

殺人事件に係る説明義務等について

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状況。個社ごとに取扱いが様々となっていることに伴うトラブルが発生。

判断基準がないことで、所有する物件で死亡事故等が生じた場合に全て事故物件として取り扱われるのではないかと懸念。

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なガイドラインの策定を目指す。

2. 心理的瑕疵に関するガイドラインのイメージ(案)

- 心理的瑕疵に関するガイドラインについて、宅建業者（売主業者、仲介業者）の説明に係るガイドライン、参考裁判例、関連サービス、参考資料集で構成することをイメージ。
- 取引対象不動産内で死亡事故等が生じた場合の取扱いを射程とする。

【1.説明に係るガイドライン】

○説明義務

- ・売主業者の説明義務
- ・仲介業者の説明義務

○殺人

- ・対象不動産において過去に殺人事件が発生していた場合の説明

○自殺

- ・対象不動産において過去に自殺があった場合の説明

○事故死

- ・対象不動産において過去に死亡事故があった場合の説明

○自然死

- ・対象不動産において病気や老衰による自然死があった場合の説明

【2.参考裁判例】

○殺人

○自殺

○事故死

○自然死

【3.関連サービス】

○見守りサービス

【4.参考資料集】

○統計資料 等

3. 心理的瑕疵に該当する可能性のある事由

- 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。
- **第2回検討会においては、過去に取引対象となる不動産内において殺人が発生していた場合における論点について検討。**

(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】

対象不動産内で生じた、

- ・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

※隣地、隣接住戸など、対象不動産以外で生じたものは本検討会における検討の対象外とする。

4. 売主業者の説明義務について

- 複数の裁判例によれば、殺人事件等が過去に発生した事実を売主が買主に説明しなかった事案について、売主の責任（損害賠償等）が認められている。

【裁判例における売主の説明義務】

- (1) 「売買対象の不動産について強盗殺人事件が発生しているか否かという情報は、社会通念上、売買価額に相当の影響を与え、ひいては売買契約の成否・内容を左右するものである。・・・被告（売主）は、B（買主）に対し、本件売買契約を締結するに際して、本件事件を告知すべき義務を負っていたというべきである。」（神戸地判平28.7.29）
- (2) 「売主※1は、本件契約締結時に本件死亡事件※2に関する事実を知っており、・・・買主から、本件不動産について過去に何か問題がなかったかと問われたにもかかわらず、買主に対し本件死亡事件があった事実を秘匿し告知しなかった・・・このことは、売買契約に伴い信義則上売主として被告が負う告知義務に違反し、被告は債務不履行の責めを負うと解する」（大阪地判平21.11.26）
※1 正確には売主の夫。本裁判例の判断においては、妻に代わって夫が取引を進めていたために、売主と同視されている。
※2 他殺等
- (3) 「飛び降り自殺があった物件であることは、価格にも一定の影響があることは明らかであるから、相手方がこれを購入するか否かを検討する際に告知、説明しておく必要のある事柄であることも明白である。したがって、被告（売主）には、本件売買契約の約2年前に本件建物から居住者が飛び降り自殺する本件死亡事故があったことを知っていた以上、不動産を取り扱う専門業者として、当該不動産を売り渡そうとする相手方である原告に対し、当該事実を告知、説明すべき義務があったというべきである。」（東京地判平20.4.28）
※自殺事案

5. 仲介業者の説明義務、調査義務について

- 複数の裁判例によれば、死亡事件等が過去に発生した事実を仲介業者が買主に説明しなかった事案について、仲介業者の責任（損害賠償等）が認められている。

【裁判例における仲介業者の説明義務・調査義務】

(1) 「マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、本件建物内での自殺の事実が近隣住民の記憶に残っている状況下において、・・・被控訴人(仲介業者)が本件土地上で過去に自殺があったとの事実を認識していた場合には、これを控訴人らに説明する義務を負うものというべきである。(中略) 対象物件に事故物件性の存在を疑うべき事情がない場合にまで、売買の仲介に当たり宅地建物取引業者に事故物件であるかを調査すべき義務があると認めることはできない。」(高松高判平26. 6. 19)

※元所有者の内縁の妻が本件土地以外の場所で殺害され、その2年後に元所有者の娘が本件建物内で自殺。

裁判例では、「殺人の事実は、本件土地とは関係のない場所で敢行された犯罪ではあるが、社会的耳目を集めた衝撃的な事件であり、近隣住民においては、殺人と自殺が関連付けて理解されて」と判断。

(2) 「仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観（建物内部を含む。）から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うと解すべきである。・・・被告仲介業者は、本件焼損等を確認した上で、原告の買主らに情報提供すべきであったのに、これを怠ったというのが相当である。・・・対価を得て仲介をする業者としては、・・・自ら発見に努めるべきであって、失当である。また、取次が被告（売主）に火災の有無を確認したところ、火災に遭ったとの回答がなかったというが、それで上記義務を免れるとはいえない。」(東京地判平16.4.23)

※火災事故事案

6. 裁判例の動向について

- 殺人事件に係る裁判例において、事件発生からの経過年数や建物の現存の有無による一律の判断はなされていない。

裁判例	裁判年月日	概要	契約の内容	事件発生からの経過年数	建物の現存の有無	売主の責任	仲介業者の責任
①	神戸地判 平28・7・29	強盗殺人事件が7年4か月前に発生。説明しなかった売主の説明義務違反が肯定された。	分譲目的での土地の売買	7年4ヶ月	取壊した状態で取引	認定	—
②	東京高判 平25・3・14	4年前に殺人事件が発生。更地の状態で、殺人の事実を知らないまま売買をした媒介業者の調査義務が否定された。	分譲目的での土地の売買	4年	取壊した状態で取引	否定	否定
③	東京地判 平24・12・20	賃貸店舗において3年10か月前に傷害致死事件が発生した事実は瑕疵に該当しないと判断された。	飲食店舗の賃貸借	3年10か月	現存した状態で取引	否定	—
④	大阪地判 平21・11・26	8年9ヶ月前に居住者が他殺と疑われる態様で死亡し、の親族が近隣のマンションから飛び降り自殺。死亡事件を秘匿し告知しなかった売主に説明義務違反が認められた。	転売目的でのマンションの1室の売買	8年9か月	現存した状態で取引	認定	—
⑤	大阪高判 平18・12・19	8年7か月前に殺人事件が発生。土地の売買において、当該殺人事件は瑕疵に該当するとされた。	分譲目的での土地の売買	8年7か月	取壊した状態で取引	認定	—
⑥	東京地裁 八王子支部判 平12・8・31	約50年の農山村地帯における凄惨な殺人事件について、説明を怠った仲介業者の説明義務違反が認められた。	居住目的での土地の売買	約50年	取壊した状態で取引	認定	認定

7. 過去に殺人事件が発生していた場合に係る論点

- 取引対象不動産内で殺人事件が生じた場合の宅建業者の説明義務等について、次の論点を中心にご議論頂きたい。

論点

1. 過去に取引対象の不動産において殺人事件が発生していたことを認識した場合、一定期間が経過するまでは、原則的に説明を要すると考えるべきか。
2. 過去の殺人事件について、どの程度期間が経過すれば説明を要しないと考えられるか。
3. 説明する場合、最低限説明しなければならない事項は何か（時期、事件の態様等）。
4. 売買・賃貸による相違や、買主・借主の取引目的等によって、取扱いに差異を設けるべきか。
5. 殺人事件が生じた建物の現存の有無と説明義務の関係をどう考えるべきか。
6. どういった場合に過去の殺人事件について調査義務が生じると考えるべきか。
7. どういった方法で調査を行えば足りるか。

(参考)裁判例について

裁判例①

概要	土地上で売主の母親が強盗殺人の被害者となる事件が、7年4か月前に発生しており、これを説明しなかったことから、売主の説明義務違反が肯定された事例（神戸地判 平28・7・29）
当事者	売主：個人（A） 買主：不動産業者（B）
契約種別	転売目的での土地の売買
事案	<ul style="list-style-type: none">○ 不動産の売買契約に際し、買主は売主に対して、対象不動産において「事件・事故」等は無かったかと質問したが、売主が約7年4ヶ月前の強盗殺人事件があったことを告知しなかった。○ 売買後に本件事件を知った買主は、売主に対し損害賠償を請求した。
裁判所の判断	買主請求を認容。 「…Bは、被告に対し、本件売買契約に先立って、本件不動産において事件や事故が発生していないかについて尋ねたところ、被告が何もない旨返答したことから、そのため、本件売買契約に際して「物件状況確認書（告知書）」の作成手続が採られなかったことが認められる。（中略）売買対象の不動産について強盗殺人事件が発生しているか否かという情報は、社会通念上、売買価額に相当の影響を与え、ひいては売買契約の成否・内容を左右するものである。被告は、本件事件の被害者の子であるから、本件売買契約当時、本件事件の存在を十分承知していたと認められる。それゆえ、被告は、Bに対し、本件売買契約を締結するに際して、本件事件を告知すべき義務を負っていたというべきである。（後略）」

裁判例②

概要	土地上の木造2階建て共同住宅内で、4年前に殺人事件があった事案。売買契約の約1年前に建物は取壊し済で、更地であった。殺人の事実を知らないまま売買をした売主業者及び媒介をした媒介業者に、調査すべき特段の事情は認められないとした事例。（東京高判平25・3・14 原審：東京地判平成24・8・29）
当事者	売主：不動産会社（A） 買主：法人（B）
契約種別	居住を目的とした土地の売買
事案	<ul style="list-style-type: none">○ 平成15年、共同住宅の一室において殺人事件（本件殺人事件）があった。Aはそのことを知らないまま購入した。○ 平成19年9月、A及び仲介業者Cは、本件殺人事件を知らないまま、Bに対して土地を売却した。Bは購入後、土地に住宅を建築し、買主代表も週に1日程度泊まるなどしていたが、その間、本件殺人事件の話を書くことはなかった。○ 平成22年11月、土地建物の売却を依頼した仲介業者より本件殺人事件を知った。○ 買主は、平成19年9月の売買に際して、本件殺人事件を告げなかった売主・仲介業者には不法行為責任があり、仮に知らなかったとしても調査義務はあった等として損害賠償を請求した。
裁判所の判断	買主の請求を棄却（原審、控訴審とも同様に判断）。 「Aが前件売買契約の当時、売買の目的物である旧建物において本件殺人事件が起きたことを知っていたということとはできない。」 「一般に、土地売買の仲介業者が、売買契約締結当時、その約1年前に建物が取り壊されて更地になっている場合には、特段の事情がない限り、取り壊された共同住宅において、過去数年間に何らかの事故が発生していたか否かについてまで調査すべきであるとはいえず、・・・仲介業者がこのような調査義務を負うべき特段の事情があったことを窺わせる事情は見当たらない・・・。」

裁判例③

概要	賃貸店舗においてかつて傷害致死事件が発生したことは集客に影響を与える瑕疵に当たるとした、賃借人の賃貸人・仲介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例。（東京地判平成24・12・20）
当事者	賃貸人：個人（A） 賃借人：飲食店経営者（B） 仲介業者：C
契約種別	店舗（飲食店）の賃貸借
事案	<ul style="list-style-type: none">○ 店舗の賃借人は経営が思わしくないため、賃貸借契約を解除し5年間賃借していた建物を明け渡した。○ 賃借人は契約解除の2か月前、近隣の店舗経営者から本件契約の3年半前に傷害致死事件が発生したことがあるので店舗経営が難しいという話を聞いた。（かつて本件建物内で居酒屋を経営していた者が、本件土地以外の場所での妻に対して暴行を加え、病院内で死亡させる傷害致死事件を起こした。）○ 賃借人は、店舗集客に影響を与える瑕疵の説明義務違反を理由に、賃貸人・仲介業者に対し、既払賃料等の合計から適正賃料額等を控除した金額、及び弁護士費用を請求。
裁判所の判断	<p>賃借人の請求を棄却。</p> <p>「本件建物において、本件事件の実行行為の一部があったということはできない。もっとも、・・・本件建物で居酒屋を経営していた者が傷害致死事件を起こしたことは近隣住民の知るところであるから、これが本件建物の瑕疵といえるか検討の余地はある。しかしながら、本件契約当時には・・・刑事事件から既に3年10か月を経過していたこと、本件契約よりも前に本件建物を賃借して2件の飲食店が経営されたことに鑑みれば、近隣住民においても本件建物と刑事事件とを結びつけることが少なくなっていると推測できる。加えて、本件建物においてBが経営していた店には・・・顧客がいたことが認められるから、上記刑事事件のあったことが、本件建物における飲食店の集客に影響を与えたとはいえない。したがって、本件建物に瑕疵があるとはいえず、他にこれを認めるに足りる証拠もない。」</p>

裁判例④

概要	8年9ヶ月前に居住者が他殺と疑われる態様で死亡し、その親族が近隣のマンションから飛び降り自殺したという事実について、売主Aのために不動産を管理するAの妻の弟Bが、買主の担当者Cから、物件について過去に何か問題がなかったかと問われたにもかかわらず、死亡事件を秘匿し告知しなかった事案。(大阪地判 平21・11・26)
当事者	売主：個人 (A) 買主：不動産業者
契約種別	転売目的でのマンションの1室の売買
事案	<ul style="list-style-type: none">○ 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名が近隣マンションで飛び降り自殺（本件事件）。○ 本件事件の5年6か月後、売主は本件事件の告知を受けて本件建物を購入。○ 売主は、3年3か月後、本件事件を告知せずに売り渡した。○ 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を申し入れた。これに対して売主は、本件事件は広く報道されており、不動産取引のプロである買主容易に知り得たなどと主張した。
裁判所の判断	買主の契約解除並びに約定違約金の支払い請求を認めた。 「Bは、本件契約締結時に本件死亡事件に関する事実を知っており・・・本件契約を締結するまでの間に、Cから、本件不動産について過去に何か問題がなかったかと問われたにもかかわらず、原告に対し本件死亡事件があった事実を秘匿し告知しなかったのであり、Bの地位は、本件契約において被告（売主A）と同視すべきであるから、このことは、売買契約に伴い信義則上売主として被告が負う告知義務に違反し、被告は債務不履行の責めを負うと解するのが相当である。」

裁判例⑤

概要	土地の売買について、8年7か月前に当時存在した建物内で起きた殺人事件は瑕疵に当たるとされた事例 (大阪高判平18・12・19 原審：大阪地判平成18・8・25)
当事者	売主：不動産賃貸業者 (A) 買主：不動産販売業者 (B)
契約種別	建売住宅の分譲を目的とした土地の売買
事案	<ul style="list-style-type: none"> ○ 8年7か月前に当時存在した建物内で殺人事件発生後、更地となった土地と隣接の土地をまとめてAがBに売却。 ○ 本件土地の分譲において、本件事件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Bは、本件事件は瑕疵にあたるとしてAに損害賠償を請求。
裁判所の判断	<p>買主の請求を一部認容（原審、控訴審とも同様に判断）。</p> <p>「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのはその目的物が通常保有する性質を欠いていることをいい目的物に物理的欠陥がある場合だけでは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ものと解するのが相当である。…上記後者の場合の事由を持って瑕疵といえるためには、単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場に置かれた場合、上記事由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感じること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を必要とすると解すべきである。」</p> <p>「…本件売買当時本件建物は取り壊されていて、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れてもはや特定できない一空間内におけるものに変容していたとはいえるものの…病死、事故死、自殺に比べても残虐性が大きく通常一般人の嫌悪の度合いも相当大きいと考えられること、…本件売買から約8年以上前に発生したものとはいえ、…住民の記憶に少なからず残っているものと推測されるし、…購入を一旦決めた者が本件土地の近所の人から…聞き及び、気持ち悪がって、その購入を見送っていることなどの事情に照らせば、本件土地上に新たに建物を建築しようとする者や本件土地上に新たに建築された建物を購入しようとする者が、同建物に居住した場合殺人があったところに住んでいるとの話題や指摘が人々によってなされ、居住の耳に届くような状態が付きまとうことも予想されるのであって、…本件土地には、これらの者が上記建物を住み心地が良くなく、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程度の嫌悪すべき心理的欠陥がなお存在するものというべきである。」</p>

裁判例⑥

概要	約50年の農山村地帯における凄惨な殺人事件について、説明を怠った仲介業者の説明義務違反が認められた事例 (東京地裁八王子支部判 平12・8・31)
当事者	売主：不動産業者 (A) 買主：個人 (B) 仲介業者：C
契約種別	事件が起きた建物が取り壊された状態で自己居住目的での農山村地帯の土地の売買
事案	約50年前に本物件上の建物で猟奇性を帯びた殺人事件が発生。建物は取り壊され人の寄り付かない不吉な土地として放置されていた。Aから本件土地を買い受けたか買主Bは、売買後に本件事件の存在を知り、その事実を知っていたAと仲介業者に対し、説明義務違反を理由として損害賠償を請求した。
裁判所の判断	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。 「本件事件は、本件現場土地上の建物において、約50年前に発生したものであるから、場所的に本件土地と直接結びつくものではなく、また時間的に人々の記憶から薄れるほど遠い昔のことといえなくもない。しかし、本件事件が単なる殺人事件といったものではない特異な猟奇性を帯びた事件であったこと、また本件事件の発生した場所が東京都下の農山村地帯であったことに鑑みれば、本件事件は単にその事件が発生した建物においてのみならず、その事件が発生した屋敷・地所とともにそれに関連して深く地元住民の記憶に残されたであろうと考えられること、現に、本件においては、事件発生後の建物が取り壊された後も、40数年にわたって、本件事件は放置された本件現場土地とともに地元住民の記憶の中に忘れずに残っていたことからすれば、本件土地は、本件売買契約当時、本件事件の影響を色濃く残していたため未開発のままであった土地であるといわなければならない。」 「 件売買契約において、本件現場土地にXが知らされなかった本件事件が存在したことは、Xにとって、本件土地が将来にわたって居住し続けるために通常保有すべき性質を欠いている隠れた瑕疵であったといわなければならない。」 「 は、一方、Bから、建物を建てて家族ですむためのものであるから、いわく付きの土地を購入することはできない旨明確に伝えられており、他方、Aからは、本件事件の存在を伝えられ、購入者には本件事件を伝えるよう指示されていたにもかかわらず、本件売買契約に際して、Bに対し何ら本件事件の存在を告知しなかったのであるから、Cには、Bが本件売買契約の締結を決意するにあたって決定的な重要な事項について一切説明を欠いた説明義務違反があった。」