

最近の判例から (8)

死体検案書では睡眠薬中毒による自殺という記載があったが、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

(東京地判 平22・1・15 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

購入した不動産について過去に自殺があったとして瑕疵担保責任が争われた事件において、死体検案書で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（東京地裁 平成22年1月15日判決 棄却 控訴後和解 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は被告Y（不動産投資等を目的とする株式会社）から土地及び建物を買受けた原告X（溶接亜鉛メッキの製造等を目的とする株式会社）が、購入後、かつて本件建物内で自殺をした者がいることが判明し、隠れたる瑕疵が存在していたと主張し、Yに対し、4500万円の損害賠償と遅延損害金の支払とを求めた事案であり、主な事実関係は下記のとおりである。

(1) 本件不動産（土地・建物）は、Xが、平成19年12月21日、X代表者家族が居住する目的で、Yから、代金1億8300万円で買受けたものであるが、それ以前の本件不動産の所有関係・利用関係等は下記のとおりである。

ア 補助参加人A社（服飾品の製造・販売等を目的とする会社）の親会社で、A社の代表者Bが代表を務めるC社は、平成

7年3月6日、本件土地を購入し、Bが本件土地上に本件建物を新築し、Bの妻D（以下「亡D」という。）らとともに住居として使用していた。本件建物は、平成15年11月20日、C社に譲渡された。

イ 本件不動産は、平成19年1月31日、C社からA社に売却され、A社は、同年8月31日、本件不動産をYに売却した。

(2) その後、亡Dが、平成13年3月7日、本件建物内で死亡したことが判明した。

2 判決の要旨

本件では、亡Dの死体検案書において、亡Dの死亡の原因は「睡眠薬中毒」であり、死因の種類は、「自殺」である旨の記載があるが、裁判所は、「死体検案書の記載は死体を検案した医師の所見であって、民事訴訟において、その記載を直ちに事実として推認するものではなく、特に、死因が意思的なものである自殺か否かの認定は、死亡前後、死亡時の状況を総合考慮して判断されるべきものである。」とした上で、下記のように事実認定をし、本件不動産においては過去に自殺した者がいたという瑕疵は認められないとした。

(1) 亡Dの死亡前後、死亡時の状況

ア 亡Dは、ヒステリー（現在の身体表現性障害）に罹患しており、平成12年11月ころから通院し、投薬治療を受けていた。

亡Dが最後に受診したのは、平成13年2月16日であり、睡眠導入剤等が2週間分処方されたが、このときには病状は安定していて悪くない状況であった。

イ C社では、同年3月6日及び7日に、亡Dの企画・立案した新商品を披露し、受注を獲得するための重要な機会であり、同社にとっての最大のイベントである展示会が開催される予定であった。

ウ 亡Dは、同月3日には体調不良を訴え、同月6日、展示会に参加したものの、病院で治療を受けた。しかし、帰宅後は明日も展示会に出ると言い、知人と近所の居酒屋に飲みに行くような状態であった。

エ 亡Dは、同月7日、朝から具合が悪く、展示会の2日目を欠席した。

オ 同日夜、Bが帰宅した時、亡Dは、5階の和室で座ったままうつ伏せになって倒れており、救急車が到着したが、既に死亡していることが確認された。

カ 救急車の臨場後、警察官が本件建物に臨場し、亡Dが倒れていた和室に薬のシートが散乱していたことを確認し、調書にとどめ、監察医は、亡Dの死体を検案し、上記調書の記載に基づき、死体検案書を作成した。亡Dの死体の解剖は行われなかった。

- (2) 上記のとおり、亡Dは、睡眠導入剤等を医師から処方されており、その死体が発見された当時、死亡現場には、薬のシートが散乱していたことが認められ、この状況は、亡Dが、睡眠導入剤を服用し、中毒死したという本件死体検案書の記載を裏付けるものといえる。しかしながら、①亡Dが有していた睡眠導入剤等はおよそ致死量に達するものではなく（平成13年2月16日に処方された睡眠導入剤は2週間分で、それも亡Dは毎日医師の指示どおり服用していたの

で、減っていたはずであった）、亡Dは、自殺の手段となりうる量の薬剤を持っていなかったこと、②亡Dの死亡当日は、服飾デザイナーとして最大の活躍の場である自社ブランドの展示会の最中であって、その中で、自ら死を決意する動機も見いだせないことに照らすと、亡Dの死亡が自殺によるものであったと認めることはできない。

- (3) なお、Xの主張（亡Dが平成6年3月上旬に自宅マンションの8階から飛び降り自殺を図ったことと、ヒステリー症による通院加療中であったことから、自殺に結びつきやすい精神的な不安定さを有していた。）については、亡Dの死亡から約7年も前のことであり、また、その後、亡Dは、ヒステリーについて、投薬治療も受けていて、亡Dの死亡当時は病状も安定していて悪くなかったものであるから、上記飛び降り自殺未遂の事実等をもって、亡Dの死亡が自殺によるものであったと認めることはできないとした。

3 まとめ

不動産取引においては、自殺について瑕疵担保責任、説明責任等が問題となるところであるが、本件は死体検案書では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された珍しい事例であるので、紹介する。なお、本件は裁判記録を確認したところによると、原告買主が近隣住民から自殺があった旨を知らされたことが発端になったようであり、他方で補助参加人代表者B（亡Dの夫）が死体検案書を取り寄せ、監察医にも作成の経緯を確認して争ったものであるが、本件のように民事責任の認定の際に死体検案書の内容が直ちに事実とされるものでない点にも留意が必要である。

（総括主任研究員）