

Case 4 1年3か月前の自殺を説明しなかったことが瑕疵にあたり、かつ、説明事項とされ、契約の解除と損害賠償請求が認められた事例

(大阪高判平26・9・18判時2245・22)

事案の概要

Xは、平成24年8月29日に賃貸人Yから、マンション(全129戸)の一室(本件建物)を賃借した。

本件建物はAが所有していたが、抵当権の実行により競売に付され、平成23年5月2日にYが競売手続で買い受け、所有権を取得していたものである。Yが買い受けた当時、Aの前妻Bが居住していたが、Bは同月5日頃本件建物内で自殺した。

Xは、この自殺を知らずに賃借し、平成24年8月30日頃、妻と共に本件建物に引越しをしたが、引越し後Xの母を通じて近所の人から自殺があったことを聞き、すぐに引越し前の住居に戻り、休日を利用して数回に分けて家財等を搬出し、再び転居した。

Xは、Yに対し、自殺を知っていたのに秘匿して告知することなく賃貸借契約を締結したなどと主張し、賃貸借契約の取消しを通知し、

裁判所の判断

一般に、建物の賃貸借契約において、室内で1年3か月前に居住者が自殺したという事故があると、建物を賃借してそこに居住することを実際上困難ならしめる可能性が高くなるから、室内での1年3か月前の自殺は賃貸借における瑕疵にあたる。

また、Yは賃貸借契約を締結するにあたって、室内で1年3か月前に居住者が自殺したとの事実があることを知っていたのであるから、信義則上Xに対しこの事実を告知すべき義務があったにもかかわらず、平成24年8月29日にXとの間で賃貸借契約を締結するにあたって、この事実を告知することなく賃貸借契約を締結していた。

X及びXの妻は、本件建物に入居した翌日である平成24年8月30日に、自殺に係る話を聞くと本件建物に居住することはできないと考え、直ちに本件建物を退去して実家に帰るなどの対応をとっている。これらに照らせば隠れた瑕疵により、本件賃貸借契約はXが本件建物に居住するという契約をした目的を達することができないものであり、したがってXは契約を解除することができることになる。

ポイント

本事例におけるポイントは、①賃貸人が自殺を知っていたか、②自殺の説明義務があったか、です。

■ 賃貸人が自殺を知っていたか

賃貸人Yは、訴訟において自殺を知らなかったと主張しました。しかし、平成23年5月5日頃に居住者が死亡したという客観的事実に加え、

の回復工事費用)を負担するかが問題になります。

東京地裁平成29年2月10日判決(平28(ワ)17451)では、アパートの室内で賃借人が死亡し、死後1か月後に、異臭やうじ虫の発生について通報を受けて警察官らと共に賃貸人が室内に立ち入ったことを契機として発見された事例において、原状回復工事による賃貸人の損害として、フローリング、床板の裏側の建材、クロス、ユニットバス等を交換するなどのスケルトン工事、オゾン脱臭工事、さらに逸失利益(1年間は賃貸不能、その後2年間は賃料が7万円から5万3,000円に減額される計算となります。)の賠償が認められています。

参考判例

- 建物内で人が死亡し、遺体が発見されるまで3か月の間建物内に放置されたままであったことが瑕疵にあたることされた事例(東京地判14・6・18(平13(ワ)12345))
- 競売物件であるマンションの一室で人が死亡し、遺体が4か月以上も放置され腐乱した状態で発見されたことが損害(民事執行法75条1項)にあたり、売却許可決定が取り消された事例(名古屋高決平22・1・29判時2068・)

Q31 アパートの室内で死後3か月間遺体が放置されていたことは瑕疵にあたるか

Q

当社で管理するアパートの部屋で、一人暮らしの高齢者が死亡し、周囲に気付かれないまま3か月間放置されていました。このような事情はこの部屋の売却や賃貸における瑕疵となるのでしょうか。

A

死亡から発見されるまで長期間放置されたままであった場合には、一般人にとって嫌悪感が生じる事実になり得ます。悪臭や害虫などの著しい不快感が生じている状況であれば、瑕疵にあたる考えられます。

解説

1 自然死後に遺体が放置されていた場合

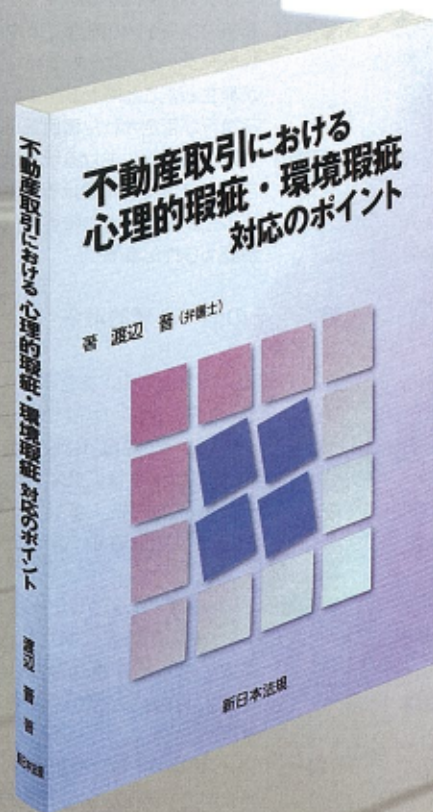
自然死は心理的瑕疵にあたりません(東京地判19・3・9(平18(ワ)9928・平18(ワ)12562))。

しかし、死亡後に遺体が長期間放置され、かつ、遺体の放置によって悪臭や害虫などの著しい不快感が生じていたというような状況があれば別です。その後、その空間で生活することには嫌悪感や抵抗感が生じることも考えられます。

不動産取引における

心理的瑕疵・環境瑕疵
対応のポイント

著 渡辺 晋(弁護士)



事故物件の取引上の
留意点分かる!

- ◆不動産が抱える心理的欠陥(事故物件)・環境的欠陥に対する売主・貸主・仲介業者の義務・責任を解説するとともに、欠陥への該当性を判断した裁判例を紹介しています。
- ◆債権法改正が与える影響についても検討・解説しています。
- ◆不動産取引に精通した弁護士が執筆しています。

A5判・総頁294頁
定価3,960円(本体3,600円)送料460円

WEBサイト
<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339
受付時間(8:30~17:00(土・日・祝日を除く))
E-mail eigy@sn-hoki.co.jp

電子書籍も
発売!!

<電子版>
定価 3,630円(本体 3,300円)



第1章 心理的瑕疵

第1 心理的瑕疵総論 (Q & A)

- Q1 心理的瑕疵とは何か
- Q2 心理的瑕疵は法律上、どのような場面で問題となるか
- Q3 民法改正によって心理的瑕疵に対する責任追及の方法や内容は変わるか
- Q4 居住者が住み心地が悪いと感じれば心理的瑕疵になるか
- Q5 何が心理的瑕疵の存否を判断するための要因になるか
- Q6 自殺や殺人などのほかには、心理的瑕疵にあたるものとして何があるか
- Q7 時間の経過によって事故・事件が心理的瑕疵ではなくなるまでの期間はどのくらいか
- Q8 建物が取り壊されていれば瑕疵は消滅するか
- Q9 仲介業者には心理的瑕疵の説明・調査の義務があるか
- Q10 瑕疵担保責任免除特約があれば瑕疵担保責任を負わないか
- Q11 心理的瑕疵を問題にする場合、プライバシーへの配慮が必要か

第2 自殺 (Q & A)

- Q12 マンションの室内での6年前の縊首自殺は瑕疵にあたるか
- Q13 8年7か月前に土地上の建物内(解体済み)で起きた焼身自殺は瑕疵にあたるか
- Q14 マンションの共用エントランスでの3年2か月前の自殺は瑕疵にあたるか
- Q15 土地上に駐車した自動車内での1年4か月前の自殺は瑕疵にあたるか
- Q16 賃借人が室内で自殺をした場合、賃借人に保管義務違反があるか
- Q17 賃借人でない者が室内で自殺をした場合、賃借人に保管義務違反があるか
- Q18 オフィスビルの賃貸借でも賃借人には自殺をしない注意義務があるか
- Q19 賃貸人には室内での1年3か月前の自殺の説明義務があるか
- Q20 投資用マンションでの2年前の飛び降り自殺について説明義務があるか
- Q21 自殺があったことを他の部屋の賃貸借契約の際に説明する義務があるか
- Q22 賃貸アパートの共用部分での自殺について説明する義務があるか

Q23 自殺があったことを二次賃借人に説明する義務があるか

(事例)

- Case1** 建物内の座敷蔵(取壊し済み)で居住者が7年前に縊死していたことが、既に旧間に属し、瑕疵にあたらなとされた事例
- Case2** 売主代表者の妻がマンションのランダで6年前に縊首自殺していたことが瑕疵にあたりとされ、契約の解除が認められた事例
- Case3** 土地上の建物(取壊し済み)での20年以上前の自殺について、仲介業者の説明義務違反による損害賠償請求が認められた事例
- Case4** 1年3か月前の自殺が瑕疵にあたり、かつ、賃借人の説明事項とされ、契約の解除と損害賠償請求が認められた事例
- Case5** 賃借人がアパートの室内で自殺したことが賃借人の善管注意義務違反にあたりとされ、賃借人の相続人と保証人への損害賠償請求が認められた事例

第3 殺人 (Q & A)

- Q24 マンション室内での8年9か月前の殺人事件について説明義務があるか
- Q25 取壊し済みの建物内での8年以上前の殺人事件は瑕疵にあたるか
- Q26 50年前の殺人事件は瑕疵にあたるか
- Q27 賃借人が殺人事件を起こした場合に保管義務違反があるか

(事例)

- Case6** 8年以上前の土地上の建物(取壊し済み)での殺人事件が瑕疵にあたるものとされ、買主の損害賠償請求が認められた事例
- Case7** マンションの室内で8年9か月前に起きた他殺が疑われる死亡事件等について、売主が買主に告げなかったことが説明義務違反にあたり、解除が認められた事例
- Case8** 7年4か月前に土地上で売主の母親が強盗殺人の被害者となった事件を説明しなかったことが、説明義務違反にあたりとされた事例

第4 焼死その他の死亡事故 (Q & A)

- Q28 17年以上前に焼死者を伴う火災があったことは瑕疵にあたるか
- Q29 新築マンションの工事での死亡事故

によって売買契約を解除できるか

Q30 賃貸住宅内での自然死が保管義務違反となるか

Q31 アパートの室内で死後3か月間遺体が放置されていたことは瑕疵にあたるか

(事例)

- Case9** 取壊し済みの建物の3年7か月前の火災(焼死を伴う火災)事故について、売主の責任が肯定され、仲介業者の責任が否定された事例
- Case10** 取壊し済みの建物での17年以上前の焼死者を伴う火災について、売主・仲介業者に調査し説明する義務はないとされた事例
- Case11** 新築マンションの建設工事中のエレベーターシャフト内で死亡事故が発生したことによる売主の債務不履行が否定された事例
- Case12** 建設工事現場における現場所長の自殺が請負契約における瑕疵にあたりとされ、請負人の損害賠償義務が認められた事例

第5 その他の心理的瑕疵 (Q & A)

- Q32 過去の火災は瑕疵にあたるか
- Q33 購入したマンションの住戸が、以前の入居者によって性風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵にあたるか
- Q34 振込詐欺の送付先として貸室が利用されていたことは瑕疵にあたるか

(事例)

- Case13** 8年8か月前に発生した火災について、火災が瑕疵にあたりとされ、売主の瑕疵担保責任及び仲介業者の説明義務違反が認められた事例
- Case14** マンションの一室の売買において、過去にその部屋が性風俗特殊営業のために使用されていたことが瑕疵とされ、売主に対する損害賠償請求が認められた事例
- Case15** 火災による原状回復がなされた後に賃料が従前より減額され、逸失利益が生じるとする主張が認められなかった事例

第2章 環境瑕疵

第1 環境瑕疵総論 (Q & A)

Q35 環境瑕疵とは何か

Q36 日照や眺望の阻害が瑕疵に該当し又は説明義務違反になることがあるか

Q37 隣接地の建物建築についての調査はどのようにして行うか

第2 日照・眺望・隣接地 (Q & A)

- Q38 隣接地に日照を阻害するビルが建ったことについて、瑕疵担保責任を追究することができるか
- Q39 眺望を阻害する障害物について売主に説明義務があるか
- Q40 売主には隣接地の建築計画の説明義務はあるか
- Q41 日照が阻害されるのに日照阻害はないと誤信してなされた売買契約は無効か

(事例)

- Case16** 眺望(二条城を望むことができること)を重視して購入した新築マンションの売買につき、眺望を阻害する障害物の説明義務違反があるとして、契約解除が認められた事例
- Case17** 新築マンションの売買契約での南側隣地の利用状況について、誤った情報提供をしたことが信義則上の義務違反とされた事例
- Case18** 購入後に隣接地に擁壁が建設されたことについて、売主の瑕疵担保責任が否定され、仲介業者の調査義務ないし説明義務の違反が肯定された事例
- Case19** 住宅建築を目的とする土地の売買において売主・仲介業者に隣接地の高架道路建設の計画について説明義務があるとされた事例

第3 騒音・振動・悪臭 (Q & A)

- Q42 航空機騒音を説明する義務があるか
- Q43 ライブハウスの騒音と振動によって売上げが減少したことによる損害賠償を請求できるか
- Q44 戸建て住宅に隣接する製菓工場の騒音・振動は瑕疵にあたるか
- Q45 交通量の多さに起因する相当頻繁な振動は建物の瑕疵にあたるか
- Q46 マンション内の悪臭は瑕疵にあたるか
- Q47 電磁波の放射を理由に携帯電話基地局の操業差止めを求めることができるか

(事例)

Case20 新築マンションの売買においてポ

ンプ室を発生源とする騒音の状況について錯誤があり、契約が無効とされた事例

第4 浸水・水害 (Q & A)

- Q48 過去の浸水履歴について説明義務があるか
- Q49 液状化危険度マップについて説明義務があるか
- Q50 地下駐車場の賃貸借契約においては、賃貸人に過去の浸水事故についての説明義務はあるか
- Q51 土地の浅い地下部分に湧水が存在することは瑕疵にあたるか
- Q52 軟弱地盤であることを理由に契約を解除できるか
- Q53 新築マンションの1階住戸で浸水事故が繰り返される場合、売買契約を解除できるか
- Q54 機械式駐車場の地下ピットが浸水して、駐車していた自動車が廃車になった場合、管理会社に責任を追及できるか

(事例)

- Case21** 土地の周辺が冠水しやすいという事実が瑕疵にあたり、かつ売主の説明義務違反もなかったとされた事例
- Case22** 液状化危険度マップにおいて液状化の危険性が極めて高い土地に含まれていると記載されていることにつき、瑕疵であること及び説明義務の対象であることがいずれも認められなかった事例
- Case23** がけ面と5m程度しか離れていない建物内で土砂崩れによって一家4名が死亡した事故について、売主に不法行為責任があるとされた事例

第5 建物に関する環境 (Q & A)

- Q55 マンション購入者がシックハウス症候群に罹患した場合、損害賠償を請求できるか
- Q56 店舗内のアスベストにより悪性胸膜中皮腫に罹患し死亡した場合、損害賠償を請求できるか
- Q57 白アリによる侵食は瑕疵にあたるか
- Q58 マンションを販売するにあたり、ペット飼育の可否について説明義務はあるか

(事例)

Case24 マンションの建材に環境物質対策基

準の指針値を超えるホルムアルデヒドが含まれていたことから、売主の瑕疵担保責任が認められた事例

- Case25** 中古住宅にコウモリが多数棲息することについて、売主との関係では瑕疵にあたりと責任を肯定し、仲介業者との関係では調査義務違反を否定した事例
- Case26** 新築マンションの分譲販売において、マンション業者が以前に売買契約を締結した買主との関係で、ペット類飼育の可否の方針変更の了解を求めるべき信義則上の義務に違反したとされた事例

第6 その他周辺環境 (Q & A)

- Q59 周辺に暴力団事務所が存在することは瑕疵にあたるか
- Q60 マンション内に暴力団員が居住している状況は瑕疵にあたるか
- Q61 迷惑行為を行う隣人の存在は瑕疵にあたるか
- Q62 仲介業者には賃借人が暴力団員かどうかを調査する義務があるか
- Q63 仲介業者にごみ集積所の存在の調査義務はあるか
- Q64 250m離れた場所に資源化センターがあり、改修が計画されていることについて説明義務があるか

(事例)

- Case27** 葬儀場について、近隣住民から葬儀の様子が見えないようにするための目隠しを設置する措置を更に変更すべき義務がないとされた事例
- Case28** 交差点を隔てた対角線の位置に東京都公安委員会から指定を受けた指定暴力団の事務所が存在することが瑕疵とされた事例
- Case29** 隣人の迷惑行為について、中古住宅の売主及び仲介業者のいずれについても説明義務違反があったとされた事例
- Case30** アパート所有者がアパートに隣接する道路上のごみ集積場所にごみを排出している近隣住民に対して、ごみ排出の差止め請求をしたが認められなかった事例

索引

○判例年次索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。