

心理的損傷と債務者の危険負担

—横浜地裁平成22年 1 月28日判決を素材にして—

後 藤 泰 一

始めに——問題の所在

一 横浜地裁平成22年 1 月28日判決における事実の概要と判決理由

1. 事実の概要
2. 判決理由
3. 本判決に関する若干の考察
 - (1) 本判決の意義ないし位置付け
 - (2) 「本件条項」と債務者主義
 - (3) 本件条項における「毀損」と心理的損傷
 - (4) 心理的損傷が著しい（重大な）場合

二 不動産売買における瑕疵担保責任（民法570条）及び競売不動産が損傷した場合の売却許否（民事執行法75条 1 項）との比較——心理的瑕疵・損傷の側面から

1. 瑕疵担保責任（民法570条）と心理的瑕疵（心理的欠陥）
 - (1) 裁判例及び論理構成
 - (2) 心理的瑕疵の限界——「客観性」（「合理性」）
2. 民事執行法75条 1 項と心理的損傷
 - (1) 民事執行法75条 1 項の内容・趣旨
 - (2) 裁判例（決定例）及び論理構成

終わりに

1. 「住み心地の良さ」の欠如という観点から
2. 交換価値30%減の目安——その意味するもの
3. 結びに代えて

【補遺】

始めに——問題の所在

近年、売主の瑕疵担保責任（民法570条）や競売不動産が損傷した場合の売却許否（民事執行法75条1項）をめぐる裁判例において、民法570条にいう「瑕疵」や民事執行法75条1項にいう「損傷」につき、物理的なもの以外の瑕疵・損傷が度々問題（いわゆる事故物件の問題）となっているが、つい最近、危険負担との関係で自殺が問題となった下級審判決が現われた（横浜地裁平成22年1月28日判決¹——以下、この判決・事案を本判決・本件事案ないし本件ということにする。なお、本判決は公刊物未登載のようである）。本件のような事案は、これまでの裁判例に登場した様子もなく、また学説も直接触れたことのない珍しい例であるが、ただ、年間3万人を超える自殺者の発生といった今日の痛ましい社会状況（本稿注44を参照）のみならず、その背景にある不況・倒産・解雇といった昨今の経済ないし労働事情等を想起すると、残念ではあるが本件のような事件が起きてもおかしくない——むしろ、不動産取引に際して、本件のような事案にとどまらず広く冒頭のような事故物件にかかわる紛争が今後増えてくるかも知れない。そのようなことから、本稿では、まず、本判決を素材に本判決の提示した論理や結論の妥当性等について検討し、その上で冒頭に触れたような売主の瑕疵担保責任や民事執行法75条1項に関する裁判例等を取り上げながら（これらの裁判例に関して、これまで度々考察を加えその旨論稿を発表してきた——注19に掲げた拙稿を参照——ところであるが、本稿もそれらの内容と重なっている部分が多々あることを御承知願いたい）、これらの事案に対する裁判所の態度・解決方法の妥当性やそれらが抱える問題点などについての若干の考察を試みつつ、さらに、今後のあるべき方向を探ってみようと考えている。

ところで、先般、民法（債権法）改正検討委員会が取りまとめた「債権法改正の基本方針」第1章売買・第3節買主の義務・【3. 2. 1. 27】（代金支払義務と危険の移転）では、立法論として、現行民法における危険負担

制度の廃止とそれに代わる試案——危険負担の問題を契約の解除事由として扱うという考え方——が提示され、その後、法制審議会において検討が進められているところであるが²、本稿は、あくまでも現行法の下での解釈ないし検討・考察を試みようとするものであって——もっとも、今後に向けての一つの問題提起という意味合いも多少ある——解釈論を超えて立法論にまで言及するものではないということを予めお断りしておきたい。

一 横浜地裁平成22年1月28日判決における事実の概要と判決理由

1. 事実の概要

X（原告・買主）がY（被告・売主）との間で土地建物（本件土地と本件建物をあわせて本件土地建物という）の売買契約に基づきYに代金を支払ったところ、売買契約締結後引渡し前の時点において本件建物の一室内で賃借人が自殺したことによって本件土地建物が毀損したことから、Xは、本件土地建物の引渡しに至るまではYが危険を負担するという特約（本件条項）に基づいて、Yに対し不当利得の返還を求めたのが本件事案であるが、以下のような事実が認定されている。

Yは、平成19年1月18日当時、本件土地及び本件建物を所有していたが、この本件建物は、平成18年11月30日に新築されたものであり、小田急線及びJR横浜線の町田駅の北西約1.1キロメートル、徒歩15分程度の距離にある2階建ての共同住宅であり、各階につき床面積約18平方メートルの2部屋と床面積約20平方メートルの3部屋が存在し、いずれの居室もワンルーム（ただし、2階の各部屋はロフト付きである）となっている。本件建物の201号室（以下本件居室という）は、2階西南角部屋の床面積20.29平方メートルとなっており、本件建物の部屋の中では2階東北角部屋と並んで賃貸するにあたって最も条件の良い居室の一つである。また、本件居室は、外階段及び外廊下に接しており、本件建物の2階居室に出入りする者は本件居室前の外廊下を通る構造となっている。

Yは、平成19年1月18日、B（以下本件賃借人という）に対し、本件居室

(201号室)を住居使用目的、賃貸借期間同年2月22日から平成21年2月21日、賃料月額7万円、共益費等月額2000円、敷金7万円との約定にて賃貸した(以下本件賃貸借契約という)。C(以下本件保証人という)は、同日、本件賃借人のYに対する本件賃貸借契約上の債務につき書面にて連帯保証をした。

平成20年1月27日、Y・X間において、本件土地建物につき、「引渡し前に火災、地震等の不可抗力により滅失又は毀損した場合は、その損失は売主の負担とする」との約定(以下本件条項という)のもとに、YからXに対して代金8680万円にて譲渡する旨の売買契約(以下本件売買契約という)が締結された(なお、本件売買契約は、仲介業者である株式会社Eにより作成された契約書文案により締結されたものであり、本件建物に関する賃借人らとの賃貸借契約についてはXが所有権移転と同時にYから敷金の引渡しを受けて賃借人たる地位を承継することとなっていた。また、本件条項については読み上げがなされた程度であって、XとYとの間で特段のやりとりのないまま契約成立に至ったものである)。Xは、Yに対し、同日、手付金250万円を支払い、平成20年2月18日に本件売買契約の残代金8430万円を支払い、Yは、Xに対し、同日、本件土地建物を引き渡すとともに所有権移転登記を行った。

本件賃借人Bは、平成20年2月13日午前0時30分ころ、本件居室内において、物干し用ロープをロフトの梯子にかけて首を吊り、縊死した(以下本件自殺という)。Bは、本件居室の最初の賃借人であった。本件自殺は、売買決済日である平成20年2月18日に発見された後、同月19日にYに、同月21日にXにそれぞれ知らされた。

そこで、Xは、「本件自殺は、本件土地建物の交換価値を減少させる事実である。本件条項にいう毀損には、物理的一部滅失のほかに、物の品質や交換価値を減少させる事実が含まれている。本件自殺自体によって本件土地建物の交換価値に影響が生ずるのであるから、毀損は本件自殺時点で生ずる」と主張し、この毀損相当額はYの負担となるとして不当利得返還請求権に基

づいて381万520円余りを請求した。

これに対して、Yは、「本件条項にいう毀損は、物理的な毀損を意味しており、本件自殺は含まれない。従って、本件自殺は、民法上の危険負担の原則である債権者主義に従い、Xが負担すべき損失である。仮に、本件自殺が本件条項にいう毀損に当たるとしても、自殺のような心理的瑕疵は一般人に認識されて初めて生じる瑕疵というべきであるから、毀損の発生時期は、本件自殺が発覚したときと解すべきである。従って、本件毀損は、本件土地建物の引渡し後に生じており、Yが負担すべきものではない」と主張した。

2. 判決理由

横浜地裁は、以下のように判示し、Yに対して、Xに対する金324万520円の支払を命じた。「本件条項は、民法534条1項の定める債権者主義を修正し、本件土地建物の引渡しに至るまでは、危険負担をYの負担とする債務者主義による旨の規定と解すべきであって、『火災、地震等』とあるのも物理的滅失や毀損に限定する趣旨ではなく、本件自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少させる場合を含むと解するのが相当である。Yは、この点、本件条項が物理的滅失や毀損に限定される旨主張するが、民法534条1項の適用については物理的滅失や毀損に限定されると解するのは相当でないところ、本件条項は、本件売買契約において他に危険負担に触れた条項が設けられていない点からしても、その適用範囲を民法534条1項と異にすると解することはできない。」「本件自殺は、本件建物に対して、通常人であれば心理的に嫌悪すべき事由を付加するものであって、本件建物に対する有効需要はこのような心理的瑕疵によって減少することとなる。そして、かかる心理的瑕疵は、本件自殺と同時に本件建物に付加され、毀損として生じると解するのが相当である。Yは、本件土地建物の引渡し後に本件自殺が発覚したことを理由に、本件自殺による毀損は引渡し後に発生したと主張するが、本件自殺のような心理的瑕疵は、毀損の評価において通常人の心理に依ってはいるものの、毀損自体は評価を待たずして発生するものというべきであるから、

かかる評価の原因たる事実が既に生じた以上、当該事実の発覚を待たずして毀損が生じるというべきである。」「よって、本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損についてはYが負担すべきこととなる。」（なお、本件自殺による損失の有無及び額や本件土地建物の価値減少額なども争われ、本判決は、本件自殺による本件土地建物の価値減少額を381万520円と評価（全体の減価率を4.36パーセントと評価）し、これから一部補填されている57万円を控除した324万520円の支払を命じたが、この点については【補遺】として判決を掲げるにとどめておく）。

3. 本判決に関する若干の考察

(1) 本判決の意義ないし位置付け

本件における争点の中心は、本件自殺が本件条項にいう毀損に含まれるのかどうかである。本判決は、まず、本件条項が民法534条1項の定める債権者主義を修正し、本件土地建物が引き渡されるまで危険を売主の負担とする債務者主義を約したものであることを肯定した上で、本件条項の定める「火災、地震等」につき、「物理的滅失や毀損に限定する趣旨ではなく本件自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少させる場合を含むと解するのが相当である」と積極的に解し、いわゆる物の分量的一部滅失や物の形状・品質の変化といった物理的な損傷（本件条項にいう毀損）以外に心理的瑕疵による損傷・毀損も含まれることを明らかにしたものである（以下、本稿では、危険負担における物理的損傷以外の損傷を便宜上「心理的損傷」と称することにする）。本判決の結論は妥当と考えるが、論理構成について若干検討しておきたい。

(2) 「本件条項」と債務者主義

まず、本件事案において、買主と売主のどちらが危険を負担すべきかについて検討しておこう。民法536条1項は、前2条（債権者の危険負担に関する534条及び停止条件付双務契約における危険負担に関する535条）に「規定する場合を除き、当事者双方の責めに帰することのできない事由によって債

務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を有しない」と定め、消滅した債務の債務者が危険を負担するという原則（債務者主義）を定める。これは、一方の債務が不能となったときは他方の債務も消滅するとみるのが公平であると考えられるからである。そして、民法536条1項にいう「前2条」の一つである民法534条は、「特定物に関する物権の設定又は移転を双務契約の目的とした場合において、その物が債務者の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する」（同条1項——以前は「滅失又は毀損シタルトキハ」となっていた）と定める。これは、債権者主義を定めたものであり、債務者主義の原則に対する重大な例外となっている。その典型は不動産の売買であり、不動産の引渡債務について債権者の立場にある買主が危険を負担するということになる（条文上は債権者主義が例外という位置づけになっているが、實際上、危険負担の多くは不動産売買のような場合に生ずるので、「債権者主義が日本民法の原則となっているといえる」³⁾）。もっとも、双務契約における引渡債務と代金支払債務との密接な関係からいえば、この債権者主義は公平を欠く立法であるとの批判が強く、とりわけ、「不動産売買などの危険負担については、まったく不合理な結果を招く」⁴⁾とされ、その適用範囲を解釈上狭める努力がなれてきたところである⁵⁾。ただ、534条は任意規定であることから、実際の不動産売買に際しては特約によって同条1項を修正し危険は売主（債務者）が負担する（債務者主義）とする場合が多い。このほうが「結果的に公平な処理であり、常識にも合致する」⁶⁾といえる。実際に使用される契約書では、「売買契約を締結した後に、建物の引渡し完了前、売主または買主のいずれの故意または過失によらないで建物が焼失したようなときには、その損失は売主の負担とするという特約が結ばれることが多い」⁷⁾とされる。

本件における「引渡し前に火災、地震等の不可抗力により滅失又は毀損した場合は、その損失は売主の負担とする」との本件条項は、まさに、民法534条1項を修正して本件建物が引き渡されるまでは売主が危険を負担する

という債務者主義によることを約したものと解することができ、この点について本判決に何ら問題はない。

(3) 本件条項における「毀損」と心理的損傷

それでは、本件不動産（建物の一室）内での自殺が、本件条項の「毀損」に該当するのであろうか。この点につき、売主Yは、「本件条項にいう毀損は、物理的な毀損を意味しており、本件自殺は含まれない」から「本件自殺は、民法上の危険負担の原則である債権者主義に従い、Xが負担すべき損失である」と主張している。問題は、本件条項における「火災、地震等の不可抗力により滅失又は損傷した場合」という部分をどのように解釈するかである。

(ア) この問題は、民法534条1項にいう「損傷」の解釈問題と実質的に重なってくる。従来、同条1項に規定する「損傷」について取り立てて論じられることはなかったが、本件では、まさにそこが問題となった。学説上、同条1項にいう「滅失」とは、物理的滅失⁸のみならず、紛失・盗難・公用徴収による権利の消滅⁹を含むというのが「通説」¹⁰であるとされ、「損傷」については、物の分量の一部滅失のほかには物の形状・品質等が変じた場合をも含むとされるにとどまり¹¹、本件のような場合については明らかでないが、ただ、物の品質の変化のなかに自殺による建物の品質の低下（その結果、建物の価値・価格の減少を来した）が含まれると考えることも十分可能である。この点、川井健教授は、「滅失・損傷は、物理的な滅失・損傷に限定されず、紛失・盗難・公用徴収による権利の滅失を含むと解されている」¹²と説明されるが、これを「物理的な滅失・損傷に限定され」ないということに重きがあるということの説明だと理解すれば、本件事案のような場合も本条の「損傷」含まれるという具合に推し進めることは十分可能である。双務契約において一方の債務が当事者の責めに帰することのできない事由により履行ができなくなった（後発的不能）ときに、これによって生じた損失をどちらかの当事者に負担させるということに危険負担の目的があること考えれば、履行できなくなった原因をとくに

物理的なものに限定する理由はないと考えるべきである。

- (イ) 本判決も、民法534条1項の適用につき、『火災、地震等』とあるのも物理的滅失や毀損に限定する趣旨ではなく、本件自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少させる場合を含む」と述べた上で、「本件条項は、本件売買契約において他に危険負担に触れた条項が設けられていない点からしても、その適用範囲を民法534条1項と異にすると解することはできない」とする。その上で、本件自殺についてはどうかというと、「本件自殺は、本件建物に対して、通常人であれば心理的に嫌悪すべき事由を付加するものであって、本件建物に対する有効需要はこのような心理的瑕疵によって減少する」こととなり、「かかる心理的瑕疵は、本件自殺と同時に本件建物に付加され、毀損として生じると解するのが相当である」とまとめている。論理的に妥当な解釈である。

このように、本判決は、物理的な損傷（毀損）以外の心理的瑕疵による交換価値の減少（本稿でいう「心理的損傷」）も民法534条1項の「損傷」含まれるとし、「損傷」についての一事例を加えたにすぎないが、ただ、先に触れた不動産売買における瑕疵担保責任の問題や競売不動産が損傷した場合の売却許否の問題等にも目を遣りながら本判決を見ていくと、また別の興味深い側面が浮かび上がってくる（この点については、本稿の二以下において述べていく）。

- (ウ) 本判決は、結論として、「よって、本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損についてはYが負担すべきこととなる」と述べる。債権者主義のもとでは、買主（債権者）は売買代金を支払うべきことになるが（滅失の場合であろうと損傷の場合であろうと違いはない）、債務者主義のもとでは、債務が全部不能の場合には、債務者の反対給付を受ける権利は当然に消滅し（「逆からみれば、債権者（買主）の債権も消滅することである」¹³⁾）、一部不能の場合には、さらに、債務者が反対給付を受ける権利が全部消滅する場合と一部消滅する場合とがある¹⁴⁾。要するに、建物の滅失についていえば、引渡しそのものができなくなる（引渡債務が不能にな

る)が、損傷についていえば、(i)損傷後の建物の引渡しが部分的に債務の本旨に適合しない(損傷後の引渡しでもまだ価値がある)場合と、(ii)損傷後の建物の引渡しがまったく債務の本旨に適合しない場合(損傷後の引渡しではまったく意味がない場合、換言すれば、残部の履行だけでは契約の目的を達成することができない場合)があり、この場合には全部不能として扱わざるを得ない¹⁵。そうすると、(i)(ii)の違いに応じて具体的な処理の仕方も異なってくる(ちなみに、法文上滅失と損傷とで扱いが異なるのは停止条件付双務契約の場合であり、滅失のときは債務者主義とされ(535条1項)、損傷のときは債権者主義とされている(同条2項)が、学説は、両者とも債務者主義により536条1項を適用するのが公平であると主張する¹⁶)。このように、債務者主義のもとで、反対給付請求権は損傷部分に対応して縮減されると考えられるが¹⁷、本件事案のような心理的損傷の場合も同様に考えてよい(なお、民法536条に関する事例として、震災によって賃借建物が滅失に至らないまでも損失して修繕されず使用収益をすることができなくなった場合、賃借人はそれ以降の賃料の支払い義務を負わないとした裁判例がある¹⁸)。

以上のことを本件について考えてみると、(i)のように損傷後の引渡しでも価値がある(部分的に債務の本旨に適合しない)場合であるから、売主Yは建物の価値が減少した部分(損傷の部分)につき反対給付を受ける権利を失い、買主Xは(代金支払済の場合には)価値が減少した部分につき不当利得返還請求をすることができるということになる。本判決は、この点、上述のように、「本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損についてはYが負担すべきこととなる」と述べ、その減少額についての返還を命じたのである。判決理由においてやや明確さを欠いているきらいもあるが結論的には妥当であろう。

- (エ) なお、毀損の発生時期についていえば、「毀損自体は評価を待たずして発生するものというべきであるから、かかる評価の原因たる事実が既に生じた以上、当該事実の発覚を待たずして毀損が生じるというべきである」

とした本判決に問題はない。

(4) 心理的損傷が著しい（重大な）場合

それでは、本判決から一步踏み出し、心理的損傷の程度が著しい場合にはどう考えればよいだろうか。先ほど、損傷後の物の給付（引渡し）がまったく債務の本旨に適合しない場合もあるだろうと述べたが、心理的損傷の程度如何によってはそういう場合も生ずるに違いない。例えば、一戸建家屋（この場合の方が共同住宅の場合よりも問題となろう）を購入したところ、引渡し前にそこで借主の一家心中事件があり（あるいは、借主が惨殺されなど凶悪な殺人事件があり）、それによる建物の心理的損傷が極めて著しく、もはや損傷後の建物の引渡しが債務の本旨に適合しない（損傷後の建物の引渡しによっては契約の目的を達成できない、建物の価値がまったく失われてしまった）と判断せざるを得ない場合もあるに違いない（具体的には、建物の価額（交換価値）の減少が少なくとも30%程度を超えているような場合を考えている——この点については、「終わりに」の2で触れる）。そういう場合には、前述のように、売主Yは反対給付を受ける権利を全部失い、買主Xは支払った売買代金の全部について不当利得返還請求をすることができると考えるのが妥当であろう。

二 不動産売買における瑕疵担保責任（民法570条）及び競売不動産が損傷した場合の売却許否（民事執行法75条1項）との比較——心理的瑕疵・損傷の側面から

冒頭で触れたように、近年、売主の瑕疵担保責任や民事執行法75条1項に関する裁判例において、民法570条にいう「瑕疵」や民事執行法75条1項にいう「損傷」につき、物理的なものの以外の瑕疵・損傷を肯定する傾向がみられる（もっとも、民事執行法75条1項に関していえば、裁判所は心理的瑕疵という表現を用いているわけではないし、心理的損傷ともいっていないが、本稿ではそういういい方を使用することにつき予めご了解願いたい）。そのような潮流のなかで本件も登場したのであるが、それら先行する裁判例が本

件のような事案にとっても解釈論上何か参考とすべき点を有しているかどうか、そのあたりを以下で探ってみよう。

1. 瑕疵担保責任（民法570条）と心理的瑕疵（心理的欠陥）

民法570条本文は、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する」と定める。そこで、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」は、原則として損害賠償請求が認められ、例外として瑕疵があるために契約をした目的を達することができない場合に限って契約の解除が認められる。そして、「瑕疵」には、物理的瑕疵のみならず心理的瑕疵（欠陥）も含まれるとするのが近年の裁判例である（下級審裁判例において近年しばしば登場している）¹⁹。

(1) 裁判例及び論理構成

自殺にかかわる物件に関する裁判例において、隠れた瑕疵があるということで瑕疵担保責任を肯定した事例として、〔裁判例1〕横浜地裁平成1年9月日判決（判時1352号126頁——購入した居住用建物（マンションの一室）で6年3ヶ月前に自殺があった事案で契約解除を認めた）、〔裁判例2〕東京地裁平成7年5月31日判決（判時1556号107頁——購入した山間農村の一戸建てで6年11ヶ月前に自殺行為があり病院にて死亡した事案で契約解除を認めた）、〔裁判例3〕浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決（判タ960号189頁——購入建物において5ヶ月前に自殺があった事案で損害賠償を認めた）、否定した事例として、〔裁判例4〕大阪高裁昭和37年6月21日判決（判時309号15頁——買受けた建物の座敷蔵で7年6か月前に自殺があった事案（座敷蔵はその後解体）事案で瑕疵担保責任を否定）、〔裁判例5〕大阪地裁平成11年2月18日判決（判タ1003号218頁——新築分譲目的で購入した土地付中古住宅で約2年前に自殺があった事案につき瑕疵担保責任を否定）などがある²⁰。

これらの裁判例の論理構成はつぎのようになる。(i)瑕疵とは物理的・物質的欠陥だけではなく、心理的欠陥も瑕疵に含まれる。(ii)継続的に生活する場

としての建物（ことに住宅）における嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も瑕疵に含まれる。(iii)建物における過去の自殺という事情は、建物における嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥といえる。(iv)そして、この心理的欠陥とは、もう少し具体的にいうと、通常一般人において「住み心地の良さ」を欠いていると判断しうる場合をいい、そして、その欠陥のためにもはや居住の用に適さないと判断されれば契約を解除しうる、ということになる²¹。

(2) 心理的瑕疵の限界——「客観性」(「合理性」)

加えて、これらの判断の際には「合理性」がなければならないというのが上記裁判例の共通するところである。たしかに、個々の感情・感性に従って心理的欠陥の範囲が無制限に広がることには問題があり、そこには一定の限界があると考えべきである。このような事情があれば誰でも「住み心地の良さ」を欠くと感じるに違いないという程度でなければ瑕疵担保責任を認めるべきではない。そう考えると、「合理性」というよりは、むしろ「客観性」というべきであろうと考えている。そもそも、嫌悪感や忌み嫌う感情について「合理性」を見出せるものなのか（そのような感情を合理的に説明できるものなのか）、私は疑問をもっている²²。そのような——理屈では説明が困難な——感情・感覚・心理は、おそらく私たち人類の長い生活の営みにおいて備わってきたもの（人間の本性によるものといえるかどうかは分からないが）として、それを素直に認めるほかないであろう。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は、『気持ちが悪い』とか、『住み心地が良くない』と感じ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ることには、大きな抵抗感があり、「殺人が行われた土地だと聞いて嫌悪感を感じるその心理的反応に合理性はない。その嫌悪感は、端的に言えば、『縁起が悪い』・『験（げん）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つ

でも、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」といった指摘もある²³。

さらに、心理的瑕疵（欠陥）に合理性（客観性）ありと判断される——誰しも「住み心地の良さ」を欠くと感じるに違いない程度のものである——ためには、時間的限定（出来事からどれだけ時間が経過しているか）や場所的限定ないし範囲（ある場所で起きた出来事が周囲のどのあたりまで影響を及ぼしているか）のほか不動産の状況（購入した不動産が出来事の当時のままかどうか）などの事情が総合的に考慮される、というのが裁判例である²⁴。最近では、〔裁判例6〕大阪高裁平成18年12月19日判決は、購入した土地上にかつて存在していた建物内で殺人事件があったという理由で売主の瑕疵担保責任を肯定した（判時1971号130頁）²⁵。

こうしてみると、本件のような場合（心理的損傷のある建物の給付が「部分的にのみ適合しない」という場合）においても、瑕疵担保責任の場合と同じように、「住み心地の良さ」を欠いていると客観的に評価しうるものでなければならぬだろう。この点、本判決では、本件自殺は、本件建物に対して、「通常人であれば心理的に嫌悪すべき事由を付加するもの」であり、「本件建物に対する有効需要はこのような心理的瑕疵によって減少する」と述べる。たしかに、自殺は、「心理的に嫌悪すべき事由」であり、「心理的嫌悪感」をもたらすものに違いないが、そういうよりは、むしろ、居住のための建物が「住み心地の良さ」を欠く事由になるとする方が法的表現としては適切なように思われる。「住み心地の良さ」を欠くからこそ居住用建物としての交換価値も減少することになるからである。そういう意味での「客観性」（くり返すが、上記の裁判例では合理性といっている）を考えておくことは重要であろう（さらに、その客観性を図るために場所的範囲——例えば、分譲マンションの場合のように、ある部屋での出来事が隣の部屋にまで影響するのかが問題となる場合もありうる——による限定も必要となろう）。

近年、良質の中古建物の流通促進が図られているが、そのような傾向を考えると、今後、本件のような事案が増えてこないとも限らない²⁶。

2. 民事執行法75条1項と心理的損傷

つぎに、民事執行法75条1項の定める損傷について一瞥しておこう²⁷。

(1) 民事執行法75条1項の内容・趣旨

民法570条は、ただし書を設け、強制競売の場合には、売主の瑕疵担保責任は生じないと定めている（これは、起草の際に、競売における買受人はその物に多少の瑕疵があることを予期して幾分か廉価で買い受けるのが通常であり、したがって、売主の瑕疵担保責任を認めなくとも不公平な結果を生ずることはないだろうと考えられたからであった²⁸。もっとも、民法570条ただし書に関しては、「今日の視点のもとでは、立法論として合理性を欠くように思われる（むしろ、起草段階で懸念された点は、具体的状況ごとの瑕疵の存否判断および隠れた瑕疵か否かの判断に委ねるべきであろう）」²⁹との批判的な見解もある）。他方、民事執行法75条1項は、「最高価買受申出人又は買受人は、買受けの申出をした後天災その他自己の責めに帰することができない事由により不動産が損傷した場合には、執行裁判所に対し、売却許可決定前あっては売却の不許可の申出をし、売却許可決定後にあっては代金を納付する時までにその決定の取消しの申立てをすることができる。ただし、不動産の損傷が軽微であるときは、この限りでない」と定めている（なお、「損傷が軽微」とは、「不動産の価額が下落しなかった（具体的には売却基準価額の変更を要しない）場合のこと」³⁰と解されている）。この制度は、「もともと、軽度の毀損を最高価競買人の危険負担としつつ、天災等により競買の目的を達しないほどの著しい毀損があったことを原因とする競買申出の撤回を例外的に認めた旧法の規定（民訴旧678条）を受けて、民事執行法が新たに構成したものである。しかし、民事執行法の施行当初から、同法の立案関係者や学説によって法75条の定める不動産の『損傷』を広く解釈しあるいは類推適用すべきことが説かれ、これに同調する実務は、やがて大きく広が

って、同条の適用あるいは類推を認めた裁判例も多数に及ぶ³¹⁾とされている。「買受人（または最高価買受申出人）は、代金を納付して所有権を取得するまでは不動産の危険を負担しないとするのが、公平で合理的である」³²⁾という。

そこで、問題となるのは、損傷の時期及び損傷の意味・内容についてである。損傷の時期つき、民事執行法75条1項は高価買受申出人又は買受人が買受けの申出をした後の損傷に限定されるのではないかという疑問が生ずる。たしかに、民事執行法75条1項本文は、買受申出後に損傷が生じた場合であることを要件としているが、これは、「買受申出前に損傷が生じた場合には、執行裁判所が権利関係等の調査をやり直し、売却基準の価額を引き下げて売却手続に入るのが通常で、売却許可決定を取り消す必要がないからである。しかし、このような場合に、ある損傷が看過され、状況調査報告書、評価書、物件明細書に記載されず、当該損傷が存在しないことを前提に売却がなされたときは、75条1項本文1項を類推適用し、売却不許可決定または売却許可決定取消しをするのが妥当であろう（大阪高決昭和62・2・判時1239号57頁〔百選39事件〕参照）」³³⁾とされている。「損傷は、その発生が『買受けの申出をした後』でなくともよい。法文上の表現には反するが、買受人を保護する必要において発生の時期により区別する理由はない」³⁴⁾と解するのが学説のようである。実務も同様に損傷が最低売却価額の決定や物件明細書の記載に反映されず最高価買受申出人らがこれを知らなかった以上売却実施前すでに損傷があった場合においても本条を類推適用すべきとしている（後述の裁判例（決定例）参照）。

つぎに、損傷の意味・内容につき、学説は、「物理的損傷に止まらず、価値的損傷を広く含む。……価値的損傷は、買受申出のために執行裁判所が提示する物件明細書等や売却基準価額に基づいて得られた不動産価額の評価がその後に生じた事実や新たな資料・情報により損なわれ、あるいは損なわれていることが判明して、不動産の交換価値が下落したことをいう。損傷の事由には、表示されていた地積の不足、必須の設備の欠如、公法的規制の存在、

建物の増改築、人的事故の発生など、多様なものがある。……損傷は、最高価買受申出人・買受人の『自己の責めに帰することができない事由による不動産の損傷』でなければならない³⁵という。実務は、物理的損傷以外の理由で目的不動産の価額が著しく低下した場合には民事執行法75条1項を類推適用すべきとしている（後述の裁判例（決定例）参照）。

もっとも、具体的事案において民事執行法75条1項の類推適用を認めるかどうかの判断はなかなか難しいと思われるが、結局は、どれほど売買価格の減額ないし交換価値の低下があるか——建物内での殺人事件や自殺がその建物の売買価格や市場における交換価値をどれほど減少させたか——という点が重要になろう。この点、裁判所は、通常、30%程度の減価が発生したというような場合、同条1項のいう「損傷」に当たると判断しているとの見方があるが³⁶、これは傾聴に値する。

(2) 裁判例（決定例）及び論理構成

ここで、民事執行法75条1項を類推適用した裁判例（決定例）を見てみよう。

〔裁判例7〕仙台地裁昭和61年8月1日決定（判時1207号106頁）は、不動産競売において、買受申出以前でかつ最低売却価額決定後に目的建物内において殺人事件があったため、その交換価値が30%減価したという場合において、民事執行法75条1項にいう「天災その他による損傷」とは、「直接的には地震・火災・人為的破壊等の物理的損傷を指すわけであるが、同条の立法趣旨に照らすと、このような損傷がない場合でも不動産の交換価値が著しく損なわれたときや損なわれていることが判明したときは、同条が類推適用されるべきである」として売却許可決定を取り消した。〔裁判例8〕福岡地裁平成2年10月2日決定（判タ737号239頁）は、不動産競売目的建物内で元の所有者が7年前に自殺した事案につき、「元所有者の自殺に起因した住み心地の良さの欠如による交換価値の減少が認められ」、「買受けの申出の7年前に生じた事情ではあるが……これを前提とする評価額は建物について前のそれより30パーセント減価すべきものとしていることを考慮すると、前記交換

価値の減少は軽微なものといえないことは明らか」であり、「結果的に、本件建物の交換価値に著しい減少をきたした」として、民執法75条1項の類推適用により売却許可決定を取り消した。〔裁判例9〕新潟地裁平成4年3月10日決定（判時1419号90頁）は、不動産競売の目的建物内で嬰兒殺人事件が4件発生し（買受申出の約3年8ヶ月～6年5ヶ月前の出来事）、嬰兒の死体4体が発見されていたことが買受申出後に判明した事案につき、「嬰兒殺人事件の発生及び嬰兒死体の発見に起因した住み心地のよさの欠如による交換価値の減少が認められ」、「嬰兒殺人事件の発生及び嬰兒死体が発見されたことを前提とする評価額は、本件土地、建物が居住用物件であることを考慮のうえ、前の評価額より本件土地……については7パーセント、本件建物については30パーセントを各減額すべきものとしていることを考慮すると、前記交換価値の減少は軽微なものといえないことは明らか」であり、「本件土地、建物の交換価値に著しい減少をきたした」として、民執法75条1項の類推適用により売却許可決定を取り消した。〔裁判例10〕札幌地裁平成10年8月27日決定（判タ1009号272頁）は、競売の対象となった居宅においてその所有者の夫が自殺したことが判明した事案につき、「右事実を買受申出のわずか1年前の出来事であり、本件不動産に居住した場合、前記事実があったところに居住しているとの話題や指摘が人々によって繰り返され、これが居住者の耳に届く状態や奇異な様子を示されたりする状態が長く続くであろうことは容易に推測できるところであり、本件不動産については、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判断される事情があり、交換価値の減少があるということは否定でき」ないとして民事執行法75条1項を類推適用して売却許可決定を取り消した。〔裁判例11〕名古屋高裁平成22年1月29日決定（判時2068号82頁）は、「本件物件内に死因不明の前居住者の遺体が長く残置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることがうかがわれることからすると、本件物件を取得した者が自ら使用することがためらわれることはもちろん、転売するについても買手を捜すのは困難であり、また、買手が現れたとしても、本件の

ような問題が発生したことを理由にかなり売買価格を減額せざるを得ないことは明らかであるから、本件物件の交換価値は低下したものとわざるを得ず、このことは、本件債務者兼所有者の死因が自殺、病死又は自然死のいずれであるかにかかわらないところ」であり、「物理的な損傷以外の状況もまた、本件物件の交換価値を著しく損なうものである」として、民事執行法75条1項の類推適用により売却許可決定を取り消した（なお、原審決定では、「本件物件の価値が著しく損なわれたとは認めることはできない」³⁷と述べており本決定とは結論を異にする³⁸）。〔裁判例12〕民事執行法75条1項の類推適用を否定した事例として、仙台高裁平成8年3月5日決定（判タ931号294頁）は、売却許可決定確定後に競売物件の共有者が借金苦で自殺したことが、自殺した場所が競売物件から約200～300メートル離れた山林内であったという場合において、「抗告人の主張によれば、本件自殺は、本件競売物件の所在地から約200ないし300メートル離れた山林内であったというのであり、本件競売物件内での出来事ではないから、同自殺が民執法75条1項を類推して売却許可決定の取消事由となると解することはできない」とした。「確かに、本件自殺が、本件競売物件の取得代金の借入金の返済を苦にした結果であるとのことであれば、同競売物件の交換価値に何らかの影響を及ぼすであろうことは窺えるとしても、これをもって同条1項を類推適用し、本件競売物件の『損傷』と同視できる交換価値の著しい減少があったものとまで解することができない」³⁹からというのである。

終わりに

最後に、これまで触れてきたことを本判決と関連付けてまとめてみよう。

1. 「住み心地の良さの」欠如という観点から

民事執行法75条1項に関し、強制競売の場合においても競売物件が自殺や殺人事件によって、不動産の交換価値が減少した場合には、売却許可決定を取り消している。〔裁判例8〕〔裁判例9〕〔裁判例10〕は、住み心地の良さの欠如による交換価値の減少があるといい、〔裁判例11〕は、「死因不明の前

居住者の遺体が長く残置され……腐乱死体となって発見された」という点で上記の事例とは異なるが、そのことによって「自ら使用することがためらわれ」（これも、換言すれば、住み心地の良さの欠如（ないし喪失・減少）ということにほかならない）、転売の買手を捜すのも困難であり現れたとしても「かなり売買価格を減額せざるを得ない」ことが明らかだから「交換価値は低下した」といわざるを得ないという（なお、〔裁判例11〕は、「死因が自殺、病死又は自然死のいずれであるかにかかわらない」と述べているが、ここで問題となるのはいわゆる孤独死の場合であろう（少なくとも、家族や親族・知人の前で死亡したというのであれば、住み心地の良さを欠くといった心情が湧くことはないであろう）。そうすると、孤独死そのものが瑕疵担保責任や本件のような危険負担と関連して問題となりうる可能性もあるだろうが、上述してきたことと同様に考えてよいのではあるまいか——本稿注44も参照）。

2. 交換価値30%減の目安——その意味するもの

上記の売却許可決定の取消しが認められるかは、裁判実務上、交換価値の30%減が目安とされている場合が少なくない（〔裁判例7〕〔裁判例8〕〔裁判例9〕では大体30%の減価が目安となっている）。他方、瑕疵担保責任に関して心理的瑕疵があったとして損害賠償を肯定した上記の事例では、〔裁判例3〕では、売買代金の12.58%の損害額（購入価格7100万円と転売価格6206万7100円との差額相当分——瑕疵により価格が低下した部分⁴⁰⁾）を認め、〔裁判例6〕では、売買代金の5%の損害額（購入価格1503万1500円の5%に当たる75万1575円が損害額として相当とされた）を認めている（解除が認められたのは〔裁判例1〕〔裁判例2〕であった）。また、心理的瑕疵が問題となった暴力団に係る事例であるが、東京地裁平成7年8月29日判決（判時1560号107頁）は、購入した土地に面する交差点を隔てた対角線上の位置にある建物に暴力団事務者があった事案につき、売主の瑕疵担保責任を肯定し売買代金の20%に相当する額の損害賠償を認め、また、東京地裁平成

9年7月7日判決（判時1605号107頁）は、購入したマンションの2階下の部屋に暴力団幹部が居住しそこへ組員が数多く出入りするなどの事情がある事案につき、瑕疵担保責任を肯定して売買代金の10%の損害賠償を認め、さらに、東京高裁平成20年5月29日判決（判時2003号15頁）は、購入した土地について隣人の脅迫的言辞により事実上建物建築が制限されている場合につき、瑕疵担保責任を肯定し売買代金の15%の損害賠償を認めた⁴¹。こうしてみると、心理的瑕疵による損害額は売買代金の30%を超えておらず、それを超えている（30%程度を超えている）と判断される場合には、もはや契約の目的を達することができないといわざるを得ず、したがって、契約の解除が認められる（買主が解除を求めている場合に限られるが）と考えることができるのではなかろうか。このように、実務上、上記の売却許可決定の取消しや瑕疵担保責任における解除を認めるかどうかの判断に際して、損傷（価値の減少）が30%程度を超えるかどうかの一つの目安となっているのだとすれば、裁判所の処理の仕方はそれなりに一貫しているともいえる。

そうであれば、以上のことを前提にして、さらに本件のような事案についても（一3. (4)で触れたが）心理的損傷による交換価値・価額の減少が20%程度までならばその部分につき、債務者の反対給付請求権は消滅し、そして、30%程度を越えるような場合には（実際にそのあたりの判断は難しいだろうが、このあたりを一つの目安として）、損傷後の建物の引渡しがまったく債務の本旨に適合しない——換言すれば、居住用建物としての価値がまったく失われ契約の目的を達成することができないと——考えて、売主は反対給付を受ける権利を全部失い買主は代金支払義務がなくなる（代金がすでに支払われているならば買主は不当利得返還請求により全額を取り戻すことができる）という具合に進めることも十分可能であろう（ちなみに、本稿注42で言及した東京地裁平成20年4月28日判決——マンションを購入した買主が売主である不動産業者に対して当該マンション居住者が飛降り自殺した事実を知っていたのに同事実を告げずに売却したと主張し損害賠償を求めた事案——によれば、自殺物件である場合、不動産業界では2割～3割程度価格を

減額せざるを得ないと受け止められているような実情が窺われ、また、この判決も自殺物件であることによる減価を25%とみた上で具体的損害額を算出している——詳しくは本稿注42を参照されたい）。

なお、〔裁判例12〕は、「本件競売物件内での出来事ではないから、同自殺が民執法75条1項を類推して売却許可決定の取消事由となると解することはできない」といいながら、「確かに、本件自殺が、本件競売物件の取得代金の借入金の返済を苦にした結果であるとのことであれば、同競売物件の交換価値に何らかの影響を及ぼすであろうことは窺えるとしても」ともいっている。このことからすると、もし競売物件からわずかしか離れていない場所での出来事——それが競売物件の交換価値に大きな影響を及ぼしている場合——であったならば、民事執行法75条1項の類推適用によって売却許可決定を取り消すことができるという理屈も成り立つ——この点、上述したように、瑕疵担保責任に関する裁判例において、心理的瑕疵（欠陥）があると判断されるための事情の一つとして場所的限定ないし範囲（ある場所で起きた出来事が周囲のどのあたりまで影響を及ぼしているか）が考慮されていたが、これも本件のような事案にとって参考になろう。

3. 結びに代えて

このように、自殺や殺人事件にかかわる土地建物（事故物件における交換価値の減少）は、競売においても無視しえないものになっている⁴²。もちろん、危険負担・瑕疵担保責任・売却許可決定の取消しの各制度は、適用場面——具体的な要件・効果——がそれぞれ異なるから、これらを一緒にして論じることには無理があろうが、ただ、それらの全体を視野に入れておく必要はあろう。付け加えておくと、賃貸借に関して、〔裁判例13〕東京地裁平成22年9月2日判決（判タ2093号88頁）は、賃貸マンションの居室内で無断転借人が自殺した事案につき、賃借人による善管注意義務の不履行を認め、賃借人は賃料収入の減少によって生じた損害の賠償義務を負い、保証人もまた同額の保証債務履行義務を負うとした。この判決は、「昨今の経済情勢や自

殺者の多発といった社会情勢にかんがみると、本件のごとき紛争が訴訟にまで発展することも少なくないと予想されることから……実務上参考になる一例といえよう」⁴³とされているが、売買や競売に関しても上述のような事故物件に係る紛争が今後増えてくる可能性は否定できない⁴⁴。今後さらに考えていかなければならないであろう。

【補遺】

なお、本件において、本件自殺による損失の有無及び額、本件土地建物の価値減少額、本件50万円及び敷金7万円による損失填補の有無などにつき、Xは、次のように主張した。すなわち、「本件自殺による本件土地建物の交換価値の低下は、売買代金額の4.39パーセント相当額である381万520円である。Xは、本件自殺後、本件居室を新たな賃借人に賃貸しているが、月額賃料は4万2000円であって、本件賃借人に対する月額賃料及び管理費である7万2000円よりも3万円ほど低下している。本件土地建物の交換価値減少は、賃料減収分に留まらないのであって、現に本件居室は本件自殺後平成20年8月30日まで空室であり、新賃借人退去後も空室の状態が続いている。なお、新賃借人退去後の賃借人募集においても重要事項説明に際し本件自殺について告知する必要がある。本件50万円は、本件自殺による本件居室の破損や汚染に対する費用である、クリーニング代金、供養費用、梯子修繕費用及び慰謝料の賠償として受領したものであり、本件自殺による交換価値の減少を填補するものではない」と主張した。これに対して、Yは、「本件居室は、都市部に所在する单身者向け賃貸用共同住宅の1室であって、近隣付き合いも相当希薄であるから、自殺による価値減少額は賃料が2年間にわたって減収する程度でのみ生ずるにすぎない上、本件においては、新賃借人が退去した後である平成21年10月1日以降において、賃借人募集にあたって本件自殺の事実を告知する必要はないから、通常の賃料での賃貸が可能となっている。従って、本件における損失は、新賃借人が居住していた13か月間における本件居室の月額賃料減収分である36万4000円にすぎない。Xは、本件自殺によ

る損失について、本件賃貸借契約に基づいて本件賃借人の相続人及び本件保証人に対して損害賠償を請求できるところ、本件保証人から本件50万円を受領しているほか、敷金7万円も返還していない。これら57万円は、本件自殺による損害に充当されたものであって、Xには本件自殺による損失が生じていない」と。

この点につき、本判決は以下のように判示した。

- (1) 証拠（鑑定の結果）によれば、本件自殺による本件土地建物の交換価値減少額は381万0521円であると認められる。

Yは、これに対し、自殺による賃料減収は、一般に2年間程度生ずるにすぎない上、本件においては新賃借人が退去した後である平成21年10月1日以降は、賃借人募集にあたって本件自殺を告知する必要はないから、賃料減収は生じない旨主張する。しかし、前提事実及び上記認定事実によれば、本件自殺は、本件建物が新築されてからわずか約1年2か月後に最初の賃借人がしたものであること、本件居室内の本件自殺は、その前を行き来している本件建物2階の賃借人の関心と呼び、本件居室の今後の賃借人においても知りうる可能性があることが認められ、これら事実と照らすと、本件自殺による賃料減収の影響を平成21年10月1日以降は生じないと解したり、2年程度に限定するのは相当でない。そのほか、件における鑑定の結果は、本件売買契約の代金のうち、本件土地の代金を5109万円、本件建物の代金を3490万円（消費税含む。）とした上で、本件建物について、本件自殺による有効需要の減少を本件居室に限定し、本件居室の本件建物に対する効用割合を10.71パーセント、減価率を50パーセントとして減価を算出する一方、本件土地について、本件建物の耐用年数である24年経過後は減価がなくなるものとして年率5パーセントによる複利現価を認めて減価を算出し、全体の減価率を4.36パーセントとしたのであって、その減価に関する考え方及び算出方法は、本件において妥当なものというべきである。

- (2) 前提事実及び上記認定事実によれば、Xは、本件賃貸借契約上の賃借人

の地位を承継しているところ、本件自殺に関して本件保証人から50万円を受領したほか、本件賃貸借契約により引き継いだ敷金7万円についても返還を免れていることが認められる。Xは、これら金員について、クリーニング代金、供養費用、梯子修繕費用及び慰謝料の賠償として受領したものであって、本件自殺による交換価値減少を填補するものではない旨主張するが、かかるXの主張を認めるに足りる証拠はない。そうすると、本件自殺によるXの損失は、これら合計57万円によって一部填補されたものと認めるのが相当である。

- (3) よって、本件自殺によるXの損失は、381万0520円から57万円を控除した324万0520円となる。」

¹ LEX/DB インターネット TKC 法律情報データベースより。

² 「債権法改正の基本方針」第1章売買・第3節買主の義務・【3. 2. 1. 27】(代金支払義務と危険の移転)について、以下のような試案が示されている。すなわち、「売主の給付すべき目的物が滅失・損傷し、その滅失・損傷について売主に免責事由が認められる場合において、買主が代金支払義務を負うか、契約を解除して代金支払義務を免れるかどうかは、以下の規定に従う。ただし、当事者が別段の定めをしている場合には、この限りではない。〈1〉売主が目的物を買主に引き渡す前に目的物が滅失・損傷したときは、買主は【3. 1. 1. 77】に従って契約を解除することができる。〈2〉売主が目的物を買主に引き渡した後に目的物が滅失・損傷したときは、目的物の滅失・損傷により売主の債務の履行が不可能となった場合でも、買主は契約を解除することができない。〈3〉売買の目的物が不動産であるときは、目的物が引渡しの前に滅失・損傷した場合であっても、買主に移転登記がなされていれば、買主は契約を解除することができない。〈4〉〈2〉および〈3〉の規定にかかわらず、目的物の滅失・損傷が目的物の瑕疵によって生じた場合には、買主は契約を解除することができる。」(民法(債権法)改正検討委員会編『詳細債権法改正の基本方針Ⅳ各種の契約(1)』(2010年・商事法務)111頁～116頁参照)というものである。その理由として、「これは、契約当事者の意思にかかわらず自動的に債権債務関係が消滅するという制度を廃止して、契約関係の存続・消滅を解除権の行使に依存せしめることを意味するにとどまるものであり、売買目的物の滅失・損傷の経済的リスクをいずれの当事者が負担するかという実質的問題は、買主が解除権を行使して代金支払義務を免れることができるかどうかという形で存続することになる」(民法(債権法)改正検討委員会編・前掲『詳細債権法改正の基本方針Ⅳ各種の契約(1)』293頁以下参照)と解説されている。なお、上記の【3. 1. 1. 77】というのは、解除条件の発生に関する

るものであり、その〈1〉は、「契約当事者の一方に契約の重大な不履行があるときには、相手方は、契約の解除をすることができる」（民法（債権法）改正検討委員会編『詳細債権法改正の基本方針Ⅱ契約および債権一般(1)』（2010年・商事法務）111頁～116頁参照）としている。そうすると、本件事案におけるような心理的損傷という問題も、上記の試案によれば、買主が解除権を行使して売買代金支払義務を免れるという形で決着が図られるということになるのであろうか。なお、危険負担制度と解除制度の関係については、潮見佳男『債権総論Ⅰ〔第2版〕』（2007年・信山社）477頁以下、内田貴『債権法の新時代』（2009年・商事法務）96頁以下などを参照。

- ³ 川井健『民法概論 4 債権各論〔補訂版〕』（2010年・有斐閣）37頁。
- ⁴ 近江幸治『民法講義Ⅴ契約法〔第3版〕』（2006年・成文堂）51頁。
- ⁵ 例えば、川井・前掲『民法概論 4 債権各論〔補訂版〕』39頁、内田貴『民法Ⅱ債権各論〔第2版〕』（2007年・東京大学出版会）63頁～68頁、潮見・前掲『債権総論Ⅰ〔第2版〕』467頁～476頁などを参照。
- ⁶ 近江・前掲『民法講義Ⅴ契約法〔第3版〕』51頁。
- ⁷ 川井・前掲『民法概論 4 債権各論〔補訂版〕』39頁参照。
- ⁸ 空襲による滅失の事案につき、最判昭和24年5月31日判決民集3巻6号226頁を参照。
- ⁹ 大審院昭和2年2月25日判決民集6巻236頁。
- ¹⁰ 甲斐道太郎『新版注釈民法(13)債権(4)改訂版』（2006年・有斐閣）668頁。
- ¹¹ 甲斐・前掲『新版注釈民法(13)債権(4)改訂版』669頁。
- ¹² 川井・前掲『民法概論 4 債権各論〔補訂版〕』40頁。
- ¹³ 近江・前掲『民法講義Ⅴ契約法〔第3版〕』62頁。
- ¹⁴ 川井・前掲『民法概論 4 債権各論〔補訂版〕』46頁参照。
- ¹⁵ 近江・前掲『民法講義Ⅴ契約法〔第3版〕』62頁。
- ¹⁶ 例えば、川井・前掲『民法概論 4 債権各論〔補訂版〕』44頁、近江・前掲『民法講義Ⅴ契約法〔第3版〕』61頁、内田・前掲『民法Ⅱ債権各論〔第2版〕』68頁などを参照。
- ¹⁷ 川井・前掲『民法概論 4 債権各論〔補訂版〕』47頁を参照。
- ¹⁸ 大阪高裁平成9年12月4日判決判タ992号129頁。
- ¹⁹ 心理的瑕疵と瑕疵担保責任の問題であるが、この問題に関する文献としては、栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」（民法レビュー31・1991年）判タ743号26頁以下、拙稿「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集3号（2004年）25頁以下、拙稿「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州大学法学論集11号（2008年）、拙稿「隣人の脅迫的言辞と民法570条の瑕疵」信州大学法学論集13号（2009年）145頁、拙稿「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」信州大学法学論集14号（2010年）89頁、石松勉「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」福岡大学法学論集53巻3号（2008年）1頁などがあるが、学説上、裁判例に否定的な見解は見当たらない。
- ²⁰ これらの個別的検討に関して、拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」27頁以下、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」98頁以下などを参照。
- ²¹ 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」37頁～38頁参照。

- ²² 拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」104頁～105頁参照。
- ²³ 野口恵三「判例に学ぶ」NBL867号59頁。
- ²⁴ 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」41頁～46頁において、「住み心地の良さ」を欠くといえるかどうかは、(i)場所的限定（範囲）、(ii)自殺があった物件の状況、(iii)時間的限定（経過）、(iv)中間者の介入、(v)地域的特性ないし周辺の事情、(vi)自殺があった物件（とくに建物）の種類・構造などの事情を（一般人の通常感覚を基準にして）総合的に考慮し判断しなければならない旨を指摘しておいた。なお、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」106頁～108頁も参照されたい。
- ²⁵ 拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」89頁以下参照。
- ²⁶ これらの点に関しては、拙稿・前掲「隠れた瑕疵と暴力団事務所」30頁以下を参照。
- ²⁷ この点に関しては、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」110頁以下、石松勉・前掲「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」福岡大学法学論集53巻3号（2008年）20頁以下などを参照。
- ²⁸ 梅謙次郎『民法要義巻之三債権編』（1912年・有斐閣）526頁参照。
- ²⁹ 潮見・前掲『契約各論Ⅰ〔第2版〕』160頁参照。
- ³⁰ 中西正・中島弘雅・八田卓也『民事執行・民事保全』（2010年・有斐閣）165頁。
- ³¹ 中野貞一郎『民事執行法（増補新訂6版）』現代法律学全集23（2010年・青林書院）498頁～499頁及び同書515頁の注8bで引用されている裁判例を参照。
- ³² 中西・中島・八田・前掲『民事執行・民事保全』165頁。
- ³³ 中西・中島・八田・前掲『民事執行・民事保全』164頁～165頁。
- ³⁴ 中野・前掲『民事執行法（増補新訂6版）』499頁。
- ³⁵ 中野・前掲『民事執行法（増補新訂6版）』499頁～500頁。中西・中島・八田・前掲『民事執行・民事保全』165頁も、「不動産が損傷した場合とは、直接的には物理的損傷を指すが、そうでなくても、当該不動産の交換価値が損なわれた場合は、民執法1項本文の損傷に該当すると解すべきである。……不動産内で自殺や殺人事件があり、当該不動産の交換価値が減少した場合」がその一つの例とする。
- ³⁶ 判時1971号130頁の本件解説、野口・前掲「判例に学ぶ」NBL867号57頁以下などを参照。
- ³⁷ 判時2068号84頁「参考 原審決定」を参照。
- ³⁸ 名古屋高裁平成22年1月29日決定に関して、塩崎勤「競売マンションの一室で所有者が死亡し、その遺体が腐乱した状態で発見された場合と売却許可決定取消申立ての可否」『登記インターネット』12巻6号166頁以下参照。
- ³⁹ なお、民事執行法71条6号に関する事例であるが、札幌高裁平成4年6月15日決定（金融法務事情1354号24頁）は、競売宅地内での前所有者の自殺につき、民事執行法71条6号による売却許可決定の取消しが許されるのかどうか争われた事案につき、「宅地内で前所有者が自殺し、現在なお近隣者等からその事実を指摘されるような状況にあるときには、その取得者が住宅としての快適な居住使用が損なわれると感じるのにも相応の理由があるということができ、これを単に主観的事由として排斥することはできない。したがって、右のような事情は当該土地、建物の価値評価を低下させ

る事由というべきであり、その程度も軽微とはいえないところ、本件土地、建物の最低売却価額を決定するについて右事情が考慮されたとは記録上認め得ない。そうすると、右は民事執行法71条6号の売却不許可事由に該当するというべきである」と判示した。また、民事執行法53条に関する事例であるが、東京高裁平成8年8月7日決定（金融法務事情1484号78頁）は、競売の対象となった土地建物の建物内で自殺者がありその事実を周辺住民が知悉している場合につき、民事執行法53条の類推適用はできないとして、つぎのように述べた。「確かに、居住用の建物において自殺者があったことが知れた場合、建物自体に物理的損傷が生じるものではないものの、その建物は一般の人から嫌悪され、買受希望者が極めて限られることになることは明らかであるから、その客観的評価額も下落せざるを得ないといえることができる。したがって、右のような事実が最低売却価額の決定や物件明細書の作成に反映されていない場合には、民事執行法71条6号の売却不許可事由に該当すると解されるし、また、これを不動産の損傷に準ずるものとして、同法75条1項により、売却不許可の申出又は代金納付前に売却許可決定の取消しの申立てができると解する余地もある。しかしながら、本件では既に代金は納付済であるから同法75条1項による売却許可決定取消しの申立てはできないのみならず、居住用の建物において自殺者があった場合にその評価が下落するとしても、自殺の態様等にかかわらず当然に無価値に等しくなるとまではわかに考え難く、まして、その敷地と合わせた評価が無価値に等しくなるとは到底考えることができない（なお、本件不動産の評価人の評価は合計679万円であるが、敷地の更地価格は約480万円である。）。そして、前記自殺につき本件不動産にその痕跡が残っている等の事実を認めるに足る資料はない。したがって、本件建物において自殺した者があり、その事実を周辺住民が知悉しているからといって、本件不動産につき滅失に比肩すべき事由があるということとはできず、これにつき民事執行法53条を類推適用することもできない。」

⁴⁰ 拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」103頁の浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決の検討の中で「適正価格の差額である839万2,900円とした（代金額の約8.5%に相当する）」と記述しているが、これを「適正価格の差額である893万2,900円とした（代金額の約12.58%に相当する）」と訂正し、あわせて同118頁の1行目「売買代金の約8.5%が損害として認められている」を「売買代金の約12.58%が損害として認められている」に訂正しておく。

⁴¹ 暴力団と瑕疵担保責任に関する裁判例については、拙稿・前掲「隠れた瑕疵と暴力団事務所」1頁以下、拙稿・前掲「隣人の脅迫的言辞と民法570条の瑕疵」145頁以下を参照。

⁴² 拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」114頁参照。なお、本文中で触れた東京地裁平成20年4月28日判決は、1億7500万円で不動産を購入した買主が売主である不動産業者に対し、本件建物居住者が本件建物から飛降り自殺した事実を知っていたのに同事実を告げずに本件不動産を売却したと主張し損害賠償を求めた事案において、売主は本件死亡事故が飛降り自殺によるものであったことを知っていたと認定し、飛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から相手方に告知、

説明する義務があると判示し、慰謝料名目による本件損害に関する請求には実質的には経済的損害を含むものとして、売主に対して販売価格、経過年数等により算定した損害額2500万円の支払いを命じた(判タ1275号329頁 — なお、上記義務違反によって買主が被った損害は、性質上、損害を立証することが困難であると認められるとして、民事訴訟法248条(損害額の認定に関する規定であり、「損害が生じたことが認められる場合において、損害の性質上その額を立証することが極めて困難であるときは、裁判所は、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べ結果に基づき、相当な損害額を認定することができる」と定める)の趣旨を援用し慰謝料名目の損害賠償を命じたものであるが、つぎのように述べている。「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、Y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、当該不動産を譲り渡そうとする相手方であるX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。」「Xは、4500万円の慰謝料請求として包括的な主張をしているところ、Xは、本件不動産購入後、本件死亡事故があったこと、更にそれが飛び降り自殺であったことを知ったものであり、X本人の供述、Xの陳述書によれば、当該事実を知ったことによって、Xが強い忌避感を抱いたことは明らかである。このような忌避感を抱くことは、誰でも同じであるとはいえないものの、社会の普通の人の中に、強い忌避感を抱く人がいることは公知の事実であり、Xの受け止め方が、相当因果関係を否定すべきほど特殊であるということとはできない。それがゆえに、Y側人証も含めて、自殺物件の評価が2割から3割程度は下がると考えられているのであり、証人五木大樹の証言によっても、自殺物件である場合、価格は、2、3割は価格を減額せざるを得ないというのである。」「本件証拠関係により、Yによる告知、説明義務違反の結果、Xに生じた経済的損害を各側面から検討しても、その全容を一義的に特定して認定するには至らないが、本件飛び降り自殺があったことを知っていれば本件不動産を購入することはなかったとするXの主張は、Xが示す忌避感の強さ等に照らせば、首肯し得るものであり、Xが本件不動産を取得してオーナーとなったことについて強い不満を抱いていることは明らかである。Xは、本件損害を慰謝料の名目で請求しているが、実質的には経済的損害を含むものとして請求していることは前記のとおりであり、本件不動産の現実の購入価格である1億7500万円について、自殺物件であることによる減価を25%とみて、2年経過後であることを考慮すると、売買価格は、本来、1750万円程度は減額されるのが通常であったと解し得ること、現実にも、予定していたよりも3年間では540万円の減収となることが予想されること、本件証拠によって認められるXの精神的苦痛の程度、しかし、これは、経済的観点からの損害の填補により相当程度軽減される性質のものであると考えられることなど、本件に顕れた諸事情を総合考慮すると、民事訴訟法248条の趣旨に鑑み、本件告知、説明義務違反と相当因果関係の認められるXの損害額は、2500万円と評価するのが相当であると判断する。」)

⁴³ 判時2093号88頁の解説参照。なお、東京地裁平成22年9月2日判決は、つぎのように

述べている。すなわち、「賃借人又は賃借人が転貸等により居住させた第三者が目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば当該物件の利用につき心理的な嫌悪感ないし嫌忌感を生じること、このため、かかる事情が知られれば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額より相当定額でなければ賃貸できないことは、経験則上明らかといってよい。また、特に賃借人が無断転貸等賃貸人の承諾なく第三者を当該物件に居住させていたような場合、賃借人に対し居住者の自殺といった事態の生じないように配慮すべきことを求めたとしても、必ずしも過重な負担を強いるものとはいえない。賃借人は、賃貸借契約上、目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって使用収益すべき義務を負うところ、少なくとも無断転貸等を伴う建物賃貸借においては、上記の点にかんがみると、その内容として、目的物を物理的に損傷することのないようにすべきことにとどまらず、居住者が当該物件内部において自殺しないように配慮することもその内容に含まれると見るのが相当である」と。賃貸物件内での自殺によって第三者が心理的な嫌悪感等を抱き、そのために賃貸不能となったり賃料を減額せざるを得なくなったりすることは「一般に認められていると思われる」（本件解説・前掲・判時2093号88頁）とされるが、たしかにそれは否定できない（この点について、被告の一人（保証人）は、「本件物件のような都会における単身者対象のいわゆるワンルームマンションの場合、近所付き合いも希薄で、病気で死亡する者、老死するものなど珍しくもなく、死因も自殺か病死か判断できないことも多々あり、死亡によって賃料が減額されるという科学的根拠がないのみならず、そのような社会的要求も、慣習や一般的共通認識も存在しない」と主張している）。なお、賃借人ないし転借人が賃貸建物内で自殺をしない債務、または自殺をさせない債務を負うのかどうか（上記東京地裁平成22年9月2日判決は、賃借人の善管注意義務として居住者が当該物件内で自殺しないように配慮することも含まれるとした）、かなり判断の難しい問題ではある。

⁴⁴ なお、平成10年以降、自殺者は年間3万人を超えている実情が報告されているところであるが（例えば、警察庁生活安全局生活安全企画課「平成21年度における自殺の概要資料」などインターネットで検索可能）、昨今、賃貸建物内での住居者の孤独死があったことが原因で、新たな借主がなかなか見つからないといった事情が度々報道されているようである。なかにはそういう事情を知った上であえて値下げされた賃料に惹かれて入居する者もいるようであるが、しかし、一般的にはそういう事情を嫌だと感じる心情・心理について、頭からこれを否定・無視することはできない。ただ、孤独死のすべてが心理的な嫌悪感をもたらしわけではなく、問題は、要するに、〔裁判例11〕がいうように、その後発見されずに放置されていたということにあるのではなかろうか——こういう視点で考えれば、孤独死の場合も（最近いわれている無縁死なるものも含めて）、本稿で触れてきたような心理的損傷・心理的瑕疵があったとして、危険負担・瑕疵担保責任・競売不動産の売却可否の問題に関わりをもってくる可能性もありうる。付け加えると、総務省は、平成22年10月に実施した国勢調査の速報値を公表したが（平成23年2月25日公表）、それによれば1世帯当たりの平均人数（世帯

平均人数)が初めて2.5人を下回り2.46人となったとされている(昭和50年—3.32人, 同55年—3.25人, 同60年—3.17人, 平成2年—3.01人, 同7年—2.85人, 同12年—2.70人, 同17年—2.58人, 同22年—2.46人というように推移している——総務省統計局『平成22年国勢調査人口速報集計結果』の「要約」「概要」「統計表」等を参照)。このことを「都市部を中心に単身者が増えて家族の機能が縮小し, 地方でも過疎化などにより社会的に孤立する人が増える『孤族化』の傾向が表れた」(平成23年2月26日付朝日新聞)と捉える向きがあるがおそらく間違っていないだろう。孤独死の増加傾向はこのような単身世帯の増加が起因しているのかも知れない。