

## 心理的瑕疵に係る検討の方向性(案)

---

(余白)

# 1. 現状及び課題と検討の方向性

## 現状

殺人、自殺など、心理的瑕疵に関して、適切な告知や取扱いに係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しい。

判断基準がないことで、賃貸物件のオーナーが、所有する物件での自然死等について強い不安。

## 課題

円滑な流通、安心できる取引の阻害

特に単身高齢者の入居が困難

## 検討の方向性

心理的瑕疵に関して、取引の現場において、適切な告知や取扱いができるよう、取引関係者等の判断に資するガイドラインの策定を目指す。

## 2. 心理的瑕疵とは

- 裁判例では、「心理的瑕疵」は、たとえば、「目的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」などと表現されている。
- また、目的物が居住用の場合には、通常一般人において、『住み心地の良さ』を欠くことが、心理的瑕疵に該当するとされている。

### 【裁判例における心理的瑕疵】

- ① 「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。」（大阪高判昭37.6.21）
- ② 「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、・・・目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的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がある場合も含まれる」（大阪高判平18.12.19）
- ③ 「建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的事情に属しない事由を持って瑕疵と~~い~~いうるためには、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『住み心地の良さ』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ものであることを必要とする」（大阪高判昭37.6.21）

### 3. 心理的瑕疵に該当する可能性のある事由(例)

- 裁判例において、以下のような事由が心理的瑕疵に該当するか争われることが多い。
- **本検討会においては、人の死に関わる事由を対象に検討予定。**

#### (例)心理的瑕疵に該当する可能性のある事由

##### 【人の死に関わる事由】

- ・ 殺人
- ・ 自殺
- ・ 事故死
- ・ 病死、老衰等による自然死のうち、遺体発見までに  
長期間経過した事例（孤独死） 等

**本検討会の対象**

##### 【その他の事由】

- ・ 火災現場（死亡者は出ていない）
- ・ 反社会的勢力事務所や、犯罪拠点としての利用履歴等
- ・ 風俗営業所としての利用履歴等

## 4. 心理的瑕疵に該当するか否かの判断要素(例)

- 裁判例では、死亡事故等が心理的瑕疵に該当するか否かは、複数の要素を総合して判断されている。

### 【判断要素(例)】

事件・事故等の内容	殺人	自殺	事故死	自然死
契約種別	売買			賃貸借
買主、借主の取引目的	居住用			事業用
事故、事件の発生からの 経過年数	長い			短い
事件・事故が発生した建物の 現存の有無	現存			取壊済
近隣住民の周知の程度	高い			低い
瑕疵に関する特約・問合せ	あり			なし

## 5. 検討事項(例)

- 検討事項の例は下表の通り。
- 各検討会において、事由（殺人、自殺、事故死など）ごとに論点を設定し、売買・賃貸における適切な告知・取扱いについて検討を行う。

### 検討事項 (例)

- 心理的瑕疵の事由（殺人、自殺、事故死等）ごとの基本認識
- 契約種別による相違
- 買主・借主の取引目的
- 事件、事故発生からの時間の経過
- 事件、事故が発生した建物の現存の有無
- 近隣住民の周知状況
- 瑕疵に関する問合せ、特約
- 売主、貸主による告知義務等
- 宅建業者の説明義務・調査義務等