

令和2年8月31日

資料4

心理的瑕疵の告知に関する問題点について

一般財団法人 不動産適正取引推進機構
調査研究部 上席主任研究員 中戸康文

不動産業者と心理的瑕疵の告知

一般に不動産業者(売主・媒介)において、
「通常の調査によって、あるいは知りうる瑕疵」については、全て買主・借主に告知することが、
取引関係者(売主・買主、貸主・借主)の利益になる。



心理的瑕疵は、時の経過によって軽減し、いずれは消滅する。



仲介業者は、告知義務違反を問われないためには、経年に関係なく告知するのがベスト



しかし、いつまでも仲介業者が告知を続けると、心理的瑕疵は軽減しない
不動産の適切な流通の障害になる

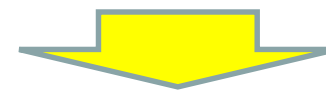


すると、不動産業者は、心理的瑕疵が風化するまでは告知し、風化後は告知しないのが望ましい



しかし、いつまでが適切な時期なのかは、不動産業者には判断できない

判断基準がない
裁判所の判断



宅建業者のジレンマ

時の経過によって風化していく心理的瑕疵を、いつまで告知すればよいのか

既に風化した事故を告知することによって、不要な不動産流通障害を引き起こしているのではないか

※社会事情の変化: 情報化社会の発達により、過去の事件・事故について、いつまでもその事実が晒される。(簡単に風化しない。)

買主・借主への事故等の告知の必要性

(心理的瑕疵が売主・買主間、貸主・借主間で問題となる発端)

・事故等が過去あったことを知らず取引したが、後日近隣住民・不動産業者から教えられた。

(買主・借主の主張)

・事故等があったことを知っていれば、買わなかった(借りなかった)。
・売買金額(賃料)は、近隣相場より、もっと低いものであったはずだ。

(買主・借主に発生した損害は?)

・自殺事故があったとの風評がなければ、買主・借主の物理的使用収益に影響はない。

《実質的損害が生じた事例》

・従前は、反社勢力の組長の自宅であった。風俗業に使用されていた。

・あるのは、そこで自殺事故があったという(嫌悪される)歴史的背景
⇒ 物理的損害は生じていない。
風評による心情的損害が生じている?

宅建業者は、事故をいつまで告知すべきか悩む

心理的瑕疵の告知がされないことによる、売主・貸主の利益、不動産流通の利益

心理的瑕疵の告知がされることによる、買主・借主の利益、不動産流通の損失

裁判所の判断 心理的欠陥は瑕疵に該当するか

【大阪高判 昭37・6・21 (判例時報309-15)】

① 心理的欠陥が瑕疵に該当するかについての判断

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。

② 心理的瑕疵の該当基準

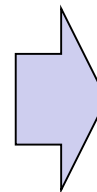
建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由をもって瑕疵とイイうるためには、単に買主において右事由の存する家屋の居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたつたものであることを必要とする。



心理的瑕疵の該当規準は漠然としていて具体的でない

通常一般人において『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至つたもの

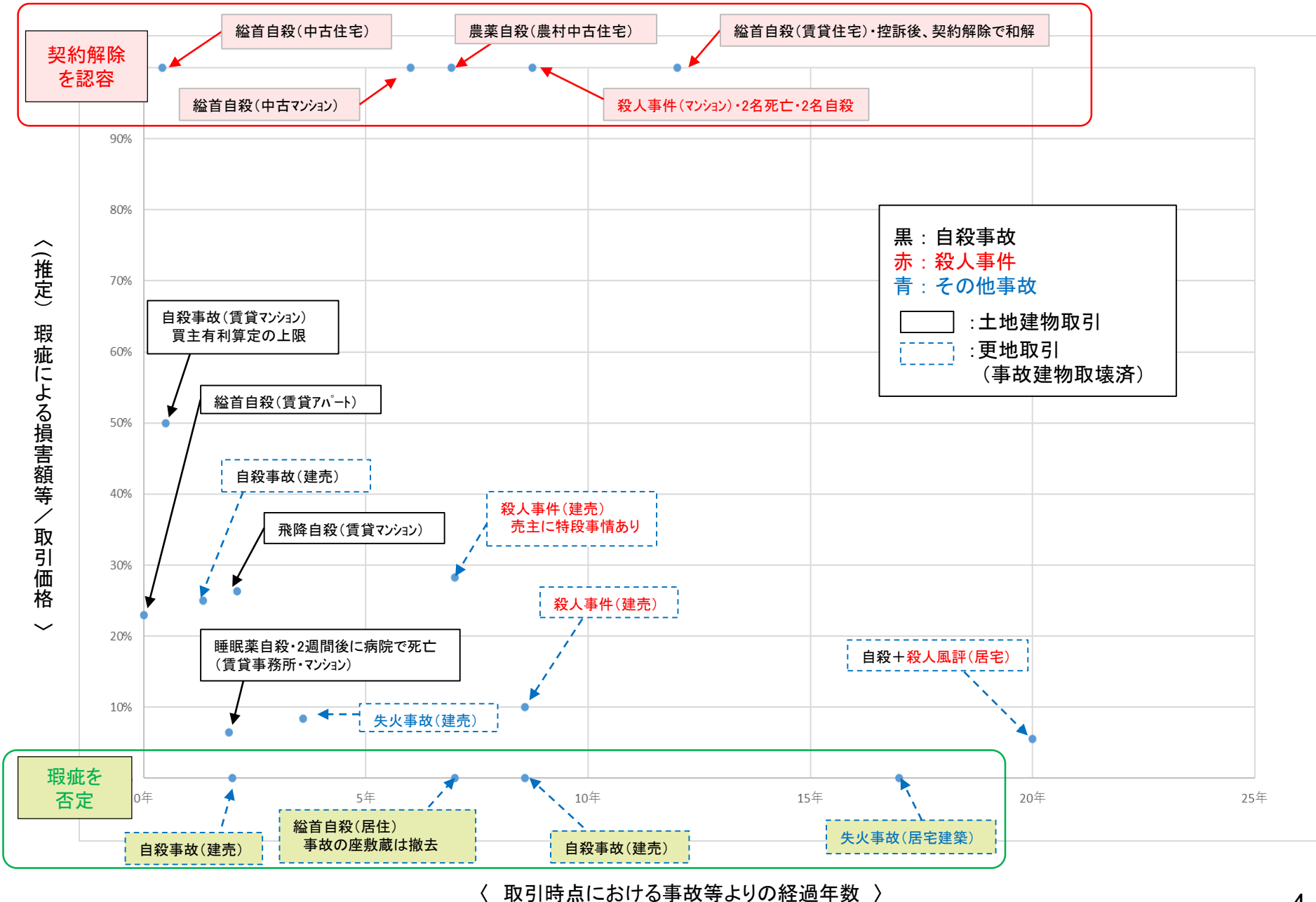
○心理的瑕疵の嫌悪の程度については、個人差がある
○心理的瑕疵の有無の判断は、
・事故の重大性の程度
・事故が不動産の目的使用(居住用・事業用)に与える影響
・事故よりの経過年数・近隣住民の事故の記憶の程度
によって異なる。



その事案において、何年経過すれば心理的瑕疵が風化するか(告知が不要となるか)の明確な基準を作成するのは困難。

宅建業者において、唯一の判断基準が裁判所の判断となるが、その判断基準が明確なものではなく、また、事案の内容(取引の内容、事故の重大性等)によっても、その判断は当然に変わってくるものであるから、裁判例は参考にはなるが、「〇年経れば告知は不要」とする判断の基準にするには難しい。

1. 売買と心理的瑕疵に関する裁判例



2. 賃貸における自殺事故等と入居申込者に対する告知義務に関する裁判例

(1) 自殺事故があった貸室の告知義務

東京地裁 H13.11.29	ワンルーム 仙台市	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。
東京地裁 H19.8.10	ワンルーム 東京都区	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。
東京地裁 H26.12.11	ファミリータイプ 東京都区	いったん本件建物に新たな入居する者が現れれば、本件事故の発生がその後の賃貸借に影響を与えるものではない。
大阪高裁 H30.6.19	ワンルーム 京都市	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に本件事件を告知する義務があるとは解せない。
大阪高裁 H26.9.18	ファミリータイプ 尼崎市	約1年5カ月前に当該貸室で自殺事故があったことを知る貸主には、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。

(2) 自殺事故があった居室の隣室・他の貸室の告知義務

東京地裁 H19.8.10	ワンルーム 東京都区	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うべきである。
東京地裁 H26.8.5	ワンルーム 東京都区	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故を告知する義務があるとはいえない。
仙台地裁 H27.9.24	ファミリータイプ 仙台市内	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。
大阪高裁 H30.6.19	ワンルーム 京都市	賃貸人として、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はない。

(3) 貸室以外の場所での自殺事故と損害賠償

東京地裁 H24.1.31	アパート 東京都区	借主の賃借建物より950m先での入水自殺は、貸主に対する不法行為を構成するものではないとして、貸主の借主連帯保証人に対する損害賠償請求が棄却された事例 裁判所の判断理由：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。
------------------	--------------	---

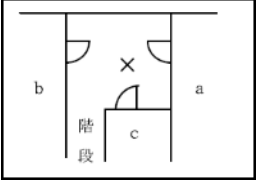
(4) 貸室における自然死と損害賠償

東京地裁 H29. 9. 15	ワルーム 東京都区	死亡後約2ヶ月半経過後に、借主の死亡が発見されたことにより、心理的瑕疵が発生したとする賃貸人の逸失賃料の請求が棄却された事例 裁判所の判断理由：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。
東京地裁 H19. 3. 9	マンション 海老名市	借主の従業員が建物のトイレ内で死亡したことについて、貸主が借主に損害賠償を請求したが棄却された事例 裁判所の判断理由：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。

3. 競売における自殺事故に関する裁判例

仙台高裁 H8. 3. 5	戸建住宅	競売開始前に土地建物の所有者が200～300m先の山林内で自殺したことを理由とした、買受人の売却許可決定の取消しの申し立てを棄却した事例 裁判所の判断理由：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。
------------------	------	--

4. 共用部分の自殺事故等に関する裁判例

東京地裁 H26. 5. 13	ワルーム 東京都区	建賃貸借において、a室の借主が共用部のX部分で自殺したことを理由に貸主が借主の保証人に対し損害賠償を請求した事案において、貸室の逸失利益108万円余（a～c室平均賃料の約22か月）のみを認めた事例	
東京地裁 H26. 4. 14	分譲マンション 東京都区	分譲マンションの建築工事中に、エレベーターシャフト内で発生した作業員2名の転落死亡事故は瑕疵であるとして、買主が売主に対し契約解除等を主張したが棄却された事例 裁判所の判断理由：社会通念に照らし、買主が買い受けた目的を達せられないような瑕疵が存在すると認めるに足りない。また、本件建物の市場価値が減少したとも認めるに足りない。 (同様の裁判が他に2件ある)	

自殺事故による瑕疵により多額の損失を負った等との主張がされた裁判例

1

アパート（全5室）の1室で自殺事故が発生した。貸主は媒介業者より、当該事故により本件土地建物の価値は半額となったとの価格意見に従って、市場価格より約2000万円減額して不動産業者に売却し、当該減額損失等について、事故貸室の保証人に損害賠償を求めた。



裁判所は、賃料約2年分の逸失利益の請求は認めしたが、資産価値下落分の請求は棄却。結局、貸主には、本件売却において媒介業者の意見に従って売却したことにより、大きな損失が発生した。

2

賃貸マンションのベランダで借主の同居人が自殺。借主がその3年後に退去したところ、貸主より、建物価値の下落等による損失として2800万円の損害賠償請求がされた。
（家賃等：月113,000円）



裁判所は、資産価値の下落などについては棄却、61万円（家賃等の約6か月分）についてのみその請求を認めた。

3

賃貸ビルの1・2階部分の店舗の借主が、賃借の1年半前に同ビル屋上より道路上への飛び降り自殺があったことを知った。借主は、本件自殺事故は借主の営業に影響する重要な事実であるから、契約に当たり告知をする義務があったとして、貸主と仲介業者に2000万円の損害賠償を請求した。



裁判所は、賃貸目的物である本件建物部分で発生したものでなく、賃貸借契約は本件自殺より1年半経過してから締結されたものであるから、本件自殺事故は心理的欠陥に該当しないとして、借主の請求を棄却。

4

9階建事務所ビルの貸主が、ビルを4億2000万円で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。その後貸主は、本件ビルについて自殺事故があったと告知して3億7500万円で売却し、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。



一審は貸主の請求について1000万円を認めたが、控訴審は自殺である証拠がない等としてその請求を棄却し、借主の裁判費用等の請求を認めた。
（上告受理申立却下）
貸主は、弁護士費用の他、借主の訴訟費用（交通費等）を負担することになった。

5

賃貸マンション（全39戸）につき、売買金額3億9千万円とする売買が行われた。その半年前に本件建物の一室（賃料等：85,000円/月位）で自殺事故があったが、売主・媒介業者は自然死と管理会社から聞いていたことから、売買に際し特段の調査を行わなかった。売買後に、自殺事故の噂を聞いた買主は、独自に調査を行い、本件が自殺事故であったことをつきとめ、当該自殺事故を前提とした不動産鑑定業者の鑑定評価額3億円を証拠として、売主・媒介業者に対し1億円の損害賠償を請求した。



一番では600万円の損害賠償が認められた。買主は控訴したが、控訴審では、買主有利に算定しても損害額は497万円余であるとし、売主の反訴がなかったため賠償額は600万円で確定した。本件訴訟において買主は、鑑定費用として約160万円、弁護士費用として少なくとも約150万円を支払った。

6

賃貸ビル（事務所・住宅）につき、売買金額2億2千万円とする売買が行われた。売買の1年11か月前、元所有者の家族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が、売主・仲介業者はその事実を知らなかった。売買後に買主は、近隣住民より自殺事故の噂を聞き、その事実を確認した買主は、本件建物での自殺は瑕疵であるとして、売買契約の解除、もしくは瑕疵による損害として4400万円の賠償を請求した。



裁判所は、本件建物内での自殺事故は瑕疵に該当するが、本件建物内で直接死亡したものではなく、1年11か月が経過していることから極めて軽微な瑕疵であるとして、買主の契約解除は棄却し、売主の瑕疵担保責任について売買金額の1%相当である220万円を認めた。

7

戸建住宅（賃貸目的）の売買において、契約後の建物内覧において、近隣住民から本件建物内で自殺事故があったことを知った買主は、売主（宅建業者）に違約解除を請求した。売主は、本件自殺事故は12年前のことで、しかもその後賃貸住宅として使用し、借主は何人も入れ替わっていることから告知する義務はないとしてこれを争った。



一番は買主の違約解除の請求を認めたが、控訴審で、買主と売主は、合意解除することで和解した。

8

売買土地について、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教えられた買主は、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。



裁判所は、買主には、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、仲介業者の説明義務違反により代金決済や引渡手続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して、媒介業者に対する慰謝料150万円を認容した。

判例誌に掲載された心理的瑕疵に関する裁判例

1 売買

昭和37年

平成元年

平成11年

平成21年

S37. 6. 21大阪高裁
判例時報309-15

(参考)死亡事故をおこした自動車の売買において瑕疵による減額を認めた事例(S35.5.8松山地裁判タ107-102)がある。

H1. 9. 7横浜地裁
判時1352-126

(控訴後、売主が買主に和解金を支払うことで和解)

H7. 5. 31東京地裁
判時1556-107

H9. 8. 19浦和地裁
判タ960-189

H11. 2. 18大阪地裁
判タ1003-218

H12. 8. 31東京地裁
※1

H18. 7. 27東京地裁
WL

H18. 12. 19大阪高裁
判時1971-130

H19. 7. 5東京地裁
WL

H20. 11. 18東京高裁
(1審判タ1275-329)

H21. 6. 26東京地裁
WL

H21. 11. 26大阪地裁
判タ1348-166

H22. 1. 15東京地裁
WL

H22. 3. 8東京地裁
WL (失火死亡事故)

H22. 7. 20東京高裁
(1審判タ1336-183)

H23. 5. 25東京地裁
WL

H24. 4. 17東京地裁
WL

H25. 3. 14東京高裁
(一審WL)

H25. 11. 4東京高裁
(1審判時2213-59)

H26. 4. 15東京地裁
WL

H26. 6. 19高松高裁
判時2236-101

H26. 8. 7東京地裁
WL

H28. 7. 29神戸地裁
WL

H29. 5. 25東京地裁
WL

(控訴後、売買契約を合意解除することで和解)

黒：自殺事故
赤：殺人事件
青：その他事故
緑：自然死

□：心理的瑕疵を認容

□：心理的瑕疵を否定

判時：判例時報

判タ：判例タイムズ

WL：ウエストロー・ジャパン

※1：岡本正治・宇仁美咲 詳解不動産仲介契約

判例誌に掲載された心理的瑕疵に関する裁判例

2 賃貸

平成元年

平成11年

平成21年

平成31年

S58.6.27東京地裁 判タ508-136	H5.11.30東京地裁 RETIO28-27	H13.11.29東京地裁 WL	H22.9.2東京地裁 判時2097-87	H26.5.13東京地裁 WL	H31.3.14東京高裁 WL
		H18.4.7東京地裁 WL	H22.12.6東京地裁 WL	H26.8.5東京地裁 WL	
		H18.4.26東京地裁 WL	H23.1.27東京地裁 WL	H26.9.18大阪高裁 判時2245-22	
		H18.12.6東京地裁 WL	H24.1.31東京地裁 LEX	H26.12.11東京地裁 WL	
		H19.3.9東京地裁 WL	H24.12.20東京地裁 WL	H27.9.24仙台地裁 消法106-268	
		H19.8.10東京地裁 WL		H27.9.28東京地裁 WL	
				H27.11.26東京地裁 WL	
				H29.1.25東京高裁 (一審WL)	
				H29.2.10東京地裁 WL	
				H29.4.14東京地裁 WL	
				H29.9.15東京地裁 WL	
				H30.6.19大阪高裁 (一審WL)	

黒：自殺事故
 赤：殺人事件
 青：その他事故
 緑：自然死

□：心理的瑕疵を認容
 □：心理的瑕疵を否定

判時：判例時報
 消法：消費者法ニュース
 LEX：LEX
 WL：ウエストロージャパン

判例誌に掲載された心理的瑕疵に関する裁判例

3 競売

平成元年

平成11年

平成21年

S61. 8. 1 仙台地裁
判時1207-107

H2. 10. 2 福岡地裁
判タ737-239

H13. 2. 22 東京高裁
WL

H21. 1. 30 さいたま地裁
裁判所WEB

H4. 3. 10 新潟地裁
判時1419-90

H14. 2. 15 東京高裁
WL

H21. 9. 25 東京高裁
判タ1321-274

H4. 6. 15 札幌高裁
金法1345-24

H14. 6. 18 東京地裁
WL

H22. 1. 29 名古屋高裁
判時2068-82

H8. 3. 5 仙台高裁
判時1575-57

H17. 9. 13 福岡地裁
判時1953-150

H25. 4. 24 東京地裁
判時2205-69

H8. 8. 7 東京高裁
金法1484-78

H10. 8. 27 札幌地裁
判タ1009-272

黒：自殺事故
赤：殺人事件
青：その他事故
緑：自然死

■：売却許可決定取消請求等を認容

□：同 を棄却

判時：判例時報

判タ：判例タイムズ

金法：金融法務事情

消法：消費者法ニュース

LEX：LEX

WL：ウエストロージャパン

(競売における担保責任等)

第568条 民事執行法その他の法律の規定に基づく競売(以下この条において単に「競売」という。)における買受人は、第541条及び第542条の規定並びに第563条(第565条において準用する場合を含む。)の規定により、債務者に対し、契約の解除をし、又は代金の減額を請求することができる。

2・3(略)

4 前三項の規定は、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については、適用しない。

H9.7.15最高裁

現況調査報告書の記載内容と目的不動産の実際の状況との間に看過しがたい相違が生じた場合には、執行官が前記注意義務に違反したものとして、誤った現況調査報告書の記載により損害を被った者に対し国家賠償法1条1項に基づく損害賠償の責任を負う。

自殺事故は、「瑕疵」に該当する？

過去自殺事故があったという歴史は、買主(借主)の不動産の物理的使用収益に影響しない。

あるのは、そこで自殺等があったということによる

- ・買主・借主の悪い心証
- ・周辺住民による、買主・借主に対する風評被害
- ・当該事実があったことの告知による不動産の市場性の減退

< 疑問 >

空襲・震災で何万人もの方が亡くなった ⇒ 心理瑕疵に当たる？

自殺があったことは、嫌悪されるべき歴史的事実？

自殺と自然死とどこが違う？（自殺は精神的な病死とすれば、自然死と一緒にでは？）

安楽死（尊厳死）も自殺事故？

自殺は不浄なもの？自殺した人に失礼では？

自殺があった不動産に瑕疵があるというのは、差別にあたらない？

自殺は海外諸国ではどう取り扱われている？

自殺が過去あった不動産を「瑕疵物件」として区別することは、社会的損失では？

5 まとめ

本判決は、従来学者の議論の対象となることのなかった瑕疵概念を再検討する上で、貴重な情報を提供するものである。瑕疵概念を心理的な欠陥まで拡張するという本判決の方向性は支持されるべきであろう※1。しかし、6年前の自殺による影響までも瑕疵と判定することには、一般に事件の影響がそれ程長期に影響するとは思えず、また、当事者等の告知義務の点からも問題がある。おそらくは1年程度の期間に限定されるべきであろう。

※1 文中にて、「このような瑕疵概念の拡大は、不動産取引においては、従来の建設技術的な事項あるいは法律的な事項とはまったく異質な事項に瑕疵概念を拡大するのであるから、その限界については慎重であるべき」と述べられている。

※2 文中にて、「瑕疵担保責任の内容として、一般に損害賠償あるいは代金減額が考えられる。しかし、本件では瑕疵が使用価値を減少させるものでないことは明らかであり、また、交換価値を減少させているとも認められていない。したがって、損害賠償によって問題を解決することはできない（契約解除はできても）であろう。」とも述べられている。

NBL867号54頁 判例に学ぶ（大阪高判） 野口恵三（弁護士） より

従来の判例および本件判決において「通常一般人において、その土地が殺人の行われた土地であると知った場合に、『気持ちが悪い』とか、『住み心地がよくない』と感ずることには合理性がある」という表現を用いて、あたかもその嫌悪感そのものに合理性があるかのように述べていることには、大きな抵抗感が感じられる。その理由はほかでもない。本文でふれたように、殺人が行われた土地だと聞いて嫌悪感を感ずるその心理的反応には合理性がない。その嫌悪感は、端的にいえば、「縁起が悪い」・「験が悪い」という反応に近いものであって、理性以前の感情であり、気分である。そして、それがその土地を買う立場においてそれを聞いた場合には、その意思決定に深刻な抑制作用をもたらす強さはあっても、嫌悪感そのものに合理性があるかのように表現することは妥当ではない。ただ、それが日本人の心理的傾向として、一般的、普遍的な現象であることに着目して買主の請求を認めてきたものであることを、くれぐれも見落としはならないと思う。

潮見佳男 契約各論 I（信山社2002年）218頁では、環境瑕疵（物質面での瑕疵を拡張したもの）について「民法570条の瑕疵に当たるには、『土地・建物の所有ないし占有と密接に結びついた生活利益』であることを要し、物の所有・占有を離れて独自の評価対象となる価値としての周辺環境からの利益享受ということでは足りないという点をわきまえておく必要がある（その意味で、たとえば、近隣の地価が下落しているとの事実などは、それが目的不動産の資産価値に影響を及ぼしたとしても、環境瑕疵の問題として捉えられるものではない）。」として、環境瑕疵の概念を限定する方向性を示している。

第4 当連合会が求める自殺対策

(https://www.nichibenren.or.jp/document/civil_liberties/year/2012/2012_2.html)

そこで、当連合会は、実効性のある自殺対策として次のとおり要望する。

1 自殺を生み出す構造的要因の解消

(略)

2 これからの自殺対策

(略)

(3) 自殺・自死遺族に対する誤った認識の解消

現在に至っても、「自殺は自らの理性的な判断によって勝手に行われたものである。」、「自殺は社会の問題ではなく個人の問題である。」、「自殺は弱い人間が行うものである。」などといった誤った認識・偏見が残っている。

また、自殺に対する誤った認識が解消されていないために、自死遺族は、家族を自殺で亡くしたことを他人はおろか家族内部でも話すことができなかつたり、家族を自殺で亡くしたことについて、いわれのない差別偏見を受けることもある。

しかし、世界各地で行われた自殺に関する心理学的剖検は、自殺者のおよそ9割が、気分障害などの精神疾患を抱えた状態で自殺に追い込まれたことを明らかにしている。自殺の大部分が理性的な判断によって行われるのではなく、多くの場合、誰でも罹患しうる精神疾患の病態として行われることが、精神医学の観点から見ても明らかになっている。

また、警察庁の自殺統計によっても、自殺を動機別に見た場合、健康問題、経済・生活問題、家庭問題、勤務問題、男女問題、学校問題の順となっており、自殺の動機には健康問題を除く社会的要因が重大な影響を及ぼしている。そして、健康問題の中には相当数精神疾患による問題が存在していると思われることから、健康問題を除く社会的要因を動機とする自殺は、統計で現れたものよりも多数にのぼると考えられる。

このように、自殺の原因を考える場合、気分障害などの精神疾患の存在と、経済・生活問題などの社会的要因を無視することはできない。特定非営利活動法人自殺対策支援センターライフリンクの調査によれば、自殺者は平均で4つの危機要因を抱えて自殺をしており、①うつ病、②家族不和(親子間、夫婦間、離婚の悩み、その他)、③負債(多重債務、連帯保証債務、住宅ローン、その他)、④身体疾患、⑤生活苦、⑥職場の人間関係(職場のいじめ)、⑦職場環境の変化(配置転換、昇進、降格、転職)、⑧失業、⑨事業不振、⑩過労を10大危機要因とした場合、自殺者の抱えていた全体の危機要因の約7割が10大危機要因に集中し、この10大危機要因が複雑に関連しながら自殺に至る危機経路を形成しているとされている。

そこで、国及び地方自治体は、心理学的剖検などの調査を通じて自殺と精神疾患や自殺と社会的要因などの関係を明らかにし、その結果を公表することで、自殺に対する誤った認識の解消を図るべきである。

(4) 自死遺族支援のための制度体制の構築

法定相続人である自死遺族は、以下のように予期しない家族の自殺により、突然、様々な法的問題に直面することになる。まず、自殺によって自殺者の法律関係を相続するかどうかの決断に迫られることになる。前述のとおり、自殺に追い込まれる要因が複数ある場合、自殺者が複雑な法律関係の主体となっている場合も少なくないことから、積極財産と消極財産の判別がつきにくく、相続をするか否かという判断自体が困難となる場合が少なくない。加えて、相続とは別に、生命保険の請求、賃貸物件の連帯保証債務、労災の請求など、自死遺族固有の法律関係も発生する。このように、自死遺族は、自殺者の法律関係と、自死遺族固有の法律関係の両方に対処しなければならない。

また、自死遺族は、家族を自殺で失ったことにより、①驚愕、②茫然自失、③否認・歪曲、④離人感、⑤自責、⑥抑うつ、⑦不安、⑧怒り、⑨記憶の加工、⑩非難、⑪他罰、⑫疑問、⑬合理化、⑭隠蔽、⑮救済感、⑯二次的トラウマといった心的反応を示すのみならず、自死遺族を対象とした心理学的剖検では、約30パーセントの自死遺族にうつ症状が見られたとの報告や、心的外傷性ストレス障害(PTSD)症状の遷延化が自死遺族の80パーセントに認められたという報告も存在する。自死遺族が自殺念慮を有する場合は多いことは一般的に知られているが、自死遺族のうち、自殺の直後であれば約25パーセントが、自殺から平均8年10か月経過した時点でも約13パーセントが「自分も死にたい」と考えているとの報告もある。

このように、自死遺族は、法的にも肉体的・精神的にも厳しい状況に置かれる場合が少なくないため、自死遺族の生活を再建するためには、法律、医療、心理、福祉などからの多面的な支援が必要となる。

そこで、国及び地方自治体は、自死遺族が置かれた厳しい社会状況を理解し、法律、医療、心理、福祉などからの多面的な支援を行うため、支援制度や体制を速やかに構築すべきである。

(以下略)

国立国会図書館オンライン検索「心理的瑕疵」書籍・論文等

不動産取引と心理的瑕疵(横浜地判平成1.9.7)
栗田 哲男 判例タイムズ743-26 1991

五七〇条の「瑕疵」概念の再考—心理的瑕疵・環境的瑕疵は五七〇条の「瑕疵」に含まれるか
田中志津子 法学研究論集(11)-115 明治大学大学院[編]1999

心理的瑕疵(自殺・殺人事故)物件の取扱について
三好 弘悦 不動産東京(通号102)-2 1999.11

不動産の売買と心理的瑕疵について
後藤 泰一 信州大学法学論集3-25 2004

賃貸不動産の心理的瑕疵をめぐる自死遺族への不当請求について
山田創一 平井一雄先生喜寿記念「財産法の新動向」信山社-519 2012

心理的瑕疵による減価率の査定手法について
難波 里美 Evaluation46-2 2012

判例研究 民法五七〇条の瑕疵に心理的瑕疵が認められた事例[福岡高裁平成23.3.8判決](新美治一教授・増田輝夫教授退任記念号)
永沼 淳子 名経法学31-167 2012.3

判例研究 不動産売買における心理的瑕疵と媒介業者の調査義務[東京地裁平成22.3.8判決](中山武憲教授退任記念号)
長瀬 栄二郎 名経法学33-233 2013.3

心理的瑕疵物件における価格分析(海外論壇 The Appraisal Journal (Fall 2012)) K. F. Man, Vincent Wong, 曹 雲珍 抄訳 不動産研究55-2-81 2013.4

「心理的瑕疵」概念の一考察(1)(2・完)
石松 勉 福岡大学法学論叢58-1-1 2013.6、58-3-411、2013.12

不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価:自殺・孤独死等によって、不動産の価値はどれだけ下がるか?
宮崎裕二, 仲嶋保, 難波里美, 高島博 プログレス 2014.3

心理的瑕疵と不動産仲介業者の不法行為責任[高松高裁平成26.6.19判決]
石松 勉 福岡大学法学論叢60-1-75 2015.6

自殺のあったマンションの売買における売主及び不動産仲介業者の調査説明義務違反の可否と心理的瑕疵による減価算定基準[東京地裁平成25.7.3判決] 竹田 智志 明治学院大学法律科学研究所年報31-207 2015

コンサルティング実践例「心理的瑕疵」のある「空き家処分」
伊藤 和成 不動産フォーラム311-20 2016.3

鑑定評価に関わる近年の重要判例の解説 心理的瑕疵(上・中・下)
渡辺 晋 不動産鑑定54(8)-28、54(9)-31、54(10)-37 2017.8~10

心理的瑕疵物件の民事執行上の課題:主観的な被害の対応をめぐる
(大倉正雄教授 大谷博愛教授 小林一秋教授 清水洋二教授 退職記念号)
長島 光一 政治・経済・法律研究20(2)P143 2018.3

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
渡辺晋 新日本法規出版 2019.5

宅建業者が知っておくべき『重説』に関する調査実務(vol.31)法47条1号に関する事項(5)心理的瑕疵
吉野 荘平 月刊不動産流通 37(12)-82 2019.6

不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価:自殺・孤独死等によって、不動産の価値はどれだけ下がるか? 新版
宮崎裕二, 仲嶋保, 難波里美, 高島博 プログレス, 2019.8

「心理的瑕疵」に関するその他参考書籍・論文等

殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵
後藤泰一 信州大学法学論集14-89 2006

判例に学ぶNo.426(平成18年12月19日 大阪高裁 判例時報1971号130頁)
野口恵三 NBL867-54 2007.10

自殺・殺人を原因とする心理的欠陥に対する売主の瑕疵担保責任について
石松 勉 福岡大学法学論叢53-3-95 2008.12

売却許可取消制度の研究(上・下)
畠山 新 金融法務事情1864-16、1865-18 2009.4

自殺・殺人事件と瑕疵担保責任
野口大作 札幌法学 23-1-135 2011.9

心理的損傷と債務者の危険負担
後藤泰一 信州大学法学論集17-1 2011

不動産取引における心理的瑕疵
(社)大阪府不動産鑑定士協会 調査研究第一委員会 2012

自死遺族が直面するいわゆる心理的瑕疵物件をめぐる空き室損害問題に関する判例集
内閣府自殺対策推進室 2016