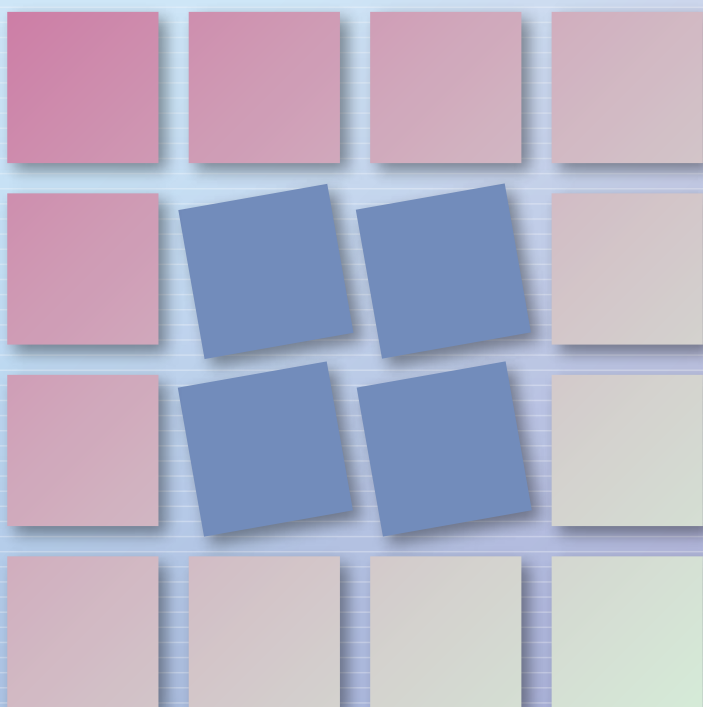


不動産取引における 心理的瑕疵・環境瑕疵 対応のポイント

著 渡辺 晋 (弁護士)



新日本法規

Case 4 1年3か月前の自殺が瑕疵にあたり、かつ、賃貸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

(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、不法行為に基づき損害賠償を求め、訴えを提起した。

原審の神戸地裁尼崎支部平成25年10月28日判決（平24（ワ）1162）では、損害賠償請求が認められた。Yはこれを不服として控訴がなされ、大阪高裁でYの主張の当否が判断されることとなった。

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實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。

1 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、

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にあれば、瑕疵にあたると考えられます。

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（東京地判平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。

建物内で元の所有者が死亡し、発見されるまで約3か月という長期間建物内に放置されたままであったことについて、一般人であれば嫌悪感を抱き、その建物に居住することを拒む性質の事実であり、建物の交換価値を減少させるから、瑕疵にあるとされました（東京地判平14・6・18（平13（ワ）12345））。ただし、この事例は競売による買受人が

競売申立債権者に対する代金の一部返還を求めた事案であったところ、民法上の瑕疵担保責任の定め（民570ただし書）は競売に不適用であることから、買受人の損害賠償請求は否定されています。

2 腐乱死体で発見された場合

気温や湿度が高い季節に遺体が放置されたまま長期間経過するようなことがあると、遺体が腐乱し、その残置された場所の床が変色したり、床・天井・壁等に異臭が染みついて容易には脱臭できなくなります。床の変色や異臭が床・天井・壁等に残存している状況が生じると、相当広範囲にわたり床・天井・壁紙の貼替え等を要することになります。このような事態は、それ自体が物件の交換価値を低下させる物理的な損傷といえましょう。

しかも、異臭が解消しても、室内に遺体が長く残置され、腐乱死体となって発見された事実が周辺住民に広く知れ渡ってしまえば、住戸を取得した者が自ら使用することをためらうことはもちろん、転売するとしても購入者を探すのは困難になります。また、購入者が現れたとしても、かなり売買価格を減額せざるを得ません。

競売手続で、室内に春から真夏にかけて4か月以上もの間遺体が残置されており、遺体発見時には腐乱した状態で強烈な異臭を放っていたことが問題とされた事例では、競売物件の交換価値が著しく損なわれるとして民事執行法75条1項によって売却許可決定が取り消されています（名古屋高決平22・1・29判時2068・82）。

3 原状回復における取扱い

賃貸物件についてみると、室内で遺体が放置され、そのために建物に損傷が生じるという状況になったときには、賃借人あるいは保証人・相続人が原状回復に関してどれだけの費用（遺体放置による損傷

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りとされた事例(東京地判平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傷(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・82)
- 賃借人の遺体が死亡後1か月後に発見された場合に、原状回復工事費用及び3年分の逸失利益が損害とされた事例(東京地判平29・2・10(平28(ワ)17451))



新日本法規