棄却された。
7	東京地裁 H5.11.30	居室(12階建マンションの10階1室) 賃料：7.9万円/月	室内で借主が知人を刺殺し本物件にて投身自殺した。 貸主は借主保証人に対し、事件に伴う本物件価値下落分1,842万円余の損害賠償を請求した。	借主には賃借人として用法義務違反ないし善管注意義務違反があるとして、4年間の賃料差額相当額および修繕費用相当額(179万円余)の損害賠償を認めた。

