

# 心理的瑕疵に関する裁判例について

調査研究部 調査役 中戸 康文

はじめに

- 1 序説
- 2 売買編
- 3 賃貸編

おわりに

心理的瑕疵に関する裁判例一覧（事例詳細）

型別にご紹介するので、実務における判断のご参考としていただければと思う。

なお、本文中の意見等は本稿執筆者の私見であることを、あらかじめご了承願いたい。

## 1 序説

### はじめに

取引不動産において自殺・事故等があった場合、買主（または借借人）に説明すべき瑕疵に該当するか否か、また瑕疵であればいつまで説明すべきかの判断は、不動産取引実務において非常に悩ましい問題である。

買主（借借人）にとって、その意思決定に影響を及ぼす程の事件等の存在は、売主（賃貸人・仲介業者）より告知されるべきものであるが、一般的に必要な性のない事件についてまで告知を行うことは、通常時の経過により薄れていく心理的瑕疵を、再度瑕疵ある状態に引き戻す可能性、事件当事者のプライバシーの観点等から好ましいものではない。

しかし、存在が明らかである物理的瑕疵と異なり、心理的瑕疵は取引当事者の主観的事情に左右されるものであり、説明すべき瑕疵に該当するかどうかについての明確な基準も見当たらないことから、実務上は過去の裁判例を参考として判断するしかない。

本稿では、心理的瑕疵に関する裁判例を類

昭和37年6月21日大阪高裁【事例1-18】は、「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つて、右目的物が家屋である場合、家屋として通常有すべき『住み心地の良さ』を欠くときもまた、家屋の有体的欠陥の一種としての瑕疵と解するに妨げない。」として、心理的欠陥が瑕疵に該当することについて肯定している。

そして心理的瑕疵の該当基準として、「建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由をもって瑕疵と認めるためには、単に買主において右事由の存する家屋の居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたつたものであることを必要とする。」と判示している。（以下、多くの裁判例が本判示を引用している。）

事案において、裁判所が心理的瑕疵の有無とその程度を判断するにあたっては、事件の

重大性、経過年数、買主の使用目的、近隣住民に事件の記憶が残っているかどうか、事業用物件では買主に損害が発生しているかどうか等を総合的に考慮しており、これらをまとめると下記関係が見受けられる。(図1)

(図1)		
重い 長い	瑕疵の程度 告知すべき期間	軽い 短い
←		→
居住用 家族 存在する 大きい 短期 低い	(買主の利用目的) (居住形態) (事件建物の有無) (事件の重大性・残虐性) (事件よりの経過年数) (地域住民の流動性)	事業用 单身 存在しない 小さい 長期 高い

## 2 売買編

### (1) 自己居住を目的とする住宅(建物)内で自殺等があった場合

【事例1-17】は、ベランダで縊首自殺があった後も、家族で平穩に居住していたマンションを、事件6年経過後に売買した事案であったが、裁判所は心理的瑕疵が存するとし、買主の契約解除と違約金請求を認めている(その後和解)。

本件判断につき、賛否両論あるところではあるが、家族との居住を目的とする購入者にとって、事件のあった建物内で生活し、事件を知る近隣住民と付き合いしていくことによる心理的欠陥は、重たく感じられるものであろう。

不動産実務においては、居住用物件(特に家族居住)での事件の存在は、心理的瑕疵の程度は重く、風化するには相応の時間が必要ととらえ対応する必要があるであろう。

### <瑕疵を認めた事例>

#### 【事例1-14】約5か月前、建物内で縊首自殺があった中古住宅の売買

本件売買は、建物につき価値がないとして売買価額が定められ、売主の瑕疵担保責任が免責された契約であったが、裁判所は、「本件建物が居住用で、しかも事件が比較的最近のことであったことから、本件事件の存在は心理的瑕疵に該当する。そして、事件は隠されたまま売買されたのであるから、売主の特約による瑕疵担保責任の免責はされない。」として、買主の損害賠償請求を認めた。

#### 【事例1-17】6年前、ベランダで縊首自殺があったマンションの売買

事件後も売主は本物件で家族と平穩に生活していたものであったが、裁判所は、「本件事件の存在は、子供も含めた家族で居住することを目的とした場合妥当性を欠くものであり、事件後6年という期間の経過もさほど長期であるとはいえない。」として、買主の契約解除と違約金請求を認めた(その後和解)。

#### 【事例1-16】6年11か月前、物置内で農薬自殺をはかり、その4日後病院で亡くなった事件のあった、農山村地帯の住宅の売買

裁判所は、事件後6年11か月という期間は、本件住宅の所在が山間農村地であることに照らすと、問題とすべき長期ではないとして、買主の契約解除を認めた。

#### 【事例1-5】8年9か月前、室内で他殺が疑われる2名の死亡事件等があったファミリーマンションの売買

裁判所は、売主が本件事件を秘匿していたのは告知義務違反にあたるとして、買主の契約解除と違約金請求を認めた。

**【事例1-3】4か月前に死亡した元所有者が腐乱遺体で発見されたマンションの競落による買受**

裁判所は、異臭が染み付くなどの物理的損傷、死因不明の遺体が長期に放置された事実が周辺住民に広く知れ渡っていることは、民事執行法72条1項の損傷に該当するとして、売却許可決定を取り消した。

＜瑕疵を否定した事例＞

**【事例1-18】約7年前、蔵で縊首自殺があったが、売買時には当該蔵は取り壊されていた住宅の売買**

裁判所は、本件事件より約7年が経過し、事件のあった蔵は既に存在しておらず、本件事件を意に介さない買受希望者が多数いたこと等から、瑕疵は認められないとした。

**(2) 住宅建築目的の土地等の売買において、取り壊された建物（取り壊し予定建物）で自殺等があった場合**

事件のあった建物が滅失しているのだから、事件のあった建物に居住するケースと比べ、瑕疵は相当程度軽減されていると思われる。

しかし、居住目的の買主にとって、近所付き合いが生活の一部となることを考えると、近隣に事件の噂が残っていることは、居住にあたっての障害要因となるであろうから、事件が風化するまでは買主に対し事件を告知する必要があるであろう。

＜瑕疵を認めた事例＞

**【事例1-10】建物取り壊しを前提とした売買**

**において、約1年4か月前に建物内にて自殺があった事案**

買主目的は、建売住宅の建築販売。

裁判所は、本件事件が約1年4か月前の出来事であること等より、本件事件は買主に告知すべき瑕疵であるとし、売買代金の25%を買主の損害額とした。

**【事例1-9】8年7か月前、建物内で殺人事件があり、その後更地となった土地の売買**

買主目的は、住宅地分譲。

裁判所は、嫌悪すべき本件事件のあった建物は滅失しているものの、殺人事件は自殺等に比べて残虐性が大きく、事件後8年以上が経過するも、近隣住民より本件事件の噂を聞き、買主分譲地の購入を取り止めた者がいたこと等から、相当程度風化しているが心理的欠陥はなお存在しているとして、売買代金の5%の損害賠償を認めた。

**【事例1-12】約50年前、本物件上の建物で凄惨な殺人事件があり、その後更地となった土地の売買**

売主不動産業者及び仲介業者は、本件事件を居住目的の買主に告知せず売買した。

裁判所は、農山村地帯における本件事件は、約50年にわたり放置された本件土地とともに近隣住民の記憶の中に残っており、居住し近隣住民と付き合いを続けていくことを思えば瑕疵であるとして、買主の契約解除を認めた。

**【事例1-2】3年7か月前失火による死亡事故があったアパートの跡地の売買**

買主目的は建売住宅分譲。

裁判所は、焼死などの不慮の事故死は、病死や老衰などの自然死と異なって理解され、事故後4年近くを経過しても、なお近隣住民の記憶にとどまっていることから、本件土地

には心理的欠陥が存するとし、事故のあった区画の売買代金相当額の1割弱を買主の損害額とした。

＜瑕疵を否定した事例＞

**【事例1-8】8年7か月前、本物件上の共同住宅で焼身自殺があり、その後駐車場として使用されていた土地の売買**

買主目的は建売住宅の建築分譲。売主は、本件事故については、売買契約時に買主担当者に説明したと主張していた。

裁判所は、本件事件から8年以上が経過していること、買主の分譲住宅は完売しており、販売価格に本件事件の影響はみられなかったこと等から、本件事件による瑕疵はないとした。

**【事例1-13】約2年前に縊首自殺があった中古住宅の売買**

買主目的は、建物取壊し後建売住宅の販売。

裁判所は、建物内で自殺があったという事実は瑕疵に該当すると考えられるが、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ものに変容していること、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いないこと等から、本件事件は隠れた瑕疵に該当しないと、買主請求を棄却した。

**(3) 事業用（賃貸用）不動産について、自殺等があった場合**

事業用物件は居住用物件に比べて、心理的欠陥の程度は軽くなるものと思われる。また、

賃貸用物件では、心理的欠陥が入居者に与える影響が瑕疵としてとらえられることになるであろう。

＜瑕疵を認めた事例＞

**【事例1-1】契約後決済前に貸室内で賃借人の自殺があった賃貸アパートの売買**

裁判所は、売買決済前に賃借人が自殺したことは、危険負担条項における毀損にあたり、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て、買主の不当利得返還請求につき、213万円余を認めた。

**【事例1-6】1年11か月前、睡眠薬自殺をはかり病院で死亡した事件のあった賃貸物件の売買**

売主は、本件事件の存在を知らなかった。また、本件売買時点前後における、本件建物の賃料収入に変化はなかった。

裁判所は、本物件内で直接死亡したものでなくても自殺があったという事実は瑕疵であるとしたが、損害賠償額については、約2年の経過により極めて軽微なものになっていたとして売買金額の1%相当額とした。

**【事例1-7】2年1か月前、飛び降り自殺があった賃貸用物件の売買**

売主は、本件土地建物を1億3000万円で1年前に購入し、貸室満室状態にて1億7000万円で売却したが、購入時説明を受けていた本件事件について買主に説明しなかった。

裁判所は、収益物件であっても経済的不利益を生じる可能性がある本件事件を告げなかった売主には義務違反があるとして、買主の損害賠償請求につき民事訴訟法第248条の援用により2500万円を認めた。

＜瑕疵を否定した事例＞

**【事例1-11】競売入札の約2年前、殺人放火事件があった都心商業ビルの買受**

裁判所は、本件建物は一般的に匿名性が高い都心部に所在し、本件事件が一般の人々の脳裏に残存しているとは考えにくく、事件のあった貸室についてもその事件を知らずながら次の賃借人が入居していること等から、本件不動産の交換価値が著しく損傷されたと認めることはできないとして、売却許可決定の取消しの申し立てを棄却した。

(4) 殺人等残虐性の大きな事件と心理的瑕疵

殺人事件は、自殺等に比べ残虐性が大きいことからより嫌悪性が強く、また、周辺住民の記憶により長く残ること等から、長期にわたりその瑕疵が存するとされる。

**【事例1-5】8年9か月前、室内で他殺が疑われる2名の死亡事件のあったマンションの売買において、売主の告知義務違反が認められた事例**

**【事例1-9】土地上に過去存在した建物で起きた殺人事件が、8年7か月経過したとしても土地の瑕疵にあたりとされた事例**

**【事例1-12】農山村地帯における凄惨な殺人事件は、約50年を経たとしても説明すべき瑕疵にあたりとされた事例**

(5) 人の入れ替わりの少ない地域における心理的瑕疵

人の入れ替わりの少ない農山村地域等では、近隣住民の事件の記憶はより長く残るであろうことから、都心部の物件に比べ、瑕疵を告知すべき期間はより長くなるものと考えられる。

**【事例1-16】農山村地帯の住宅売買において、6年11か月前の自殺をはかりその4日後に病院で亡くなった事件は瑕疵にあたりとされた事例**

**【事例1-12】農山村地帯における凄惨な殺人事件は、約50年を経たとしても説明すべき瑕疵にあたりとされた事例**

(6) 自殺をはかり病院で死亡した場合、心理的瑕疵が存するか

瑕疵に該当するかどうか意見が分かれるところであるが、瑕疵に該当するとされた裁判例があることから、実務上は告知する必要があると理解したほうがよいであろう。

**【事例1-6】賃貸物件の売買において、1年11か月前、睡眠薬自殺をはかり約2週間後に病院で死亡した事件は瑕疵にあたりとされた事例**

裁判所は、一般的には死亡原因となった場所で自殺したといわれることがあることから、本件事件は極めて軽微ではあるが瑕疵であるとして、売買金額1%の損害賠償を認めた。

**【事例1-16】農山村地帯の住宅売買において、6年11か月前、自殺をはかりその4日後に病院で亡くなった事件は瑕疵にあたりとされた事例**

裁判所は、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として、買主の契約解除を認めた。

#### (7) 事故死・孤独死等と心理的瑕疵

自然死は心理的欠陥にはあたらないが、事故あるいは事件性のある死亡で、一般に心理的嫌悪感を抱かれ敬遠されるであろうと判断される場合においては、瑕疵と認められた事例がある。

##### <瑕疵を認めた事例>

#### 【事例1-2】3年7か月前失火による死亡事故があったアパートの跡地の売買

裁判所は、焼死などの不慮の事故死は、病死や老衰などの自然死と異なって理解され、事故後4年近くを経過しても、なお近隣住民の記憶にとどまっていることから、本件土地には心理的欠陥が存するとした。

#### 【事例1-3】4か月前に死亡した元所有者が腐乱遺体で発見されたマンションの競落による買受

裁判所は、異臭が染み付くなどの物理的損傷、死因不明の遺体が長期に放置された事実が周辺住民に広く知れ渡っていることは、民事執行法の損傷に該当するとして売却許可決定を取り消した。

##### <瑕疵を否定した事例>

#### 【事例1-4】6年10か月前、自殺が疑われる態様での死亡事故があった住宅の売買

裁判所は、死亡事故の状況を検証、検討した結果自殺ではなかったとして、瑕疵の存在を否定した。

#### (8) 不動産の転売と心理的瑕疵に関する売主の告知義務

不動産の転売において、心理的瑕疵が不動産価格に与える影響については、売主のよく知るところであるから、一般の場合に比べその告知義務はより重くなると考えられる。

##### <瑕疵を認めた事例>

#### 【事例1-5】8年9か月前、室内で他殺が疑われる2名の死亡事件等があったファミリーマンションの売買

売主は本件土地建物を約3年前に本件事件を知った上で1120万円にて購入し、買主に2800万円で売却した。

裁判所は、売主が本件事件を秘匿していたのは告知義務違反にあたるとして、買主の契約解除と違約金請求を認めた。

#### 【事例1-7】2年1か月前、飛び降り自殺があった賃貸用物件の売買

裁判所は、収益物件であっても経済的不利益を生じる可能性がある本件事件を告げなかった売主には義務違反があるとして、買主の損害賠償請求につき民事訴訟法第248条の援用により2500万円を認めた。

#### 【事例1-10】建物取壊しを前提とした売買において、約1年4ヶ月前に建物内において自殺があった事案

売主は本物件を608万円で競落（競売の現況調査書には本件事件が記載されていた。）

し、1050万円で買主に売却した。

裁判所は、売主には転売にあたり現況調査報告書等に目を通し重要事項の把握に努める義務があり、本件瑕疵を買主に告げる義務違反があったとして、262万円余の損害賠償を認めた。

**【事例1-12】農山村地帯における凄惨な殺人事件は、約50年を経たとしても説明すべき瑕疵にあたりとされた事例**

<瑕疵を否定した事例>

**【事例1-18】約7年前、現在は撤去された蔵の中で縊首自殺があったが、事件を意に介さない買受希望者が多数いたこと等から、心理的瑕疵はないとされた事例**

(9) 土地を分筆した場合、事件等があった場所以外の区画にも瑕疵が存するとされるか

直接瑕疵の有無について判断された裁判例はないが、損害額の算定の範囲について判断されたものとして下記載判例がある。

**【事例1-9】殺人事件があった土地の隣接地も瑕疵を帯びるとした事例**

約8年半前、当時存していた建物内で殺人事件があった59.50㎡の土地と、隣接する100.77㎡の土地との一括した売買により、買主は2区画の宅地分譲を目的としていた事案において、裁判所は心理的瑕疵による損害額の算定につき、土地の面積が比較的狭いものであること等から、対象不動産が隣接する土地についても瑕疵を帯びるとして、売買代金の5%相当額を損害額とした。

**【事例1-2】失火死亡事故のあった区画のみが損害算定の基礎とされた事例**

買主が5棟の建売分譲を目的とした土地売買において、3年7か月前失火死亡事故があった事案。裁判所は心理的瑕疵による損害額の算定につき、事故のあった区画の売買価格相当額の1割弱を損害額とした。

(10) 売買不動産に隣接する不動産において自殺等があった場合、売主・仲介業者に説明義務があるか

隣接する土地建物での自殺等が、社会通念上、売買対象不動産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は、まず考えられないことから、基本的に説明する義務はないものと思われる。不動産実務上、買主から説明がなかったとしてクレームを受けるケースがあることから、告知する考え方もあるが、その場合、関係者のプライバシーを侵害する可能性もあるので、十分な注意が必要となるであろう。

<瑕疵を否定した事例>

**【事例1-15】競売住宅の所有者の隣接する山林での自殺は、競売物件の損傷にあたらないとされた事例**

裁判所は、自殺が発生した場所は、本件不動産に隣接する山林であって、本件競売物件内ではなく、一般人において住み心地のよさを欠くと感じることに合理性があるとは認められないとして、売却許可決定の取消し申し立てを棄却した。

### 3 賃貸編

#### (1) 賃借人の自殺事件等による損害賠償責任と、事件のあった貸室について当該事件を告知すべき期間

##### ①賃借人の自殺等と善管注意義務違反

賃借人が貸室内において自殺をした場合、当該貸室につき心理的嫌悪感から一定期間は通常の家賃で賃貸することができなくなる。

【事例 2-1】、【事例 2-3】、【事例 2-9】、【事例 2-10】では、「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。」等として、賃借人（相続人・保証人）の損害賠償責任を認めている。

なお、【事例 2-8】では、「賃借人において、その従業員が本件貸室内で自殺しないようにすべき注意義務があるとまで考えることは相当ではない。」と判示されているが、当該事案の事情に限って判断されたものと思われる。

##### ②事件による損害額の算定

【事例 2-1】、【事例 2-3】、【事例 2-9】、【事例 2-10】では、賃借人（相続人・保証人）が賃貸人に賠償すべき損害は、将来賃料の得べかりし利益の喪失相当額であるとして、事件のあった貸室の、事件の影響する期間に対応する賃料差額をもってその額としている。

なお、【事例 2-3】、【事例 2-10】では、事件による建物価値の減少についても、賃貸人は請求しているが、裁判所は、建物売却を予定しているものではない等として棄却している。

##### ③事件のあった貸室について当該事件を告知すべき期間

【事例 2-3】では、事件のあった貸室について、「次の賃借人には本件事件を告知する義務はあるが、その次の賃借人には特段の事情がない限り告知する義務はない。」と判示している。また、【事例 2-9】では、「事件のあった貸室について、2年を経過すれば次の賃借人に告知する義務はない。」と判示している。

以上は、「人の入れ替わりの多い大都市・ワンルーム」の事案であるが、「人の入れ替わりの少ない地域・ファミリータイプ」の場合、入居者の近所付き合い等を考慮すると、事件の告知はより長く行う必要があるであろう。

##### ④隣室での事件、あるいは共用部分での事件について告知する必要があるか

【事例 2-3】では、他貸室についても賃料減収を理由とする賠償請求がされているが、裁判所は、「本件貸室以外の貸室を新たに賃貸する場合において、本件事件を告知する義務はない。」として、その請求を棄却している。【事例 2-11】でも、隣室の逸失利益の請求は棄却されていることから、一般的には、隣室の賃貸において事件の告知義務はないものと考えられる。

共用部分での自殺事件に関する事例として、店舗の賃貸借にあたり、建物屋上からの投身自殺事件は告知する必要はないとされた事例がある。【事例 2-7】

#### <損害賠償が認められた事例>

##### 【事例 2-1】東京都心の賃貸マンション（ワンルーム）での自殺事件

裁判所は、事件後3年間の逸失利益（1年

目全額、2・3年目は半額とし中間利息を控除) 277万円余、及び原状回復費用94万円余の損害賠償を認めた。

なお、賃借人の一切の債務につき保証責任を負う保証契約は、消費者契約法10条に抵触しないと判示している。

### 【事例2-3】東京都心の賃貸アパート（ワンルーム）での自殺事件

裁判所は、事件後3年間の逸失利益（1年目全額、2・3年目は半額とし中間利息を控除）132万円余の損害賠償を認め、事件による建物価値の減少等の主張は棄却した。

なお、本件貸室につき、次の賃借人には本件事件を告知する義務はあるが、その次の賃借人には特段の事情がない限り告知する義務はなく、本件貸室以外の貸室を新たに賃貸する場合において、本件事件を告知する義務はないと判示している。

### 【事例2-9】仙台市内の賃貸アパート（ワンルーム）での自殺事件

裁判所は、事件後2年間の逸失利益（従前賃料と現在の賃料との差額の2年分より中間利息を控除）43万円余の損害賠償を認めた。

なお、本件貸室を新たに賃貸する場合、2年経過すると本件事件について告知する必要はなくなると判示している。

### 【事例2-10】マンションの賃借人が貸室で殺人事件をおこし、自身も投身自殺した事案

裁判所は、事件後4年間の賃料の減収額153万円余及び本件事件による貸室の修復費用25万円余の損害賠償を認め、事件による建物価値の減少等の主張は棄却した。

<損害賠償が認められなかった事例>

### 【事例2-7】賃貸ビル屋上よりの投身自殺事件は、店舗の賃貸借契約にあたり告知すべき瑕疵にあたらなさとされた事例

裁判所は、本件自殺は賃貸目的物とされた本件建物部分で発生したものでなく、また賃貸借契約は本件自殺より1年半経過してから締結されたものであるから、心理的欠陥に該当しないとして、賃借人の請求を棄却した。

### 【事例2-8】賃借人の従業員が賃貸借合意解除日前日に貸室内で自殺したことによる損害賠償請求が棄却された事例

裁判所は、「賃借人において、本件貸室内で自殺しないようにすべき注意義務はない。本件事件と本件土地の価格低下との間に因果関係が認められない。」等として、賃貸人の請求を棄却した。

### (2) 賃貸物件において、自然死があった場合

自然死は社会通念上の心理的欠陥とは理解されないことから、孤独死で長い間放置されていた場合など、事件性等があるものを除いては、一般的に瑕疵には該当しないし、次の賃借人に対しても説明する必要はない。

<損害賠償が認められなかった事例>

### 【事例2-4】借家での賃借人従業員の自然死について、賃借人に債務不履行責任や不法行為責任はないとされた事例

裁判所は、借家であっても人間の生活の本拠である以上、老衰や病気等による自然死は、当然に予想されるところであり、借家での自然死につき当然に賃借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して、賃貸人の損害賠償請求を棄却した。

**【事例 2-5】賃貸アパート貸室の階下の部屋で自然死があった事実は、瑕疵に該当しないとされた事例**

裁判所は、階下の部屋での自然死は、社会通念上心理的欠陥に該当しないとして、賃貸人等に告知義務違反があったとした賃借人の損害賠償請求を棄却した。

**【事例 2-11】共同住宅の一室で賃借人が病死し腐乱死体で発見されたことによる貸室の損害について、原状回復費用等の請求は認め、逸失利益等の請求は棄却した事例**

裁判所は、原状回復費用等213万円余を認めたが、賃借人に自身の死亡を予見し備える義務違反、不法行為責任等は認められないとして、本件貸室の悪臭が消えた後の賃料減額分、本件事件により隣室賃借人が退去したことによる逸失賃料相当額の請求を棄却した。

(3) その他の裁判例

**【事例 2-2】賃借人同居人が賃借人の死亡後貸室内で自殺した事案において、賃借人相続人の損害賠償責任を否定した事例**

裁判所は、本件賃貸借契約及び賃借人と同居者との関係を知らなかった賃借人の相続人と、自殺した同居人との間に利用補助者性を見出すことはできない等として、賃借人相続人の損害賠償責任を否認した。

**【事例 2-6】賃貸店舗内における転借人従業員の強盗殺人事件による賃貸人の損害につき、賃借人らの監督責任との間に因果関係はない等として損害賠償責任を否定した事例**

裁判所は、本件事件と賃借人らの従業員に対する監督責任との間に相当因果関係が認められないことから、賃貸人の賃借人らに対す

る損害賠償請求を棄却した。

## 4 おわりに

心理的瑕疵について一般的基準がないことから、説明義務のある売主・賃貸人・仲介業者は、心理的瑕疵の該当性が明確に否定できない事件についても告知せざるを得ない。

しかし、買主・賃借人保護のためとして、時の経過等により心理的瑕疵が消滅した事件、あるいは本来心理的瑕疵に該当しない事件まで告知がなされ、結果、事件当事者のプライバシーが侵害され、事件のあった不動産の売買価格や賃料が下がり、その損失を不動産の所有者、事件をおこした賃借人の保証人、相続人等が負わなければならないというのはおかしな構図であろう。

各事案における事件の嫌悪性の程度、不動産物件及び近隣住民の状況、取引当事者の事情等は一律のものではないから、心理的瑕疵の有無は個別に判断されるべきものではあるが、少なくとも一般的な心理的瑕疵に関するものについては、売主・賃貸人の立場からは、告知すべき瑕疵に当たるかどうかの判断のため、買主・賃借人・賃借人保証人の立場からは、告知される瑕疵の限界と損害賠償責任の範囲の判断のため、不動産業者においては、重要事項説明において告知すべき瑕疵の判断のため、心理的瑕疵に関する一般的判断基準（過去の裁判例を参考として、標準的告知期間の設定、告知が不要となるケースの明確化等をしたもの）の必要性を感じるところである。

(以上)

《 心理的瑕疵に関する裁判例一覧 》

売 買 編

【事例1-1】 平成22年7月20日 東京高裁（判例集未登載）  
 原審 平成22年1月28日 横浜地裁（判例タイムズ1336-183）

概要	賃貸アパートの売買において、決済前に貸室内で賃借人が自殺したことは、危険負担条項における毀損にあたるとして、買主の売主に対する不当利得返還請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：個人（仲介業者介在） 売買物件：賃貸アパート(10室)・神奈川県相模原市 買主目的：賃貸収益 売買金額：8680万円 事件貸室家賃（共益費込）：7万2千円/月
事案	売買決済完了後、決済日の5日前に本件建物の一室で自殺があったことが判明。買主は本件契約の危険負担条項における毀損にあたるとして、売主に対し381万円余の不当利得返還請求をした。（事件半年後、買主は新賃借人に4万2千円/月で賃貸した。）
裁判所判示	① 売買決済前に賃借人が自殺したことは、危険負担条項における毀損にあたり、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。 ② 毀損額は有効需要からの減価率と収益差額10年間分の減価を比較考慮して213万円余（事件のあった貸室の売買代金相当額の約23%に相当）と認める。

【事例1-2】 平成22年3月8日 東京地裁（RETIO 79-94）

概要	売買契約の3年7か月前のアパート失火による死亡事故は瑕疵であるとして、売主の説明違反による損害賠償責任を認め、仲介業者の調査説明義務違反は否定した事例
当事者・契約状況	売主：一般 買主：不動産業者（仲介業者介在） 売買物件：更地・東京都豊島区 買主目的：建売5戸 売買金額：1億1858万円
事案	本件土地で3年7か月前失火による死亡事故があったが、売買時において、売主はこの事実を買主・仲介業者に告げていなかった。買主は、売主に説明義務違反、仲介業者に調査義務があったとして、1876万円の損害賠償と仲介手数料の返還を求めた。
裁判所判示	① 焼死などの不慮の事故死は、病死や老衰などの自然死と異なって理解され、火災事故後4年近くを経過しても、なお近隣住民の記憶にとどまっていることから、本件土地には心理的欠陥が存する。 ② 事故があった号棟につき買主が当初価格より600万円下げても未成約であること、本件事件は自殺等ではなく建物も取り壊し済であること等から、売主に対する損害賠償につき、土地売買価格の該当区画相当額の1割弱である200万円を認める。 ③ 仲介業者に本件事故を疑い独自に調査すべき事情は認められなかったことから、仲介業者に対する請求は棄却する。

【事例1-3】 平成22年1月29日 名古屋高裁（RETIO 80-154）

概要	競落されたマンション内で死亡4か月後の腐乱遺体が発見されたことは、民事執行法上の損傷にあたることとされ売却許可決定が取り消された事例
事案	マンションの競売について売却許可決定がなされた後、買受人が競売物件内で死亡後4か月を経過した元所有者の腐乱遺体を発見した。死亡原因は不明であったが、買受人は本件事件は民事執行法75条1項の損傷に該当するとして、売却許可決定の取消しを申し立てた。
裁判所判示	本物件においては、異臭が染み付くなどの物理的損傷、死因不明の遺体が長期に放置された事実が周辺住民に広く知れ渡っていることは、民事執行法75条1項の損傷に該当するといえるから、売却許可決定を取り消す。

## 【事例1-4】 平成22年1月15日 東京地裁 (RETIO 79-96)

概要	購入した住宅に過去自殺があったとして瑕疵担保責任が争われた事案において、死体検案書には睡眠薬中毒による自殺という記載があったが、裁判所の事実認定により自殺があったとはいえないとして瑕疵担保責任が否定された事例
当事者・契約状況	売主：不動産投資会社 買主：法人 売買物件：住宅・築後約10年 買主目的：代表者家族の居住 売買金額：1億8300万円
事案	売買の6年9か月前に本物件内で自殺(売主の前所有者の家族A)があった事実は心理的瑕疵に該当するとして、買主は売主に対し4500万円の損害賠償を請求した。 これに対し、売主及び売主の前所有者は、本物件内で自殺があった事実はないとして争った。
裁判所判示	亡Aの死体検案書に「睡眠薬中毒による自殺」という記載はあるが、解剖は行われなかったこと、医師より処方された睡眠導入剤は、およそ致死量に達するものではなかったこと、ヒステリー症により通院加療中であったが病状も安定していたこと等から、亡Aの死亡が自殺によるものと認められない。よって、瑕疵があるとは認められないので買主請求を棄却する。

## 【事例1-5】 平成21年11月26日 大阪地裁 (ウエストロー・ジャパン)

概要	売買したマンション内において、8年9か月前に他殺が疑われる死亡事件等があったことは瑕疵であり、売買に際しその事実を告げなかった売主に告知義務違反があるとして、買主の契約解除及び契約約定の違約金請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：一般 買主：不動産業者 売買物件：マンション一室 購入目的：転売 売買金額：2800万円 売買契約約定の違約金：売買金額の10%
事案	売買の8年9か月前、当時所有者家族のうち2名が本件マンション内で他殺が疑われる態様で死亡し、2名が近隣のマンションで飛び降り自殺をした事件があった。売主は本件売買の約3年前、本件事件を知った上で前所有者より1120万円で取得した。売買後買主は本件事件を知り、売主に対し契約解除等を申し入れた。これに対し売主は、本件事件は広く報道されており、知らなかったことは不動産取引のプロである買主に過失があるとしてこれを争った。
裁判所判示	① 売主は、本物件における売買の経緯等より、本件事件の存在が本物件の価格形成において極めて重要な事実であることを認識していたと認められることから、信義則上本件事件を告知する義務を負っていたと認められる。 ② 買主は、本件マンション管理会社等への問い合わせによっても、本件事件を知ることはできなかったのであるから過失は認められない。 ③ よって、買主請求の契約解除、契約約定の違約金の請求を認める。

## 【事例1-6】 平成21年6月26日 東京地裁 (RETIO 80-140)

概要	売買の1年11か月前、建物内において睡眠薬自殺をはかり、約2週間後に病院で死亡した事件は、極めて軽微な瑕疵であるとして、売主に対する損害賠償請求が一部認められた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：不動産業者(仲介業者介在) 売買物件：事業用賃貸物件・8階建 購入目的：賃貸収益 売買金額：2億2000万円 売買時点賃料：133万4千円/月
事案	売買の1年11か月前、元所有者の家族が睡眠薬を多量に飲んで病院に搬送され、その約2週間後に亡くなる事件があった。売主及び仲介業者はその事実を知らなかったが、買主は売買後近隣住民よりその事件を知った。買主は本件建物で自殺があったことは瑕疵であるとして、売主に対し4400万円の損害賠償を請求した。なお、買主が購入した時点では本件建物全階に賃借人がおり、事件があったとされる時点より2年4か月以上賃借人に変化はなかった。
裁判所判示	① 睡眠薬を多量に服用して病院に搬送され死亡した場合は自殺を試みたものと考えられ、本件建物で自殺があったという事実は瑕疵に該当する。 ② その瑕疵は、睡眠薬の服用によるもので、本物件内で直接死亡したのではなく、その事件から1年11か月が経過していることから極めて軽微なものである。 ③ 本件事件は限られたものだけが知っていた事実であり、売主・仲介業者に調査説明義務があったとは認められない。 ④ よって、買主の売主に対する請求につき、売買金額の1%相当である220万円を認める。

**【事例 1 - 7】 平成20年 4月28日 東京地裁 (RETIO 72-98)**

概要	賃貸マンションを転売した不動産業者に、当該マンションで飛び降り自殺があったことの説明義務があるとされ、慰謝料名目の損害賠償が命じられた事例
当事者・契約状況	売主：不動産業者 買主：個人 売買物件：賃貸マンション（1階事務所・2～7階住居） 購入目的：賃貸収益 売買金額：1億7500万円
事案	買主は購入した賃貸マンションについて、本件売買の2年1か月前に本件建物で飛び降り自殺があったことを知り、売主に対し本件事件の告知義務違反があるとして7000万円の損害賠償を請求した。これに対し売主は、本件事件を知らなかった、本件売買当時本件建物は満室状態であり、買主に損害はなかった等として争った。売主は、本件売買の約1年前に1億3000万円で前所有者より本物件を購入したが、その際の重要事項説明書において「転落事故死があったが、その原因・種類等は解明できなかった」旨の説明を受けていた。
裁判所判示	① 売主は、売買時において本件事件を把握しながら、具体的情報を得なかったとは考えにくいことから、本件事件を知っていたと判断される。そして、約2年前の本件事件は、収益物件であっても経済的不利益を生じる可能性があることから、売主には本件事件を告知しなかった義務違反がある。 ② 民事訴訟法第248条の援用により、賃料収入の減少、利回りの低下、価格低落等を個別具体的に検討し、買主の損害額を2500万円と認める。

**【事例 1 - 8】 平成19年 7月5日 東京地裁 (ウエストロー・ジャパン)**

概要	分譲目的で購入した土地において、地中埋蔵物及び8年7か月前に焼身自殺があった瑕疵があるとして、買主が売主に損害賠償を請求した事案において、埋設物の撤去費用の一部を認め、本件事件による瑕疵は認めなかった事例
当事者・契約状況	売主：一般 買主：宅建業者 売買物件：更地（駐車場）・埼玉県草加市 購入目的：戸建住宅建売分譲 売買金額：1億1469万円余
事案	売買より8年7か月前、本物件上の共同住宅一室で焼身自殺があり、以後建物は取り壊われ駐車場として使用されていた。本件売買後、買主は地中に産業廃棄物が埋設されていたこと、本件事件があったことは瑕疵であるとして、売主に対し1918万円余の損害賠償を請求した。これに対し売主は、本件事故については、売買契約時において買主担当者に説明していたと主張した。
裁判所判示	① 地中埋設物が存在した瑕疵については、買主にその撤去が必要であったことから、請求のうち700万円をその損害として認める。 ② 買主の分譲価格は本件自殺を考慮されたものではなく、また完売されていること、本件自殺より8年以上が経過し、事件があった共同住宅は解体されその痕跡が一切残っていないことを総合すれば、本件土地の瑕疵とは認められない。

**【事例 1 - 9】 平成18年12月19日 大阪高裁 (RETIO 69-52)**

概要	土地上に過去存在した建物で起きた殺人事件が、8年以上経過したとしても土地の瑕疵にあたりとされた事例
当事者・契約状況	売主：不動産賃貸業者 買主：不動産販売業者 売買物件：更地160.27㎡（土地1：59.50㎡ 土地2：100.77㎡）・大阪府大阪市西成区 購入目的：建売2棟分譲 売買金額：1503万円余
事案	売主は、8年7か月前に殺人事件があり、その後更地となった本件土地1と隣接する土地2を合わせて1503万円余で買主に売却した。買主は、本物件の分譲において、購入検討者が本件事件につき近隣住民より知り購入を見送ったことから本件事件を知った。買主は、本件事件は隠れたる瑕疵にあたりとして、751万円余の損害賠償を売主に請求した。

裁判所 判示	<p>① 本件事件のあった建物は取り壊され、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は特定できないものになっているものの、本件殺人事件は自殺等と比べ残虐性が大きく、8年以上が経過したとはいえ近隣住民の指摘により本物件の購入を取り止めた者がいたこと等の事情に照らせば、本物件に嫌悪すべき心理的欠陥はなお存在していると認められる。</p> <p>② 本件売買は本件土地1と本件土地2の一括した売買であり、本件土地の面積も比較的狭いものであるから、本件土地は一体として瑕疵を帯びる。</p> <p>③ 事件は8年以上前に発生したものであり、事件があった建物は既に取り壊され、心理的瑕疵は相当風化しているといえることから、買主の損害額は売買代金の5%相当の75万円余と認められる。</p>
-----------	---

**【事例1-10】 平成18年7月27日 東京地裁 (ウエストロー・ジャパン)**

概要	競売物件を転売する売主には、競売の現況調査書に記載された自殺事件について買主に告知する義務があるとされた事例
当事者・ 契約状況	売主：不動産業者 買主：不動産業者 (仲介業者介在) 売買物件：土地建物 購入目的：買主にて建物取壊し後建売住宅販売 売買金額：1050万円
事案	売買より約1年4ヶ月前に本件建物内で自殺事件があった。売主は競売により本物件を608万円で買い受け、1050万円で買主に売却した。買主は、売買後建物を取り壊し、住宅の建築を着工したところで本件事件を知り、売主及び仲介業者に対し1046万円余の損害賠償を請求した。本件事件は、競売の現況調査書に記載されていたが、売主及び仲介業者は本件事件を知らなかったとしてこれを争った。
裁判所 判示	<p>① 売主は、転売にあたり現況調査報告書等に目を通し重要事項の把握に努める義務があったというべきであるから、本件瑕疵を買主に告げる義務違反があったといえる。仲介業者は売主より本件瑕疵を知らされていなかったのであるから、不法行為があったとは認められない。</p> <p>② 競売の評価書においては、本件事故により50%の市場性減価をしていること、しかし本件事故のあった建物は既に取り壊されていること等から、買主の損害額は売買代金の25%相当額である262万円余と認める。</p>

**【事例1-11】 平成14年2月15日 東京高裁 (ウエストロー・ジャパン)**

概要	東京都心部の賃貸オフィスビルの競売において、入札約2年前のその一室における放火殺人事件は、交換価値に影響を及ぼす損傷に該当しないとされた事例
物件・ 買受価格	競売物件：賃貸店舗事務所ビル・東京都中央区 (都心部商業地域) 買受価格：1億3968万円余
事案	競売入札の約2年前、本件建物の8階貸室において放火殺人事件が発生した。その後、同室には別のテナントが入居した。競売における現況調査報告書等には、本件事故の記載はされていなかった。競売人は、本件不動産の売却許可決定を受けた後に本件事件を知り、民事執行法75条1項の類推適用による売却決定取消しを申し立てた。
裁判所 判示	匿名性が高い都心部に所在する本件建物での放火殺人事件は、現在において一般の人々の脳裏に残存しているとは考えにくく、賃借者または所有者においてその発生の事実を知って「縁起が悪い」という程度の印象を抱かしめる程度であり、本件不動産の交換価値が著しく損傷されたと認めることはできないことから、買受人申し立てを棄却する。

**【事例1-12】 平成12年8月31日 東京地裁八王子支部 (岡本正治・宇仁美咲 詳解不動産仲介契約434 大成出版社)**

概要	農山村地帯における凄惨な殺人事件は、約50年を経たとしても説明すべき瑕疵にあたることとされた事例
物件・ 買受価格	売主：不動産業者 買主：一般 (仲介業者介在) 売買物件：更地・農山村地帯 購入目的：居住

事案	約50年前に本物件上の建物で凄惨な殺人事件が発生、その後建物は取り壊され40数年にわたり放置されていた。その事実を売主及び仲介業者は知っていたが、買主には告知しなかった。本件事件を知った買主は、説明義務違反を理由として売主・仲介業者に対し損害賠償を請求した。
裁判所判示	① 農山村地帯における本件事件は、約50年経過したとしても近隣住民の記憶に残っていると考えられ、居住し近隣住民と付き合いを続けていくことを思えば、通常保有すべき性質を欠いており瑕疵である。 ② 売主らには当該瑕疵を告げなかった説明義務違反があることから、買主の請求につき、売主に対しては信頼利益の損害として売買代金を、仲介業者に対しては仲介報酬等を認める。

【事例1-13】 平成11年2月18日 大阪地裁 (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隠れた瑕疵に該当しないとされた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：不動産業者 売買物件：土地建物 購入目的：買主にて建物取壊し後建売住宅販売 売買金額：1600万円余
事案	本件売買の約2年前に売主家族の縊首自殺があった。買主は建物解体後に本件事件を知り、売主に対し契約解除と損害賠償として、手付金の倍額と建物解体費用の合計410万円等を請求した。
裁判所判示	建物内で自殺があった事実は瑕疵に該当すると考えられるが、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ものに変容していること、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いないこと等から、本件事件は隠れた瑕疵に該当しない。

【事例1-14】 平成9年8月19日 浦和地裁川越支部 (RETIO 40-79)

概要	中古住宅の売買において、5か月前に建物内で縊首自殺があったことは、目的物の瑕疵に該当するとして、買主の損害賠償請求が認められた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：個人 売買物件：中古住宅 購入目的：居住 売買金額：7100万円（古家のため建物価格なし） 備考：建物につき売主の瑕疵担保責任を免責する特約あり
事案	売買より5か月前、本物件建物内で自殺事件があった。売買後本件事件を知った買主は契約解除を求めたが、売主が応じなかったため、建物を取り壊して第三者に6300万円で売却し、1611万円余の損害賠償を買主に請求した。
裁判所判示	① 本件事件は比較的最近であり、本件建物は居住用であることから瑕疵と認められる。本件事件は隠されたまま売買されたことから、売主は特約による瑕疵担保責任の免責はされない。 ② 損害賠償額は、買主の本物件転売による損失額と建物取壊費用の合計893万円余と認める。

【事例1-15】 平成8年3月5日 仙台高裁 (判時1575-57)

概要	競売開始前に土地建物の所有者が200～300m先の山林内で自殺したことは、交換価値に影響を及ぼす損傷には当たらないとして、買受人の売却許可決定の取消しの申し立てを棄却した事例
物件・買受価格	競落物件：住宅 買受価格：1622万円余
事案	競売許可決定の2年半前、住宅の共有者の一人が隣接する山林で自殺した。売却許可決定後、買受人は本件事件を知り、「本件自殺は借入苦によるもので、一般人であれば、本件競売物件には自殺者の怨念や無念の情が込められていると感じ、転売等は著しく困難となることから、民事執行法75条1項の損傷にあたる。」として、売却許可の取消しを申立てた。
裁判所判示	自殺が発生した場所は、本件不動産に隣接する山林であって、本件競売物件内ではなく、一般人において住み心地のよさを欠くと感じることに合理性があるとは認められないことから買受人の申し立てを棄却する。

## 【事例1-16】 平成7年5月31日 東京地裁 (判時1556-107)

概要	農山村地帯の住宅の売買において、6年11か月前に付属建物で売主の前所有者による自殺事件があったことが隠れたる瑕疵に当たるとされた事例
当事者・契約状況	売主：個人 買主：個人 売買物件：中古住宅（農山村地帯） 購入目的：居住 売買金額：1400万円
事案	本件売買の6年11か月前、本件建物に付属する物置内で農薬自殺をはかり4日後病院で亡くなる事件があった。売主は競売で本件土地建物を買い受けたものであった。買主は購入後本件事件を知り、本件土地建物に隠れたる瑕疵があるとして契約解除を求めた。
裁判所判示	本件建物付属の物置内で自殺行為がなされたことは、本件土地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。また、事件後6年11か月という期間は、本件土地建物の所在が山間農村地であることに照らすと問題とすべき長期ではない。よって、買主の契約解除を認める。

## 【事例1-17】 平成1年9月7日 横浜地裁 (RETIO 16-30)

概要	家族と居住する目的で購入したマンションにおいて、6年前に縊首自殺があったことを理由とする売買契約解除及び違約金請求を認めた事例
当事者・契約状況	売主：法人（代表者が家族と居住） 買主：個人 売買物件：中古マンション・神奈川県横浜市 購入目的：居住 売買金額：3200万円
事案	買主は売買契約後、6年前本件マンションのベランダにおいて縊首自殺があったことを知り、当該事件は瑕疵であるとして、売主に対し契約解除及び売買契約約定の違約金を請求した。売主は、事件後も本件マンションにおいて家族で平穏に暮らしており、6年以上前の本件事件について買主に告知する義務はないとしてこれを争った。
裁判所判示	① 瑕疵には物理的欠陥のほか心理的欠陥も含まれる。家族4人で永久的に使用する目的であった買主が、本件事件を知っていれば通常購入することは考えられないこと、事件後6年以上の経過もさほど長期であるとはいえないことから、本件事件は損害賠償では賄えないほどの瑕疵であるといえる。 ② 売主は本件瑕疵を買主に告げなかったのであるから、買主に対し履行利益を賠償する責任があり、買主請求の契約解除及び売買契約約定の違約金640万円の損害賠償を認める。 (売主は、本判決を不服とし控訴したが、その後和解した。)

## 【事例1-18】 昭和37年6月21日 大阪高裁 (判例時報309-15)

概要	売買時点では取り壊されていた建物内において、約7年前に縊首自殺があったことは瑕疵に当たらないとされた事例
当事者・契約状況	売主：法人 買主：個人 売買物件：専ら住宅 購入目的：居住 売買金額：105万円
事案	売買より約7年前、本件土地上に建てられていた座敷蔵内で縊首自殺事件があった。売主はその事件を知ったうえで購入し、売買の約1年前にこれを取り壊して物置を設置していた。買主は売主に対し、本件事件は瑕疵であるとして損害賠償を請求した。(本件売買の約半年後、買主は本件事件を告知したうえで第三者に85万円で売却した。)
裁判所判示	本件事件は本件売買の約7年前のことであり、事件のあった蔵は既に取り除かれて存在しておらず、また本件事件を意に介しない買受希望者が従前から多数あったことも窺われることから、本件事件は瑕疵とは認められない。

賃貸編

【事例2-1】 平成22年9月2日 東京地裁 (判例時報2093-87)

概要	賃貸マンション内での無断転借人の自殺は賃借人の債務不履行にあたるとして、3年間の逸失利益相当額等の損害賠償が認められた事例
物件・賃貸状況	物件：ワンルームマンション・東京都渋谷区 賃料：12万6千円/月
事案	無断転借人が貸室内で自殺したことから、賃貸人は賃貸借契約を違約解除し、第三者に家賃5万円・期間5年で賃貸した。賃貸人は賃借人及び保証人に対し、524万円余の損害賠償を請求した。保証人は、一切の債務について保証責任を負うとした保証契約は、消費者契約法10条により無効であり、転借人の自殺による損害賠償までは保証債務に含まれない等としてこれを争った。
裁判所判示	① 賃借人の善管注意義務には、居住者が当該物件内部において自殺しないように配慮することもその内容に含まれる。よって、賃借人は損害賠償責任を負う。 ② 「一切の債務について保証責任を負う」とされた保証債務の範囲は、賃借人の債務不履行と相当因果関係のある損害の範囲に限定され、不当に保証人の債務を拡大するものではないから、消費者契約法10条に抵触しない。よって、保証人も損害賠償責任を負う。 ③ 賃貸人の損害額は、賃貸人の賃貸における3年間の逸失利益277万円余（本件貸室について、1年間は賃貸不能、2・3年目は半額でしか賃貸できないとした逸失利益）及び原状回復費用94万円余と認め、その他の請求は棄却する。

【事例2-2】 平成22年3月29日 東京地裁 (ウエストロー・ジャパン)

概要	賃借人が死亡後、賃借人同居者が貸室内で自殺した事案において、賃貸人の賃借人相続人に対する損害賠償請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：マンション・東京都江戸川区 賃料：14万9千円/月
事案	賃借人が同居人と居住していたが、賃借人がマンション外で自殺、その2週間後同居人が貸室内で自殺した。賃貸人と同居人相続人との間で、自殺による損害賠償として634万円余を支払うことで和解が成立した。賃貸人は、賃借人相続人に対し、「①利用者補助者論、②賃貸借契約の賃借人の故意・過失により本物件に損害を与えた場合の損害賠償責任の特約」に基づき1865万円余の損害賠償を請求した。
裁判所判示	本件賃貸借契約及び賃借人と同居者との関係を全く知らなかった賃借人相続人と、自殺した同居人との間に利用補助者性を見出すことはできず、よって相続人に損害賠償責任は認められない。

【事例2-3】 平成19年8月10日 東京地裁 (RETIO 73-196)

概要	賃貸アパート内で賃借人が自殺したことによる賃貸人の損害について、事件のあった貸室についての逸失利益を認め、それ以外の貸室の逸失利益は否定した事例
物件・賃貸状況	物件：ワンルーム・東京都世田谷区（2階建・10室・築後約18年） 賃料：6万円/月
事案	賃借人が室内で自殺。賃貸人は賃借人の相続人、保証人に対し、事故による逸失利益の損害賠償を請求した。（請求額676万円余）
裁判所判示	① 自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務に含まれる。よって、賃借人の相続人、連帯保証人は、賃貸人が負った損害につき賠償責任がある。 ② 本件物件が都市部のワンルームであり、近所つきあいが希薄であることを考慮すれば、本件事件後最初の賃借人には本件事件を告知する義務はあるが、次の賃借人には特段の事情がない限り告知する義務はない。よって、賃貸人の損害は、132万円余（事故後1年間は賃貸できず、その後2年間は従前賃料の半額しか賃貸できないとした逸失利益）であると認める。 ③ 本件貸室以外の貸室を賃貸するにあたり、本件事件を告知する義務はなく、他室の賃料減収を理由とする損害は認められない。また、賃貸人は本件建物を売却する予定はなかったことから、損害の認定において事件による建物価値の減少を検討する必要はない。

## 【事例 2 - 4】 平成19年 3 月 9 日 東京地裁 (ウエストロー・ジャパン)

概要	老衰や病気等による借家での自然死については、当然に賃借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された事例
物件・賃貸状況	物件：住居（賃借人・法人・借上げ社宅） 賃料：9万8千円/月
事案	賃借人の従業員が建物内で脳溢血により死亡しているのが、死亡4日後に発見された。賃借人は建物の価値下落の損害を負ったとして、賃借人に対し587万円余の損害賠償等を請求した。
裁判所判示	借家であっても人間の生活の本拠である以上、老衰や病気等による自然死は、当然に予想される場所であり、借家での自然死につき当然に賃借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。そして、死亡4日後の発見が賃借人の債務不履行等であるとは認められないことから、賃借人の請求を棄却する。

## 【事例 2 - 5】 平成18年12月 6 日 東京地裁 (ウエストロー・ジャパン)

概要	賃貸アパートにおいて、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、瑕疵に該当しないとされた事例
物件・賃貸状況	物件：ワンルーム（木造アパート2階建4戸の一室）・東京都世田谷区 賃料：6.8万円/月
事案	賃借人の階下の部屋で半年以上前に自然死があった。賃借人は、入居にあたり当該事件を告知する義務があったとして、賃貸人及び仲介業者に対し、入退去に関する費用及び慰謝料合計94万円余を請求した。これに対し、仲介業者は当該事件について事前に告知したと反論した。
裁判所判示	本件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しない。よって、賃借人請求を棄却する。

## 【事例 2 - 6】 平成18年 4 月26日 東京地裁 (ウエストロー・ジャパン)

概要	賃貸店舗内における転借人従業員の強盗殺人事件により、不動産の減価が発生したとして賃貸人が賃借人らに損害賠償を求めた事案につき、本件事件と賃借人らの監督責任との間に因果関係は認められない等として請求を棄却した事例
物件・賃貸状況	物件：店舗・東京都港区 賃料：130万円/月
事案	賃借人は借りていた店舗を賃貸人に無断で転貸していたところ、店舗内にて転借人従業員による強盗殺人事件が発生した。賃貸人は本件不動産に減価が生じたとして賃借人及び転借人に対し損害賠償を請求した。（請求額1億円）
裁判所判示	本件事件と賃借人らの従業員に対する監督責任との間に相当の因果関係の存在が認められないことから、賃借人らに不法行為等に基づく損害賠償責任は認められない。よって賃貸人の請求を棄却する。

【事例 2 - 7】 平成18年 4 月 7 日 東京地裁 (判例秘書)

概要	賃貸ビルの屋上より飛び降り自殺があったことは、賃貸借に当たり賃借人に告知すべき瑕疵には当たらないとされた事例
物件・賃貸状況	物件：店舗（5階建ビルの1、2階部分）・東京都江東区（仲介業者介在） 賃料：40万円/月 保証金：320万円
事案	賃貸ビルの1・2階部分を賃借し店舗を開店した賃借人が、その約1年半前に同ビル屋上より、賃貸人親族の飛び降り自殺があったことを知った。賃借人は、本件自殺は賃借人の営業に影響する重要な事実であるから、契約に当たり告知をする義務があったとして、賃貸人及び仲介業者に対し2000万円の損害賠償を請求した。
裁判所判示	本件自殺は賃貸目的物とされた本件建物部分で発生したものでなく、また賃貸借契約は本件自殺より1年半経過してから締結されたものであるから、心理的欠陥に該当するものとは認められない。よって、賃借人の請求を棄却する。

【事例 2 - 8】 平成16年11月10日 東京地裁 (ウエストロー・ジャパン)

概要	賃貸借契約の合意解約日前日に、賃借人の従業員が本件建物内で自殺したことにより、賃貸人が予定していた価格で売却できなかつたとした損害賠償を請求が棄却された事例
物件・賃貸状況	物件：共同住宅の一室（賃借人の借上社宅として）・神奈川県横浜市港南区 （賃貸住宅全体：土地143㎡ 建物延床127㎡） 事件貸室賃料：6万3千円/月
事案	賃貸人は本件物件売却のため、賃借人と賃貸借契約を合意解約したところ、解約日前日において賃借人の従業員が室内で自殺した。本件事故により、賃貸人は2150万円で予定していた買主との売却ができなかつたため、別の買主に1500万円で売却した。賃貸人は、賃借人に使用者責任等があるとして650万円余の損害賠償等を請求した。
裁判所判示	① 賃借人において、土地の価格が下落しないように、その従業員が本件貸室内で自殺しないようにすべき注意義務があるとはまで考えることは相当ではない。 ② 本件事故当時、賃貸人は建物取り壊し後更地にして売却を予定しており、本件事件と本件土地の価格低下との間に相当因果関係があるとは認められないことから、賃貸人の賃借人に対する請求を棄却する。

【事例 2 - 9】 平成13年11月29日 東京地裁 (RETIO 55-72)

概要	借上げ社宅で従業員が自殺した場合の使用者に対する損害賠償請求が認められた事例
物件・賃貸状況	物件：ワンルーム（23.76㎡）・仙台市内 賃料：4万8千円/月
事案	貸室（借上げ社宅）において賃借人従業員が自殺した。賃貸人は、従前4万8千円/月で賃貸していたところ、本件事故により10年間にわたり2万8千円/月でしか賃貸しできなくなったとして、賃借人に228万円の損害賠償を請求した。
裁判所判示	① 賃借人は、善良なる管理者の注意をもって貸室を使用し保存すべき義務を負っており、心理的嫌悪事由を発生しないようにする義務がある。 ② 本件貸室が大都市に所在する単身者用のアパートの一室であることから、本件事件は2年程度を過ぎると瑕疵ではなくなり、他に賃貸するにあたり、本件事件を告げる必要はない。 ③ よって、賃借人が賠償すべき賃貸人の損害は、2年間の賃料差額合計より中間利息を控除した43万円余と認められる。

## 【事例2-10】 平成5年11月30日 東京地裁 (RETIO 28-27)

概要	マンション賃借人の殺人・投身自殺事件に関する損害につき、賃貸人が連帯保証人に請求した事案において、逸失利益及び原状回復費用は認め、建物価値の減少については認めなかった事例。
物件・賃貸状況	物件：12階建マンションの10階の1室 賃料：7万9千円/月
事案	貸室内で賃借人が知人を刺殺した後投身自殺をした。賃貸人は賃借人の保証人に対し、事件による賃料収入の減少、建物価値の下落等の損害を負ったとして、1842万円余の損害賠償を請求した。
裁判所判示	① 本件事件について、賃借人は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、賃貸人の損害につき保証人は賠償する義務がある。 ② 賃貸人の損害は、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に生じる賃料の減収及び変死事件に伴う修理費用とみるのが相当であるから、事件後4年間の賃料の減収額153万円余及び本件事件による貸室の修復費用25万円余を損害賠償額として認める。なお、賃貸人の建物価値の減少の主張は、売却価格を問題としていることから採り得ない。

## 【事例2-11】 昭和58年6月27日 東京地裁 (判例タイムズ 508-136)

概要	共同住宅の一室で賃借人が病死し腐乱死体で発見されたことによる貸室の損害について、賃貸人の原状回復費用等の請求は認められたが、逸失利益等の請求は賃借人に善管注意義務違反等はなかったとして認められなかった事例。
物件・賃貸状況	物件：共同住宅の1室 賃料：3万5千円/月
事案	賃借人が貸室内で病死したが、真夏の時期で死亡後10日後に発見されたため、遺体は腐乱し、汚物・体液が床等に染み込み、悪臭が隣室まで漂うこととなった。賃貸人は、本件事件につき賃借人に善管注意義務違反もしくは不法行為責任があるとして、賃借人に賃借人相続人・保証人に対し、本件事件による本件貸室及び隣室貸室の逸失賃料、建物の原状回復費用等を請求した。
裁判所判示	① 本件において、賃借人が自身の死亡を予見し備える義務違反があったとは認められず、不法行為責任があったとも認められない。従って、賃貸人が請求する悪臭が消えた後の本件貸室の賃料減額分、本件事件により隣室の賃借人が退去したことによる逸失賃料相当額の賠償請求には理由がない。 ② 賃貸借契約の終了により、賃借人は原状回復義務を負うところであるから、賃貸人請求のうち、本件建物の修理費用190万円余、建物修理が終了し悪臭が消えるまでの本件建物の1か月の賃料3万円余、弁護士費用20万円、計213万円余を認める。