

心理的瑕疵の有無・告知義務に関する裁判例について

一般財団法人不動産適正取引推進機構
調査研究部

目次

I 建物賃貸借と心理的瑕疵に関する裁判例	
[1] 自殺事故等と入居申込者に対する告知義務	
(1) 自殺事故があった貸室の告知義務	2
(2) 自殺事故があった居室の隣室・他の貸室の告知義務	3
(3) 階下の部屋での自然死と告知義務	4
[2] 自殺事故等と損害賠償	
(1) 貸室での自殺事故と損害賠償	5
(2) 共益部分での自殺事故と損害賠償	7
(3) 貸室での殺人事件と損害賠償	8
<自殺事故における認容された貸室の逸失利益と賃料等との関係>	8
(4) 貸室以外の場所での自殺事故と損害賠償	9
(5) 自然死があった場合と損害賠償	9
II 売買と心理的瑕疵に関する裁判例	
(1) 事件等の経過年数と裁判例における心理的瑕疵の判断の状況	10
(2) 売買建物内で自殺をはかり、他の場所で死亡した場合と心理的瑕疵	12
(3) 売買建物以外の場所で居住者の自殺事故があった場合と心理的瑕疵	12
(4) 失火による死亡事故と心理的瑕疵	13
(5) 共用部分の事故死と心理的瑕疵	13
(6) 自然死と心理的瑕疵	13
III 事業用不動産の取引と心理的瑕疵に関する裁判例	
(1) 心理的瑕疵を否定した事例【賃貸】	14
(2) 心理的瑕疵を否定した事例【競売・殺人事件】	15
(3) 心理的瑕疵が認められた事例(貸主控訴後取下げ)【賃貸】	15
<<裁判例概要一覧(売買)>>	16

I 建物賃貸借と心理的瑕疵に関する裁判例

[1] 自殺事故等と入居申込者に対する告知義務

(1) 自殺事故があった貸室の告知義務

	裁判所 年月日	出典	物件	事案 ・ 裁判所の判断
A	東京地裁 H13. 11. 29	RET10 55-72	ワンルーム 仙台市	<p>事案：借主従業員の自殺事故。貸主が借主に損害賠償を請求。</p> <p>判断：借主には、賃貸借契約上の債務として、本件貸室につき通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させない義務があり、債務不履行がある。</p> <p>本件貸室は大都市の単身者用アパートの一室であることから、本件事件は2年程度を過ぎると瑕疵と評せなくなり、他に賃貸するにあたり告知義務はない。</p>
B	東京地裁 H19. 8. 10	RET10 73-196	ワンルーム 東京都区	<p>事案：借主の自殺事故。貸主が借主保証人に損害賠償を請求。</p> <p>判断：賃貸建物内で自殺しないようにすることも借主の善管注意義務に含まれる。</p> <p>都市部のワンルームであり、近所つきあいが希薄であることを考慮すれば、本件事件後最初の借主には本件事件を告知する義務はあるが、次の借主には、極短期間で退去した等の特段の事情がない限り告知する義務はない。</p>
C	東京地裁 H26. 12. 11	RET10 100-132	ファミリータイプ 東京都区	<p>事案：転借人の同居人の自殺事故。賃貸人・転貸人が転借人に損害賠償を請求。</p> <p>判断：本件事件は、転借人の善管注意義務違反に当たり、その後本件建物を賃貸するに当たり、宅建業者において賃借希望者に対して告知すべき事実である。</p> <p>いったん本件建物に新たな入居する者が現れれば、本件事件の発生がその後の賃貸借に影響を与えるものではない。</p>
D	大阪高裁 H30. 6. 19	RET10 112-79	ワンルーム 京都市	<p>事案：借主の自殺事故。貸主が借主相続人に損害賠償を請求。</p> <p>判断：居室内で自殺行為に及ばないことも善管注意義務の一内容を構成するといふべきであり、本件自殺事故は善管注意義務に違反する債務不履行といえる。</p> <p>本物件が入居者の流動性の高い物件であること、本件事件の態様からすれば、本件居室の本件事件後の最初の入居者に対しては、本件事件を告知すべき義務はあるが、同居者が通常の賃貸期間を経過して退去した後、新たな入居者が賃借する際に本件事件を告知する義務があるとは解せない。</p>

(1) 自殺事故があった貸室の告知義務（続）

	裁判所 年月日	出典	物件	事案 ・ 裁判所の判断
E	大阪高裁 H26. 9. 18 <貸主控訴を棄却>	RET10 98-136	ファミリータイプ 尼崎市	<p>事案：入居直後に、約1年5か月前に当該貸室で自殺事故があったことを知った借主が退去し、事件を告知しなかった貸主に退去費用等を請求。</p> <p>判断：自殺事故を知る貸主には、信義則上、借主に本件事実を告知する義務があり、借主が負った損害について不法行為による賠償責任を負う。</p> <p>貸主の告知義務違反により、賃料・礼金・保証料・引越料・エアコン工事代金64万円余、慰謝料30万円、弁護士費用10万円、計104万円余を認容。</p>
F	仙台地裁 H27. 9. 24	RET10 110-124	ファミリータイプ 仙台市	<p>事案：借主の同居人がバルコニーで自殺。その3年後に借主は退去。貸主・建物所有者が、借主・相続人に損害賠償を請求</p> <p>判断：本件自殺事故について、借主は債務不履行責任を負う。</p> <p>事件より3年余りの経過により、心理的瑕疵は相当程度軽減されているとして、賃料等相当額6か月分の損害賠償を認める。</p>

(2) 自殺事故があった居室の隣室・他の貸室の告知義務

	裁判所 年月日	出典	物件	事案 ・ 裁判所の判断
B	東京地裁 H19. 8. 10	RET10 73-196	ワンルーム 東京都区	<p>事案：借主の自殺事件。貸主が借主保証人に損害賠償を請求。</p> <p>判断：本件建物の他の部屋を新たに賃貸するにあたり、本件事件を告知する義務はないといふべきである。</p>
G	東京地裁 H26. 8. 5	RET10 98-138	ワンルーム 東京都区	<p>事案：借主同居人が自殺。貸主が借主に損害賠償を請求</p> <p>判断：事故居室以外の居室を新たに賃貸する場合、宅建業者において、賃借希望者に対して本件事件を告知する義務があるとはいえない。</p>

(2) 自殺事故があった居室の隣室・他の貸室の告知義務 (続)

裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
F 仙台地裁 H27.9.24	RET10 110-124	ファミリータイプ 仙台市内	<p>事案：借主同居人が居室のバルコニーで自殺。その3年後に借主は退去。</p> <p>判断：本件事故が発生したバルコニーは、災害時を除けば、居住者以外のものが立ち入ることができない場所であり、独立性の高い本件マンションにおいて、事故居室以外の居室の賃貸借契約書を締結するにあたり、同契約の申込者に対し、本件事故が生じていたことを告知すべき義務があるとは解されない。</p> <p>貸主は、インターネットサイトにおいて、本件マンションが自殺の発生した物件として紹介されていることから、他の貸室にも本件事故による影響が生じていると主張するが、仮にそうであったとしても、このような第三者による作爲によって生じた結果が、本件事故と因果関係のある損害ということではできない。</p>
D 大阪高裁 H30.6.19	RET10 112-79	ワルム 京都市	<p>事案：借主の自殺事件。貸主が借主相続人に損害賠償を請求。</p> <p>判断：賃貸人としては、本件居室の本件事件後の最初の入居者に対しては本件事件のあったことを告知すべきとしても、同入居者が通常の賃貸期間を経過して退去した後、新たな入居者が賃借する際や、他の部屋の賃借希望者に対して本件事件を告知する義務があると解すべき理由もない。</p>

(3) 階下の部屋での自然死と告知義務

裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
N 東京地裁 H18.12.6	RET10 82-135	アパート 東京都区	<p>事案：入居した借主が、建物の階下の部屋で自然死があった事実を、貸主・媒介業者が説明しなかったとして引越費用等94万円余を請求</p> <p>判断：本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものではないから、媒介業者において、かかる事実を告知し説明すべき義務を負っていたものとは認められない。</p>

4

[2] 自殺事故等と損害賠償

(1) 貸室での自殺事故と損害賠償

※1貸室の逸失利益の計算方法 1年目 月額賃料等×12ヶ月×0.9523(注1)
 2年目 月額賃料等×0.5×12ヶ月×0.9070(注1)
 3年目 月額賃料等×0.5×12ヶ月×0.8638(注1)
 (注1)中間利息控除(ライブニッツ方式 利率5%/年)
 (注2)令和2年1月の民法改正により、法定利率は3%/年に改正される。

裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
貸室逸失利益：賃料等の約22か月分※			
B 東京地裁 H19.8.10	RET10 73-196	ワルム 東京都区	<p>アパート室内での自殺。 月額賃料：6万円 (事故後、新借主と賃料月3万5千円で賃貸) ○損害賠償額：貸室逸失利益132万円余※1、計132万円余 ○棄却：貸室逸失利益155万円余、隣室の逸失利益388万円余</p>
H 東京地裁 H22.9.2	RET10 81-94 判例時報 2093-87	ファミリータイプ 東京都区	<p>貸室内での自殺。 月額賃料等：12万6000円 ○損害賠償額：貸室逸失利益277万円余※1、現状回復費用94万円余、計372万円余 ○棄却：貸室逸失利益162万円余</p>
G 東京地裁 H26.8.5	RET10 98-138	ワルム 東京都区	<p>アパート室内での自殺。 月額賃料(共益費込)：7万4千円 (事故の約3ヵ月後、新借主と賃料4万3千円・期間2年で賃貸) ○損害賠償額：貸室逸失利益163万円余※1、計163万円余 ○棄却：貸室逸失利益103万円余、他の貸室の逸失利益126万円、慰謝料50万円、 弁護士費用44万円余</p>
C 東京地裁 H26.12.11	RET10 100-132	ファミリータイプ 東京都区	<p>転賃借建物内での自殺。 月額賃料等：14万6000円 月額転賃手数料：8400円 ○損害賠償額：貸室逸失利益311万円余※1、転賃手数料9万円余、供養費用3万円余 ○棄却：貸室逸失利益・転賃料の中間利息相当分28万円余</p>
I 東京地裁 H27.9.28	RET10 103-120	ワルム 東京都区	<p>貸室内での自殺。 月額賃料(共益費込)：7万2千円 ○損害賠償額：貸室逸失利益158万円余※1、原状回復費用(フローリング張替)8万円余 計167万円余 ○棄却：全面改装相当の原状回復費用449万円余、貸室逸失利益189万円余</p>
R 東京地裁 H29.4.14	RET10 116-130	ファミリータイプ 東京都区	<p>貸室内での自殺。 月額賃料：5万3千円 ○損害賠償額：貸室逸失利益116万円余※1、供養費用5万円余 ○棄却：不動産価値毀損378万円、リニューアル修繕費用227万円余、 貸室逸失利益189万円余、善管注意義務違反による修繕費用28万円余</p>

5

(1) 貸室での自殺事故と損害賠償 (続)

裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
貸室逸失利益：賃料等の約20か月分			
D 大阪高裁 H30. 6. 19	RET10 112-79	ワンルーム 京都市	<p>アパート室内での自殺。月額賃料：3万6千円 月額共益費：3千円 (本件事故の3ヵ月後、取引相場価格から5割減価が相当とした仲介業者の査定に概ね沿うようにして本件土地建物を2000万円で売却した)</p> <p>○損害賠償額：貸室逸失利益74万円余※2、床の張替え等費用10万円余、室内クリーニング3万円余、計87万円余 ※2 1年目 (月額賃料+月額共益費×1/2) × 0.8 × 12ヶ月 × 0.9523(注) 2年目 (月額賃料+月額共益費×1/2) × 0.5 × 12ヶ月 × 0.9070(注) 3年目 (月額賃料+月額共益費×1/2) × 0.5 × 12ヶ月 × 0.8638(注) (注) 中間利息控除(ライプニッツ方式)</p> <p>○棄却：本件事故による本件土地建物の減価2000万円余</p>
貸室逸失利益：賃料等の約16か月分			
J 東京地裁 H23. 1. 27	RET10 84-114	ワンルーム 川崎市	<p>学生向け賃貸マンション室内での自殺。月額賃料等：8万円(貸主は、当該事故の約7ヵ月後、新借主と賃料等4万6千円・期間65ヶ月間の新契約を締結)</p> <p>○損害賠償額：貸室逸失利益127万円余※3、ユニットバス天井修繕費の5割相当額6万円余、クロス張替・クリーニング費用27万円余、供養費用5万円余、計155万円余 ※3 ①契約終了日～新契約日までの賃料相当額=28万9032円 ②(8万円-4万6千円) × 29ヶ月=98万6千円 計 127万5032円(=8万円×16ヶ月分)</p> <p>○棄却：貸室逸失利益117万円余、ユニットバス天井修繕費の5割相当額6万円余</p>
貸室逸失利益：賃料等の約15か月分			
K 東京地裁 H22. 12. 6	RET10 84-116	ワンルーム 東京都区	<p>S46建築のアパート室内(浴室)での自殺。月額賃料(共益費込)：8万7千円</p> <p>○損害賠償額：貸室逸失利益84万円余※4、ユニットバス交換費用58万円余、計142万円余 ※4 相場月額賃料を5万6千円として、賃料の低下の幅は時の経過により縮減していくものと考え、48か月分84万円(=5万6000円×15ヶ月分)</p> <p>○棄却：貸室逸失利益246万円、クロス貼替・エアコン交換等の内部造作取替費用91万円余</p>

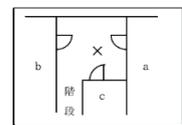
6

(1) 貸室での自殺事故と損害賠償 (続)

裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
貸室逸失利益：賃料等の約9か月分			
A 東京地裁 H13. 11. 29	RET10 55-72	ワンルーム 仙台市	<p>共同住宅一室での自殺事故。月額賃料：4万8千円 (事故約5ヵ月後、新借主と賃料2万8千円で賃貸)</p> <p>○損害賠償額：貸室逸失利益43万円余※5、計43万円余 ※5 1年目(4万8千円-2万8千円) × 12ヶ月 2年目(4万8千円-2万8千円) × 12ヶ月 × 0.9070(中間利息控除)</p> <p>○棄却：貸室逸失利益244万円余</p>
貸室逸失利益：賃料等の約6か月分			
F 仙台地裁 H27. 9. 24	RET10 110-124	ファミリータイプ 仙台市内	<p>借主の同居人がバルコニーで自殺。その3年後に借主は退去。 月額賃料：9万8000円 月額共益費：5000円</p> <p>○損害賠償額：貸室逸失利益61万円余※6、計61万円余 ※6 賃料・共益費の6ヶ月分</p> <p>○棄却：インターネットサイトで事故物件と紹介されていること等による建物価値の下落、他の貸室の逸失利益、原状回復費用等4000万円余</p>

(2) 共益部分での自殺事故と損害賠償

裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
L 東京地裁 H26. 5. 13	RET10 97-112	ワンルーム 東京都区	<p>共用部分(木造2階建の2階部分)でa室入居者の自殺。 月額賃料(a・b・c)：4万9千円、4万5千円、4万7千円</p> <p>○損害賠償額：貸室逸失利益108万円余※7(請求1015万円余) ※7 1万5千円×24か月×3室(108万円÷4万9千円=22か月)</p> <p>○棄却：貸室3室の逸失利益復費用等906万円余</p>



7

(3) 貸室での殺人事件と損害賠償

	裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
M	東京地裁 H5. 11. 30	RETI0 28-27	マンション の一室	借主が貸室内で知人を刺殺した後、本件マンションから投身自殺した。 月額賃料：7万9千円 ○損害賠償額：4年間の賃料減収額153万円余（賃料約19カ月分）、 貸室修復費用25万円余、計178万円余 ○棄却：事件による賃料収入の減少、建物価値下落損害、計1664万円
S	東京高裁 H31. 3. 14	RETI0 116-132	社宅60室 伊那市	借主の契約解除の12年8カ月前、一室で殺人事件が発生。月額賃料：4万8千円/室 ○損害賠償額：借主に管理責任のある損耗費用170万円余 ○棄却：殺人事件による2年分の賃料相当額6192万円、原状回復費用5469万円

<自殺事故における認容された貸室の逸失利益と賃料等との関係>

損害額	裁判例
24か月	
22か月	【B-H19. 8. 10東京都区】【H-H22. 9. 2東京都区】【G-H26. 8. 5東京都区】【C-H26. 12. 11東京都区】【I-H28. 9. 28東京都区】 【R-H29. 4. 14東京都区】
20か月	【D-H30. 6. 19京都市】
18か月	
16か月	【J-H23. 1. 27川崎市】 【K-H22. 12. 6東京都区】
14か月	
12か月	
10か月	【A-H13. 11. 29仙台市（別途支払った原状回復費用を合わせると約19か月分）】
8か月	
6か月	【F-H27. 9. 24仙台市（自殺事故の3年後に退去）】

8

(4) 貸室以外の場所での自殺事故と損害賠償

	裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
O	東京地裁 H24. 1. 31	L E X	アパート 東京都区	事案：借主が賃借建物より950m先で入水自殺した。月額賃料：5万3000円、月額共 益費4000円。貸主は、建物価値下落分800万円、貸室・隣室の逸失利益389万 円余、改修費用63万円、祈祷費用30万円、慰謝料17万円余、計1300万円請求。 判断：貸主と借主の間で本件入水自殺を禁止する旨の合意があったと認められる証 拠はない、本件入水自殺が直ちに貸主に対する不法行為を構成するとは言え ないなどとして、貸主の請求を棄却。

(5) 自然死があった場合と損害賠償

	裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
P	東京地裁 H29. 9. 15	RETI0 110-124	ワルム 東京都区	事案：死亡後約2ヶ月半経過後に、借主が死亡していることが発見された。布団から 腐敗物が床に染み出すなどしていた。月額賃料：10万円 判断：自殺とは認められない借主に、善管注意義務は認められない。 原状回復費用63万円余・未払賃料について請求を認める。 棄却：本件貸室の逸失利益57万円余、隣室住民に支払った退避費用等6万円余、新規 入居者から要求された礼金・共益費の減額79万円余
Q	東京地裁 H19. 3. 9	ウエスト ジャパン	借上社宅 海老名市	事案：建物を社宅使用していた借主の従業員が、建物のトイレ内で死亡した。借主 は貸主請求のトイレ改修費用54万円余は支払ったが、その他請求は拒絶した。 判断：そもそも住居内において人が重篤な病気に罹患して死亡したり、ガス中毒な どの事故で死亡したりすることは、経験則上ある程度の割合で発生しうるこ とである。そして、本件のように、突然に心筋梗塞が発症して死亡したり、 あるいは自宅療養中に死に至ることなどは、そこが借家であるとしても、人 間の生活の本拠である以上、そのような死が発生しうることは、当然に予想 されるところである。したがって、老衰や病気等による借家での自然死につ いて、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできない というべきである。 棄却：建物価値下落損害、原状回復費用、計587万円余

9

Ⅱ 売買と心理的瑕疵に関する裁判例

(1) 事件等の経過年数と裁判例における心理的瑕疵の判断の状況

※ 表示例： 売買建物内で事故があった

売買当時存在していない建物（又は建物取壊し前提の売買）内で事故があった

各事例の概要は、末尾<<裁判例概要一覧(売買)>>を参照。

年数	瑕疵を認めた事例	瑕疵を否定した事例
50年	㊸ 耳目を集めた殺人事件（農山村地帯）・土地取引・居住目的（認容：売買代金相当の損害金）	
20年	㊸ 周辺住民の記憶に残る自殺・土地取引・居住目的（認容：媒介業者に対する慰謝料）	
17年		㊸ 火災事故死・土地取引・分譲目的
12年	㊸ 自殺・住宅・賃貸目的（一番は買主の違約解除を認容・控訴後契約解除で和解）	
9年	㊸ 殺人・自殺・マンション・転売（認容：違約解除） ㊸ 殺人・土地取引・分譲目的（認容：損害賠償）	㊸ 自殺・土地取引・分譲目的
8年		
7年	㊸ 殺人・土地取引・分譲目的（認容：損害賠償）	㊸ 自殺・土地取引

10

(1) 事件等の経過年数と裁判例における心理的瑕疵の判断の状況（続）

年数	瑕疵を認めた事例	瑕疵を否定した事例
7年	㊸ 自殺（病院で死亡）・住宅（農山村地帯）・居住目的（認容：契約解除）	㊸ 自然死（自殺ではなかった）・住宅・居住目的
6年	㊸ 自殺・マンション・居住目的（認容：違約解除、控訴後和解）	
4年	㊸ 殺人・土地取引・居住目的（売主・媒介業者の調査義務を否定） ㊸ 火災事故死・土地取引・分譲目的（認容：売主の損害賠償、媒介業者の調査義務は否定）	
3年		
2年	㊸ 自殺・賃貸マンション（認容：損害賠償） ㊸ 自殺（病院で死亡）・賃貸建物（極めて軽微な瑕疵として損害賠償を認容） ㊸ 自殺・土地取引・分譲目的（認容：売主の損害賠償、媒介業者の調査義務は否定）	㊸ 自殺・土地取引・分譲目的
1年	㊸ 自殺・賃貸マンション（認容：損害賠償） ㊸ 自殺・住宅（認容：転売損失の損害賠償）	
0年	㊸ 自殺・賃貸マンション（認容：損害賠償）	㊸ マンション共用部分の事故死・居住目的（手付金半額の返還請求を棄却）

11

(2) 売買建物内で自殺をはかり、他の場所で死亡した場合と心理的瑕疵

<瑕疵を認めた事例>

- ① 売買の1年11か月前に建物内において睡眠薬自殺をはかり、約2週間後に病院で死亡した事故があった。裁判所は、極めて軽微な瑕疵と認定した。(認容：損害賠償)
- ① 農山村地帯の住宅の売買において、売買の6年11か月前に付属建物内において自殺をはかり、4日後に病院で亡くなった事故があった。(認容：契約解除)

(3) 売買建物以外の場所で居住者の自殺事故があった場合と心理的瑕疵

売買での事例は見られませんが、賃貸、競売の事案においては、心理的瑕疵が否定された下記裁判例が見られます。

<瑕疵を否定した事例>

【賃貸事例〇 東京地裁 H24.1.31 LEX】

- ・貸室以外の場所で行われた借入者の自殺事故は、賃貸人に対する不法行為を構成するものではないとした事例。

【競売事例 仙台高裁 H8.3.5 RETI035-44】

概要：競売住宅の売却許可決定を受けた競落人が、当該決定の2年半前における住宅所有者の競売土地建物の200～300m先山林での自殺事故を知り、「一般人であれば本件競売物件には自殺者の怨念や無念の情が込められていると感じ、転売等は著しく困難となることから、民事執行法75条1項の損傷にあたる。」として売却許可決定の取消しを申立てた事案において、当該事故は、交換価値に影響を及ぼす損傷には当たらないとして、その申し立てを棄却した事例。

判示：自殺が発生した場所は、本件不動産に隣接する山林であって、本件競売物件内ではなく、一般人において住み心地のよさを欠くと感じることに合理性があるとは認められない。

12

(4) 失火による死亡事故と心理的瑕疵

<瑕疵を認めた事例>

- ① 売買契約の3年7か月前、当時存していたアパートで1名が亡くなる失火事故があった。(認容：損害賠償、棄却：媒介業者の調査説明義務)

<瑕疵を否定した事例>

- ③ 売買契約の17年前、当時存していた共同住宅で1名が亡くなる火災事故があった。

(5) 共用部分の事故死と心理的瑕疵

<瑕疵を否定した事例>

- ⑥ 建築中マンションのエレベーターシャフト内工事における転落死亡事故について、買主の心理的瑕疵を要因とする売買契約の解除等の請求が棄却された事例。(手付金半額の返還請求を棄却)

※ 同様の事例(瑕疵を否定)として、東京地裁 H24.4.17 RETI088-100(買主の契約解除・損害賠償請求を棄却)、東京地裁 H23.5.25 RETI085-92(買主の契約解除・慰謝料請求を棄却)がある。

(6) 自然死と心理的瑕疵

<瑕疵を否定した事例>

- ① 住宅売買の6年9か月前の当時の居住者の死亡に関する死体検案書に自殺と記載されていたが、裁判所は自殺とは認められないと判断して心理的瑕疵を否定した事例。

※参考：「競売建物内で死亡数か月後に遺体が発見された場合と売却許可決定の取消請求」について、下記事例が見られる。

【名古屋高裁 H22.1.29 判例時報2068-82】

競売マンション内において元所有者が死亡し約4か月後に発見された事案において、建物に相当の物理的損傷が生じていること、元所有者の遺体が長く残置され腐乱した状態で発見された事実は周辺住民に広く知れ渡っていることからすると、本件物件の交換価値は低下したといわざるを得ず、民事執行法75条1項の「損傷」に該当するとして、買受人の売却許可決定の取消請求を認めた事例。

【東京地裁 H14.6.18 ウェスト・ジャパン】

競売住宅内において元所有者が死亡し約3か月後に発見された事案において、当該事情は建物の交換価値を減少させる事実と認められ、本件不動産の隠れた瑕疵に当たるが、瑕疵担保責任は競売の場合には適用しないことを明文で定めている(民法570条 売主の瑕疵担保責任)として、買受人の代金の一部返還請求、損害賠償請求が棄却された事例。

13

Ⅲ 事業用不動産の取引と心理的瑕疵に関する裁判例

(1) 心理的瑕疵を否定した事例【賃貸】

	裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
①	東京高裁 H29. 1. 25	RET10 108-144	事務所ビル 東京都区	<p>事案：オフィスビルの貸主が4億2000万円でビルを売り出していたところ、借主従業員の非常階段からの転落死亡事故があった。本件事故を告知の上3億7500万円で本件ビルを売却した貸主は、本件事故は飛び降り自殺であり、当該事故により減額して売らざるを得なかったとして、借主に当該売却価格の差額4500万円の賠償を求めた。第一審は貸主の請求について1000万円を認めた。</p> <p>判断：事故が自殺とする証拠がないとして貸主の請求を棄却。</p> <p>「本件事故が賃借人の関係者の過失によるものであったとしても、本件全証拠によっても、本件事案では、賃借人が本件貸室を返還するのに付随して、オフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務を認定することはできないのみならず、事柄の性質上、賃貸人の主張する損害と因果関係のある賃借人の債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当ではない。」とコメントが付されている。</p>
②	東京地裁 H24. 12. 20	ウエストロー ジャパン	飲食店舗	<p>事案：店舗の借主が退去に際し、賃借する3年半前に当該店舗で傷害致死事件が発生したことを知った。借主は、店舗集客に影響を与える瑕疵の説明義務違反があったとして、貸主・媒介業者に395万円余の損害賠償を請求した。</p> <p>判断：借主の請求棄却。</p> <p>本件店舗で傷害の実行行為が行われた証拠はない。また、本件契約時点では3年10か月を経過していたこと、本件契約よりも前に2件の飲食店が賃借し経営されたことに鑑みれば、本件建物に瑕疵があるとはいえない。</p>
③	東京地裁 H18. 4. 7	RET10 82-136	飲食店舗 東京都区	<p>事案：1・2階店舗を借りた借主が、契約の約1年前にビル屋上より飛び降り自殺があったことを知り、当該告知をしなかった貸主・媒介業者に告知義務違反があったとして2000万円余の賠償を請求した。</p> <p>判断：貸主・媒介業者の告知義務違反を否定。</p> <p>本件自殺事故は、本件建物部分で発生したのではなく、本件契約より1年半もの前のことであったことから、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとは認められない。14</p>

(2) 心理的瑕疵を否定した事例【競売・殺人事件】

	裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
④	東京高裁 H14. 2. 15	ウエストロー ジャパン	事務所ビル 東京都区	<p>事案：競売入札の2年前、本件建物の8階貸室において放火殺人事件が発生した。その後、同室には別のテナントが入居した。競売における現況調査報告書等には、本件事故の記載はなかった。競落人は、本件不動産の売却許可決定を受けた後に本件事件を知り、民事執行法75条1項の類推適用による売却決定取消しを申し立てた。</p> <p>判断：申立を棄却。</p> <p>匿名性が高い都心部に所在する本件建物での放火殺人事件は、現在において一般の人々の脳裏に残存しているとは考えにくく、賃借者または所有者においてその発生的事实を知って「縁起が悪い」という程度の印象を抱かせる程度であり、本件不動産の交換価値が著しく損傷されたとは認められない。</p>

(3) 心理的瑕疵が認められた事例(貸主控訴後取下げ)【賃貸】

	裁判所 年月日	出典	物件	事案・裁判所の判断
⑤	東京地裁 H27. 11. 26	ウエストロー ジャパン	事務所ビル 東京都区	<p>事案：事務所ビルの貸主が、借主従業員の事務室バルコニーからの転落死亡事故が自殺によるものであり、当該自殺事故により建物の価値が減少したとして、本件事故の8か月後に退去した借主に3400万円の賠償を求めた。(賃料58万円余/月)</p> <p>判断：本件事故は自殺であると認定し、貸主に本件事故から一定期間建物賃貸ができない損害があり、その期間は18か月が相当であるが、借主が本件事故後約8か月間賃借していたことから、借主に賃料10か月分(580万円余・敷金と同額)の賠償義務があるとした。</p> <p>なお、賃貸人主張の建物価値の減少は、賃借人の注意義務違反と相互因果関係のある損害とは認められないとして棄却。</p> <p>※ 貸主は控訴したが、すぐに控訴を取り下げた。</p>

<<裁判例概要一覧(売買)>>

裁判年月日・出典・取引状況	事案・裁判所の判断等
<p>東京地裁 H29. 5. 25 ウエスト・ツヴァン</p> <p>① 売主：不動産業者、買主：個人・賃貸目的、物件：古家（昭和43年建築・再建築不可）、金額：800万円</p>	<p>事案：買主は、賃貸目的で本件土地建物の売買契約を締結したが、決済前に本件土地建物の隣人より12年前に本件建物内で縊首自殺があったことを聞き、売主に契約解除を請求した。売主は、本件事故の3年後に賃貸中であった本件土地建物を競売で取得し、賃貸していたものであったが、本件事故については長年経過していたことから買主に告知しなかった。</p> <p>判断：一審は、本件建物の立地条件、買主が本件事故を知った経緯、本件建物が建替え不可であることを勘案すると、12年という経過によって自殺に対する嫌悪感が法的保護に値しえないものとなったということではできないとして、買主の違約解除請求を認めた。</p> <p>経過：売主が控訴、その後、売主・買主は本件売買契約の合意解除で和解した。</p>
<p>神戸地裁 H28. 7. 29 RETI10105-90</p> <p>② 売主：個人、買主：不動産業者・分譲目的、物件：古家、金額：5575万円</p>	<p>事案：本件売買に際し、買主は「事件・事故」はなかったかと売主に聞いたが、7年前に本件建物で殺人事件があったことを売主は告知しなかった。売買後に本件事件を知った買主は、3300万円の損害賠償を請求した。</p> <p>判断：売買不動産について殺人事件が発生しているという情報は、社会通念上売買価格に相当の影響を与え、売買契約の成否・内容を左右するものであり、売主が告知をしなかったことは買主に対する不法行為にあたるとして、買主請求について市場価格との差額1575万円、弁護士費用160万円を認容した。</p>
<p>東京地裁 H26. 8. 7 RETI098-124</p> <p>③ 売主：不動産業者、買主：個人・自宅建築目的、物件：更地、金額：6300万円</p>	<p>事案：買主が本件売買の1年半後、本件土地を売却しようとしたところ、本件売買の17年前、当時存していた共同住宅において1名が亡くなる火災事故があったことを知った。（本件売買時、売主・媒介業者は本件事故の存在を知らなかった。）本件事故を告知の上、本件土地を第三者に4950万円で売却した買主は、本件事故は隠れた瑕疵にあたる、調査説明義務違反があった等として、売主・媒介業者に1350万円の損害賠償を、また媒介業者に支払った媒介手数料の返金を請求した。</p> <p>判断：本件火災事故による死亡事故は、本件売買契約当時においては、相当程度風化・希釈化されており、一般人が忌避感を抱くと考え得る程度のもではなかったとして、買主の請求を棄却した。</p>
<p>高松高裁 H26. 6. 19 RETI098-126</p> <p>④ 売主：一般法人、買主：個人・居住目的、物件：更地、金額：2750万円</p>	<p>事案：売買土地に関して23年前、当時の住宅の居住者が、本件土地と関係のない場所で殺害されその遺体がバラバラにされて山中に埋められるという事件があり、またその2年後に同住宅において自殺事故があった。売主・媒介業者はそのことを知らず売買契約を行った。決済の数日前、媒介業者はそのことを知ったが、買主に説明をしなかった。決済後、近隣の不動産業者より本件事件を知った買主は、契約解除を売主に申し出たが応じてもらえなかったため、媒介業者に対して説明義務違反を理由に損害賠償を請求した。</p> <p>判断：本件自殺事故は20年以上前の出来事ではあるが、近隣住民において殺人事件と関連付けて記憶に残っている状況下においては、媒介業者は居住を目的とする買主に本件自殺事故の説明義務があるとし、同義務違反により、買主は本来であれば決済前に本件売買契約の効力に関する交渉等が可能であったのに、代金決済・引渡を完了した状態で売主との交渉等を余儀なくされた損害があると、慰謝料150万円を認容した。</p>

16

裁判年月日・出典・取引状況	事案・裁判所の判断等
<p>東京地裁 H26. 4. 15 RETI097-98</p> <p>⑤ 売主：マンション分譲業者、買主：個人・居住目的、物件：分譲マンション、金額：2億6450万円</p>	<p>事案：分譲マンションの購入契約を締結したところ、建築工事中のマンションのエレベーターシャフト内で作業員2名の転落死亡事故が発生した。買主は、本件事故は心理的瑕疵に当たり契約目的が達成できない、本件事故を原因とする解約手付は信義則等から半額が相当として手付金半額の返還を請求した。</p> <p>判断：本件事故は、本件売買契約の目的が達成できないか、本件物件が滅失ないし大幅に毀損したというべきほど客観的価値の下落を生ぜしめたとは到底いえないとして、買主の請求を棄却した。</p>
<p>東京高裁 H25. 11. 4 判例集未登載 (一審RETI094-78)</p> <p>⑥ 売主：不動産会社、買主：不動産会社・賃貸目的、物件：共同住宅、金額：3億9000万円</p>	<p>事案：本件売買の半年前、本件建物（全39戸）の一室（家賃等：83千円/月）で自殺事故があったが、売主・媒介業者は自然死であると聞いていたことから特段の調査を行わず本件建物の売買を行った。売買後の買主の調査により、本件事故が自殺であったことを知った買主は、売主・媒介業者に対して、瑕疵担保責任、調査説明義務違反があるなどとして1億円の損害賠償を請求した。</p> <p>判断：調査説明義務違反 ⇒ 売主及び媒介業者は本件死亡事故が自殺であったこと知らず、また死因の確認をするまでの調査義務があったとも認められないとして否定した。 心理的瑕疵による担保責任 ⇒ 一審では600万円の損害賠償が認められたが、買主が不満として控訴。控訴審は、損害額は最大限買主に有利に考慮して計算しても497万円余（交換価値減少の観点からの減価は232万円余）であるとし、売主の反訴がなかったため賠償額は600万円で確定した。</p>
<p>東京高裁 H25. 3. 14 判例集未登載 (一審RETI090-138)</p> <p>⑦ 売主：不動産会社、買主：一般法人・居住目的、物件：更地、金額：1億3360万円、特約：瑕疵担保責任2年</p>	<p>事案：売主は、隣地の老朽化した共同住宅を購入し、建物を取り壊した後、所有地と合わせて買主に売却した。本件売買の4年前、共同住宅の一室において殺人事件があったが、売主・媒介業者はそのことを知らなかった。買主は住宅を建築し買主代表が居住していたが、3年経過後に本件不動産を売却しようとしたところ、依頼した媒介業者より本件事件があったことを知り、売主業者・媒介業者に対して不法行為責任・調査義務違反による6603万円余の損害賠償を請求した。</p> <p>判断：居住用として土地を購入する場合、事件が起こった建物が建築されていた土地であることは、購入者に主観的な忌避感を生じさせる事項であるが、売主・媒介業者が当該事件を知っていたとは認められない、更地になっている土地について、特段の事情がない限り、売主等に心理瑕疵についての調査義務があるとも言えないとして、控訴審も一審と同じく買主の請求を棄却した。</p>
<p>東京高裁 H22. 7. 20 RETI082-168</p> <p>⑧ 売主：不動産業者、買主：個人・賃貸目的、物件：賃貸アパート、金額：8,680万円</p>	<p>事案：売買契約が締結されたが、決済前において本件建物の一室（家賃等：72千円/月）で自殺事故があった。買主は、本件契約の危険負担条項における毀損にあたるとして、売主に対し381万円余の不当利得返還請求をした。</p> <p>判断：売買決済前の借主の自殺事故は、危険負担条項における毀損にあたり、その発生時期は発見時点ではなく、原因事実が発生した時点であるとした。一審では本件事故の建物の価値減少額を381万円余と認めたが、控訴審は、評価方法に誤りがあると213万円余に減額した。</p>

17

裁判年月日・出典・取引状況	事案・裁判所の判断等
東京地裁 H22.3.8 RETI079-94 ① 売主：個人、買主：不動産業者・建売分譲（5棟）目的、物件：更地、金額：1億1858万円	事案：本件土地で3年7か月前失火による死亡事故があったが、売買時において、売主はこの事実を買主・仲介業者に告げていなかった。買主は、売主に説明義務違反、媒介業者に調査義務があったとして、1876万円の損害賠償と仲介手数料の返還を求めた。 判断：売主への請求 ⇒ 焼死などの不慮の事故死は自然死と異なって理解され、本件事故は4年近くを経過しても近隣住民の記憶にとどまっていることから、本件土地には瑕疵があり、売主は信義則上これを告知する義務があったとして、200万円（買主の土地売買価格のうち当該区画相当額の1割足らず）の損害賠償を認めた。 媒介業者への請求 ⇒ 本件事故の存在を疑い独自に調査すべき事情は認められないとして、請求を棄却した。
東京地裁 H22.1.15 RETI079-96 ① 売主：不動産投資会社、買主：個人・居住目的、物件：住宅（築後11年）、金額：1億8300万円	事案：本件売買後、買主は、6年9か月前に本物件内で自殺（売主の前所有者の家族A）があったことは心理的瑕疵に該当するとして、売主に対し4500万円の損害賠償を請求した。これに対し、売主及び売主の前所有者は、本物件内で自殺があった事実はないとしてこれを争った。 判断：死体検案書には、「睡眠薬中毒・自殺」と記載されていたが、それは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、医師より処方された睡眠導入剤はおよそ致死量に達するものではなかったこと、Aは通院加療中であつたが病状も安定していたことなど、死亡時の状況を総合考慮すると、Aの死亡は自殺とは認められないとして、買主の請求を棄却した。
大阪地裁 H21.11.26 判例タムス 1348-166 ① 売主：個人、買主：不動産会社・買取転売目的、物件：マンションの一室、金額：2800万円	事案：本件売買の8年9か月前、本件マンションの所有者家族の2名が室内で他殺が疑われる態様で死亡し、2名が近隣のマンションで飛び降り自殺をした事件があった。本件事件の5年6か月後、本件事件の告知を受けて本件建物を取得した売主は、その3年3か月後、本件事件を告知せずに買主に売り渡した。本件売買後に本件事件を知った買主は、売主に対して告知義務違反を理由とする売買契約の違約解除の意思表示をした。 判断：本件事件の存在が、本件売買の価格形成において重要な事実であることを認識していた売主には、信義則上本件事件を告知する義務違反があるとして、買主の売買代金の返還並びに約定違約金の支払請求を認めた。
東京地裁 H21.6.26 RETI080-140 ① 売主：不動産会社、買主：不動産業者・賃貸目的、物件：賃貸建物、金額：2億2000万円	事案：売主の1年11か月前、元所有者の家族Aが睡眠薬を多量に飲んで病院に搬送され、その約2週間後に亡くなる事故があった。売主及び仲介業者はその事実を知らなかったが、売買後買主は、近隣住民よりその事故を知り、買主は本件建物で自殺があったことは瑕疵であるとして、売買契約の解除、もしくは本件瑕疵による損害として4400万円の賠償を請求した。 判断：本件建物内で自殺があったという事実は瑕疵に該当するが、自殺といっても睡眠薬の服用によるもので、本件建物内で直接死亡したものではないこと、売買時点において事故から1年11か月が経過していたことから、瑕疵としては極めて軽微なものになっていたとして、契約解除の主張は棄却し、瑕疵担保請求については、極めて軽微な瑕疵に該当する程度として、売買金額の1%相当である220万円を認めた。

18

裁判年月日・出典・取引状況	事案・裁判所の判断等
東京高裁 H20.11.18 判例集未登載 （一審RETI072-98） ① 売主：不動産業者、買主：個人・賃貸目的、物件：賃貸マンション、金額：1億7500万円	事案：購入した賃貸マンションについて、売主の2年1か月前に飛び降り自殺があったことを知った買主は、売主に対して本件事故の説明義務違反を理由に7000万円の損害賠償を請求した。 判断：本件事故を認識していた売主には告知説明義務違反があるとし、損害賠償額については、通常一般人が買主であった場合に、購入の断念、又は代金額の減額に合理性があると判断される程度に至ったものであることが前提となるとして、875万円（一審判決2500万円を変更）とした。
東京地裁 H19.7.5 ウエスト・ジャパン ① 売主：個人、買主：不動産業者、建売分譲目的、物件：更地、金額：1億1469万円余	事案：本件土地は、売買より8年7か月前、本物件上の共同住宅の一室で焼身自殺事故があり、以後建物は取り壊され駐車場として使用されていた。本件売買後、買主は、地中の産業廃棄物埋設により1018万円余の、本件自殺事故により、900万円の損害を負ったとして1918万円余の損害賠償を売主に請求した。 判断：買主の分譲価格は本件自殺を考慮されたものではなく、完売されていること、本件自殺より8年以上が経過し事故があった共同住宅は解体されその痕跡が一切残っていないことから、心理的瑕疵の存在は認められないとしたが、産業廃棄物による損害については700万円を認めた。
大阪高裁 H18.12.19 RETI069-52 ① 売主：不動産業者、買主：不動産業者・建売分譲目的、物件：更地（土地1：59.50㎡ 土地2：100.77㎡）金額：1503万円	事案：売主は、8年7か月前に殺人事件があり、その後更地となった本件土地1と隣接する土地2を合わせて1503万円余で買主に売却した。本件事件があったことを近隣住民より知った購入検討者の購入見送りにより本件事件を知った買主は、本件事件は瑕疵にあたるとして751万円余の損害賠償を売主に請求した。 判断：心理的瑕疵については、殺人事件は自殺等に比べ残虐性が大きく、本件事件は8年以上が経過するも近隣住民の指摘により本物件の購入を取り止めた者がいたこと等から、居住の用に適さないと感じることに合理性があると認められる心理的欠陥はなお存在していると認めた。損害額については、本件事件のあった建物は取り壊され、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は特定できないものになっていること、事件より8年以上の経過により心理的瑕疵は相当風化しているとして、売買代金の5%相当の75万円余と認めた。
東京地裁 H18.7.27 ウエスト・ジャパン ① 売主：不動産業者、買主：不動産会社・建売分譲目的、物件：土地建物、金額：1050万円	事案：売主は競売により本物件を608万円で買い受け、1050万円で買主に売却した。買主は、売買後建物を取り壊し、住宅の建築を着工したところで、本件売買の1年4か月前に本件建物内で自殺事故があったことを知り、売主及び仲介業者に対して1046万円余の損害賠償を請求した。本件事故は、競売の現況調査報告書に記載されていたが、売主及び仲介業者は本件事故を知らなかったとしてこれを争った。 判断：売主には、転売にあたり現況調査報告書等に目を通して重要事項の把握に努める義務があり、本件瑕疵を買主に告げる義務違反があるとして、売買代金の25%相当額である262万円余の賠償請求を認めた。売主より本件瑕疵を知らされていなかった媒介業者については、不法行為があったとは認められないとした。

19

裁判年月日・出典・取引状況	事案・裁判所の判断等
<p>東京地裁八王子支部 H12.8.31 岡本正治・宇仁美咲 詳解不動産仲介契約434頁</p> <p>売主：不動産会社、買主：一般・居住目的、物件：更地・農山村地帯</p>	<p>事案：約50年前に本物件上の建物で凄惨な殺人事件が発生、その後建物は取り壊され40数年にわたり放置されていた。本件事件を知った買主は、その事実を知っていた売主・仲介業者に対し、説明義務違反を理由として損害賠償を請求した。</p> <p>判断：農山村地帯における本件事件は、約50年経過したとしても近隣住民の記憶に残っていると考えられ、買主が居住し近隣住民と付き合いを続けていくことを思えば、通常保有すべき性質を欠いている隠れたる瑕疵であるとし、売主らには当該瑕疵を告げなかった説明義務違反があることから、買主の請求につき、売主に対しては信頼利益の損害として売買代金を、仲介業者に対しては仲介報酬等を認めた。</p>
<p>大阪地裁 H11.2.18 判例タイムズ 1003-218</p> <p>売主：個人、買主：不動産業者・建売分譲目的、物件：土地建物、金額：1600万円</p>	<p>事案：買主は、建売住宅の販売を目的として、本件不動産の売買契約を締結し本件建物の解体を行ったところ、決済前において本件売買の2年前に本件建物内にて売主家族の自殺事故があったことを知った。買主は本件土地に建物を建て販売することは不可能になったとして、契約解除の意思表示を行うとともに、損害賠償として手付金の倍額と建物解体費用の合計410万円余を売主に請求した。</p> <p>判断：建物内で自殺があった事実は瑕疵に該当する余地があると考えられるが、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は建物の解体によりもはや特定できないものに変容していること、通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じることが合理的と判断される程度には至っていないことから、買主が転売がおおよそ不能であると判断することに合理性があることはいえず、本件事件は隠れたる瑕疵に該当しないと、買主の請求を棄却した。</p>
<p>浦和地裁川越支部 H9.8.19 RETI040-79</p> <p>売主：個人、買主：個人・居住目的、物件：中古住宅、金額：7100万円余</p>	<p>事案：売買より5か月前、本物件建物内で自殺事故があった。売買後本件事故を知った買主は、契約解除を求めたが売主が応じなかったため、建物を取り壊して第三者に6300万円余で売却し、1611万円余の損害賠償を売主に請求した。</p> <p>判断：本件建物は居住用で、本件事故は比較的最近であったことを考慮すると、本件事故のような心理的要素に基づく欠陥も隠れたる瑕疵に該当するとして、買主の本物件転売による損失額と建物取壊費用の合計893万円余の損害賠償を認めた。</p>
<p>東京地裁 H7.5.31 RETI034-38</p> <p>売主：個人、買主：個人・居住目的、物件：中古住宅（農山村地帯）、金額：1400万円</p>	<p>事案：本件売買の6年11か月前、本件建物に付属する物置内で農薬自殺をはかり4日後病院で亡くなる事故があった。売主は競売で本件土地建物を買受けたものであった。買主は購入後本件事故を知り、本件土地建物に隠れたる瑕疵があるとして契約の解除を求めた。</p> <p>判断：本件建物付属の物置内で自殺行為がなされたことは、本件土地建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といえる、事故後6年11か月の経過期間は、本件土地建物の所在が山間農山村地であることに照らすと問題とすべき長期ではないとして、買主の契約解除を認めた。</p>

20

裁判年月日・出典・取引状況	事案・裁判所の判断等
<p>横浜地裁 H1.9.7 RETI016-30</p> <p>売主：法人、買主：個人・居住目的、物件：中古マンション、金額：3200万円</p>	<p>事案：買主は売買契約後に、売買マンションにて6年前に自殺事故があったことを知り、当該事故は瑕疵であるとして、売主に対して契約解除及び売買契約約定の違約金を請求した。売主は、事故後も本件マンションにおいて家族で平穩に暮らしており、6年以上前の本件事故について買主に告知する義務はないとしてこれを争った。</p> <p>判断：家族で居住目的の買主が、本件事故を知っていれば通常購入することは考えられないこと、事故後6年以上の経過もさほど長期であるとはいえないことなどから、本件事故は損害賠償では賄えないほどの瑕疵であるとして、買主請求の契約解除及び売買契約約定の違約金640万円の損害賠償と手付金500万円の返還を認めた。（控訴後、売主が買主に700万円支払うことで和解。）</p>
<p>大阪高裁 S37.6.21 判例時報309-15</p> <p>売主：法人、買主：個人・居住目的、物件：専ら住宅、金額：105万円</p>	<p>事案：売買より7年前、本件土地に建てられていた座敷蔵内で自殺事故があった。売主はその事故を知った上で購入し、売買の1年前にこれを取り壊して物置を設置していた。買主は売主に対し、本件事故は瑕疵であるとして損害賠償を請求した。</p> <p>判断：本件事故は本件売買の7年前のことであり、事故のあった蔵は既に取り除かれて存在しておらず、また本件事故を意に介しない買受希望者が従前から多数あったことも窺われることから、本件事故は瑕疵とは認められないとして、買主の請求を棄却した。</p> <div style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p>① 心理的欠陥が瑕疵に該当するかについての判断</p> <p>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。</p> <p>② 心理的瑕疵の該当基準</p> <p>建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由をもって瑕疵といえるためには、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『住み心地のよさ』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たものであることを必要とする。</p> </div>

21