

最近の判例から

(6)－心理的瑕疵－

居住者が居室で睡眠薬による自殺を図り約2週間後に病院で死亡した不動産の売主の瑕疵担保責任が一部認められた事例

(東京地判 平21・6・26 ウェストロー・ジャパン) 新井 勇次

本件は、売主から土地及び建物を2億2千万円で購入した買主が、購入後、建物内で自殺をした者がいることが判明したため、隠れた瑕疵が存在する又は、事前に売主から何の説明もなかったとして、売主に対して4400万円の損害賠償を請求した事案において、売買金額の1%にあたる220万円の損害額が認められた事例（東京地裁 平成21年6月26日判決 一部認容 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、平成17年12月2日、売主Yから、代金2億2千万円で、土地及び建物（以下、「本件不動産」、建物だけを指すときは「本件建物」という。）を買い受けた（以下「本件売買契約」という。）が、Xが調査したところ、本件建物の7、8階に住んでいた元所有者（訴外C、以下「元所有者」という。）の娘が居室で睡眠薬を多量に飲んで病院に搬送され、約2週間後に病院で死亡したこと（以下「本件事故」という。）が判明したため、隠れた瑕疵が存在していた又は、事前にYから何の説明もなかったとして、Yに対し、本件売買契約条項や民法570条等に基づき、4400万円の損害賠償の支払いを求めたものである。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示した。

①隠れた瑕疵の有無について

証拠によれば、平成16年1月ころ、本件不動産の元所有者の娘が睡眠薬を多量に飲んで救急車で病院に搬送され、入院して、その約2週間後に同病院で死亡したという事実を認めることができる。

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あったとしても、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。

問題は、本件睡眠薬自殺が本件建物の隠れた瑕疵に当たるか否かである。

ア 一般的に、民法570条が前提としている「瑕疵」とは、客観的に目的物が通常有すべき性質、性能を有していないという物理的な欠陥だけではなく、目的物の通常の用法に従って利用することが心理的に妨げられるような主観的な欠陥をも含むものと理解するのが相当である。

イ 本件建物は、X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

いふべきところ、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。

ウ 本件においては自殺といっても、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のではないから、瑕疵の程度としては軽微なものといえることができる。しかも、一般的には時間の経過とともに、心理的な抵抗感は薄れるものであるところ、X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、「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。

②Yの調査説明義務違反の有無について

認定したとおり、本件自殺の事実は、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。

上記の諸事情を勘案すれば、本件売買契約当時において、Yだけが本件自殺について当然に知り得たとするのは妥当ではなく、Yにおいて調査義務違反や説明義務違反があったとするXの主張を採用することはできない。

そうすると、本件においてYに債務不履行はないというべきであるから、本件売買契約に基づく違約金の請求は理由がない。

③隠れた瑕疵に基づく担保責任について

本件売買契約書13条1項では「売主は、本物件の隠れたる瑕疵について責任を負う。」とされ、同4項では「売主は、本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知らなくても、本条の責任を負う。」と規定されているから、Yが本件売買契約当時、本件建物内で本件自殺があったことを知らなかったとしても、Xに対して、瑕疵担保責任を負うものとされていることは明らかである。

しかし、本件売買契約を解除するとのXの主張が当然に認められるというものではない。

本件では、過去に本件建物内で本件自殺があったという瑕疵が存在することによって、本件不動産を賃貸し賃料を取得して利益を上げるという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りる証拠はないから、Xにおいて本件売買契約を解除することはできないというべきである。

Xは、本件売買金額2億2千万円は収益還元方式で決定されたものであるとした上、本件瑕疵ある不動産としての適正価格との差額や本件売買契約においてXが負担した金員等の合計4400万円が損害であると主張しているが、その計算根拠が明確ではなく、結局のところ、瑕疵の存在による適正な損害賠償を求めるということに帰着するものと考えられる。

認定事実を総合的に勘案すれば、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から、これに基づく本件不動産の減価による損害額は、本件不動産の売買代金額の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。

3 まとめ

本件は、賃貸収入を目的とした投資用不動産の居室で、売買契約の1年11カ月前に睡眠薬自殺（約2週間後病院で死亡）があったケースにおける売主の瑕疵担保責任が一部認められた事例である。

本件では、瑕疵は極めて軽微とされ、不動産の減価による損害額を売買金額の1%と判断されたものであり、事例判決として実務上参考になると思われる。

（調査研究部主任調整役）