

殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵

後 藤 泰 一

購入した土地にかつて存在していた建物内において殺人事件があったことが、民法570条の『売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき』に当たるとされた事例〔大阪高裁平成18年12月19日判決（損害賠償請求控訴事件・控訴棄却（上告））、判時1971号130頁、判タ1246号203頁〕

【事実の概要】

土地の購入以前に同土地に存在していた建物内で殺人事件があったとの事実が購入後に判明したというので、土地の買主であるXが売主であるYに対し、民法570条の「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に当たるとして、損害賠償を請求したのが本件事案である。概要以下のような事実が認定されている。

Xは、不動産販売等を業とする株式会社であり、Yは、不動産賃貸等を業とする株式会社であるが、Xは、平成16年11月29日、Yから、Y所有の本件土地（本件1土地59.50平方メートルおよび本件2土地100.77平方メートル）を代金1,503万1,500円で買い受けた（以下「本件売買」という。なお、本件1土地と本件2土地は、いずれも長方形の土地で、地続きで隣接しており、本件土地の形状もほぼ長方形である）。本件土地は、南海電車甲野駅より北西約800メートルほどの位置にあり、周辺に多数の住宅、小店舗などが立ち並ぶ地区内にある。

Yは、昭和62年7月8日、Aに対し、本件1土地を、賃貸期間を同月1日から20年間、賃料を月額2万3,800円とし、Aが同月2日にBから買い受けた同土地上の建物（昭和35年4月1日新築、木造垂鉛メッキ鋼板葺二階建工場、1階45.45平方メートル、2階12.39平方メートル）（本件建物という）

を事務所・居宅として使用する目的で賃貸した。

平成8年4月22日当時、本件建物にはCが居住していたが、平成8年4月28日付け読売新聞の大阪版朝刊に、「女性の刺殺体発見」との見出しの下に、「傷害の現行犯で大阪府警西成署が逮捕した大阪市西成区《番地略》、解体工C容疑者の自宅から、女性の刺殺体が見つかったことが、27日わかった。C容疑者は、「女を刺した」などと話しており、同署は、裏付けが取れ次第、C容疑者を殺人容疑で逮捕する。調べでは、C容疑者は22日午前10時30分ころ、同区《番地略》の親類方に泥酔状態で訪れ、持っていたナイフで親類の顔を切りつけた。同日夕、西成署員がC容疑者の自宅である同区《番地略》の自宅を捜索した結果、胸を刺された女性の遺体を寝室で発見した。」との内容の記事が掲載された。

Aは、平成15年4月頃から平成16年3月頃までの間、同人が関与するD建設株式会社に、本件建物を倉庫として使用させていた。

Yは、平成13年3月8日、Eに対し、本件2土地を、賃料を月額8万円とし、Eが同土地を自動車の露天置場として一時使用する目的で賃貸した。YとEは、平成14年5月24日、本件2土地の賃貸借を合意解除した。

Aは、平成16年5月20日、本件建物を取り壊し、同月31日、Yとの間で、本件1土地の賃貸借を合意解除した。

平成16年10月初め頃、媒介業者であるFがXに本件土地購入の話を持ってきた。Xは、本件土地を等面積（75.29平方メートル）に分けたうえで、各部分に各一棟の建売住宅を建設して販売する予定で、本件土地を購入することとし、平成16年11月29日、Yから、上記の本件建物取壊しによって更地となった本件土地を、代金1,503万1,500円で買い受けた（本件売買）。

Xは、平成17年1月初めに、上記の建売住宅用地の販売のため、チラシを出して広告していたところ、10件程度の問い合わせがあり、そのうちの客の一人が、本件土地を等面積で分けた東側の土地部分（本件1土地側の土地部分）の購入を一旦決め、X宛てに同年3月27日付けで買付証明書を作成したが、同人は、その後、本件土地の近所の人から本件1土地上の本件建物内で

以前殺人事件があったことを聞き及び、上記購入をキャンセルしてきた。Xは、西成警察署で確認したところ、詳しい内容は教えられないが本件1土地上の本件建物内で殺人事件があったことは確かであるとの回答を得た。Xは、これにより初めて、本件1土地の本件建物内で殺人事件があったことを知った。その後Xは、上記客に西側の土地部分（本件2土地側の土地部分）の購入を勧めたが、同人は、隣の土地でも気持ちが悪いなどと述べて、上記キャンセルの意思を変えなかったため、同人との売買の話は結局流れた。その後、Xは、本件土地を、建売住宅用地としての売却だけでなく、本件土地そのものを2,500万円で売却することを希望して広告で購入者を募っているが、本件建物内で殺人事件があったことは知らせておらず、未だ売却できていない。

そこで、Xは、売買以前に同土地上に存在していた建物内で殺人事件があったとの事実が、民法570条の「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に当たるとして、売主であるYに対して、751万5,750円の損害賠償を請求し、次のように主張した。すなわち、本件建物は本件売買がされる直前まで存在していたこと、本件土地周辺は多数の一戸建て住宅が立ち並び、住人の入れ替わりの少ない閉鎖的な地域であること、本件殺人事件から本件売買までの約8年半の期間は決して長期とはいえないことなどからすると、今後時間が経過しても嫌悪すべき心理的欠陥が風化するとはいえず、本件土地の瑕疵に基づくXの損害額は、売買価格の50パーセントを下らないというべきである、というのである。

これに対して、Yは、本件殺人事件から本件売買までに約8年半もの長年月を経過していること、本件殺人事件は近所で現認者があったわけでもなく、近隣の心理的影響度も高いとはいえないこと、同事件は本件1土地上の本件建物内で発生したが、同建物は本件売買前に撤去されており、しかも、この売買は本件1土地より面積の広い隣地と一体の更地売買であり、Xは地上に新築住居を建設し土地付き建物として第三者に販売する目的で、本件土地を購入していること、Xは、本件土地を、建売住宅用地としての売却だけでな

く、本件土地そのものを購入価格を大幅に上回る2,500万円で売却することを希望して広告で購入者を募っていることなどからすると、Xの損害の主張は理由がないことが明らかである、と主張した。

一審裁判所（大阪地方裁判所）は、本件土地について隠れた瑕疵があったとして、Yに対し75万1,575円の支払を求める限度で本訴請求を認容した。XとYの双方が一審判決を不服として控訴した。

【判旨】

「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。

そして、売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値の対価として支払われる代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかることにあるから、この制度趣旨からみると、売買の目的物が不動産のような場合、上記後者の場合の事由をもって瑕疵と認めるためには、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。

これを本件についてみると、Xは、Yから、本件土地を等面積に分け各部分に一棟ずつ合計二棟の建売住宅を建設して販売する目的でこれを買受けたものであるが、本件土地のうちのほぼ三分の一強の面積に匹敵する本件1土地にかつて存在していた本件建物内で、本件売買の約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという本件殺人事件があったというのであり、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、上記事件は、女性が胸を刺されて殺害されるというもので、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、本件殺人事件があったことは新聞にも報道されており、本件売買から約8年以上前に発生したものとはいえ、その事件の性質からしても、本件土地付近に多数存在する住宅等の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、現に、本件売買後、本件土地を等面積で分けた東側の土地部分（本件殺人事件が起きた本件1土地側の土地部分）の購入を一旦決めた者が、本件土地の近所の人から、本件1土地上の本件建物内で以前殺人事件があったことを聞き及び、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、居住者の耳に届くような状態がつきまとうことも予測されるのであって、以上によれば、本件売買の目的物である本件土地には、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。

そうすると、本件売買の目的物である本件土地には570条にいう「隠れた瑕疵」があると認められるから、XはYに対し、これに基づく損害賠償を請求しうるものというべきである。

なお、本件売買は、地続きで隣接し、いずれも更地であった本件1土地と本件2土地の一括した売買であり、本件土地の面積も比較的狭いものであるから、本件売買の目的物である本件土地は一体として瑕疵を帯びるものであるというべきである。」

このように述べた上で、Xの損害額につき、以下のように判示した。「そこで、Xが本件土地の上記瑕疵により被った損害額について検討するに、本件建物内で本件殺人事件があったという重大な歴史的背景の存在・内容、周辺に多数の住宅、小店舗などが立ち並んでいるという本件土地の生活環境、

他方、本件殺人事件は本件売買の約8年以上前に発生したものであり、しかも本件建物は本件売買時には既に取り壊されており、同時点では、嫌悪すべき心理的欠陥は相当程度風化していたといえること、Xは、本件土地を、建売住宅用地としての売却だけでなく、本件土地そのものを購入価格を約1,000万円上回る2,500万円で売却することを希望して広告で購入者を募っているが、未だ売却できていないうえ、本件建物内で殺人事件があったことを知らせないでの売却希望価格であり、実際に売却するには大幅の減額が必要であることが予想されること、本件土地の大きさ、その他上記……の認定事実からうかがわれる一切の諸事情を総合すると、Xの上記損害額は、本件売買の代金額の5パーセントに当たる75万1,575円と認めるのが相当である。」

「以上の次第で、Yは、Xに対し、民法570条に基づき、75万1,575円及びこれに対する支払催告日の翌日である平成17年5月3日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求めうるものであるが、Xのその余の請求は理由がない。」

「よって、以上と同旨の原判決は相当であり、本件各控訴はいずれも理由がないから棄却」する。

【研究】

一 本判決の意義およびいくつかの問題点

1. 本判決の意義

(1) 従来の裁判例を見ると、心理的欠陥（心理的瑕疵）が問題となった事案は、自殺にかかわる不動産の売買や暴力団関係者が購入不動産の近所に存在したというようなケースであったが（つい最近、購入した不動産の隣に住む暴力団に関係するとされる者による脅迫的言辞があった事案（後述【裁判例13】）も登場している¹⁾、本件は、殺人事件にかかわる不動産の売買であるところに特徴がある。なお、後で触れるが、殺人事件が売買の目的物たる土地の上にかつて存在していた建物（売買当時はすでに取り壊

されており存在していない建物)内での出来事であることおよび殺人事件が約8年半前の出来事であることなどの事情が瑕疵の有無にどのように影響するのかが問題となる。

心理的欠陥による瑕疵の問題につき、私はこれまで上記のような自殺や暴力団関係者に関する事案を取り上げて考察を試みたことがあるが²、その際、殺人事件や焼死なども自殺と同様に心理的欠陥の問題として考えられるであろうと言及したことがあった(宅建業者の心理的欠陥についての説明・調査義務に関連しての言及)³。本件事案は、まさに殺人事件が心理的欠陥の問題として裁判例に登場した初めてのケースである。損害賠償額に関する売買価格の5%という判断も含めて、事例集積上意義を有するが、瑕疵を認めるべきかどうかの判断としてはかなり微妙なものがあり、本件は限界事例のような気もする⁴。

(2) 裁判実務において、居住を目的として購入した建物や土地に心理的欠陥がある場合、民法570条の隠れた瑕疵に当たるとして、売主の瑕疵責任(損害賠償または解除)を認めるという解決方法が定着しており、学説もまたこれを肯定している(今のところ否定する立場は見当たらない)といってよい⁵。買主Xの請求どおり損害賠償を認めた本判決の結論は概ね妥当と思われるが⁶、ただ、殺人事件があった建物がすでに取り壊されていることや当該事件から売買までの時間的経過、さらに賠償額など心理的欠陥(瑕疵)を認めるための事情に関し、自殺にかかわる事案との比較において検討を要する。

(3) ところで、本件のような事案につき、ほかの法律構成による解決も考えられる。例えば、錯誤による解決はどうだろうか。民法95条は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない」と定める。もっとも、買主が、かつて存在した建物内で殺人があったとは思っていなかったから買ったという場合、それは買おうとする意思形成過程の問題であるから、このことをもって当然に錯誤に基づく

無効を主張することはできないが、動機表示必要説（通説）は、相手方Yにその動機を表示しておれば、無効を主張することができるとし⁷、判例もこの立場であるが⁸、ただ、本件事案からは買主が売主に動機を表示したとの事実を見出すことは難しいであろう（もっとも、当該売買の目的からすれば、一般的にそのような動機についての黙示の意思表示があったと考えてもそれほど不自然ではないように思われる）。これに対して、近年の多数説となっている動機表示不要説によれば、動機の錯誤も錯誤となり、無効となるかどうかは、要素の錯誤かどうか、表意者に重大な過失がなかったかどうかによって判断されることになる⁹。もし、本件につき錯誤によって解決を図るとすれば、その場合には、錯誤の効果としての無効という硬直的な処理方法が問題となる（それで妥当な結論を導きうるのかどうか問題となる）。本件のような事案においては、損害賠償か解除かという柔軟な解決が望ましく、そういう点からすると、瑕疵担保の構成のほうが適切・妥当と考えてよいだろう。

2. 問題点の整理

- (1) 「瑕疵」とは目的物に欠陥があることをいうが、欠陥といえるかどうかは、当該目的物（本件のような場合であれば、居住を目的とする建物・土地）が通常備えるべき品質・性能を有しているか否かが基準になる。さらに、契約当事者がどのような品質・性能を予定していたのか、いい換えれば、具体的にどのような欠陥があったのかは、当事者の合意（ないし契約の趣旨）も重要な基準となりうる¹⁰——本件のような事案でいえば、当該契約において殺人という経歴を有しない物件（不動産）を予定しているという合意になろう。

本件のような場合、そもそも瑕疵といえるかどうか微妙な問題がある。本件建物は、「本件売買時には既に取り壊されており、同時点では、嫌悪すべき心理的欠陥は相当程度風化していた」という点に着目すれば、売主に瑕疵担保責任を負わせるのは酷という評価もありうるだろう。加えて、約8年前の出来事という事情もある。時間的経過という事情のみによって

瑕疵の有無を判断しうるわけではないが、この点、自殺にかかわる事案では約6年11か月前の出来事について瑕疵を肯定しているが（後述【裁判例4】）、7年6か月前の出来事については瑕疵を否定している（後述【裁判例2】）。

なお、隠れた瑕疵とは、取引上要求される一般的な注意では発見できない瑕疵のことであり（瑕疵について、判例・通説は、買主の善意・無過失を要求する¹¹⁾）、売買に際して簡単に気がつくような瑕疵は、はじめから「売買価格に織り込まれているはずという想定である。」¹²⁾本件では、「隠れた」瑕疵といえるかどうかは争点になっていないが、ただ、買主Xは、不動産販売業者といういわばその方面の専門家であるといってよい。そうすると、かつて存在した建物内での殺人事件——それも大手新聞の地域版に掲載された事件——に関してまったく知らなかったとすれば、取引上要求される一般的な注意を欠いており過失があったということになるのではないか——隠れた瑕疵にならないのではないか——という疑問もなくはないが、本稿ではこれ以上触れないことにする。

- (2) 本件において、買主は損害賠償を請求しており、売買契約の解除を主張しているわけではない。本件の場合、買主が居住用建物を建ててそこに居住するために土地を購入したわけではなく、そこに建売住宅を建ててそれを販売する目的で購入した土地である。ただ、心理的欠陥があることから、その土地は居住用として転売するには適さないけれども、しかし、その外の用途を前提にした売却までできなくなったというわけではない。そうだとすると、購入した目的を達成できないとはいえないのであって、その場合には、解除ではなく損害賠償による解決ということになる——居住できないことによって生ずる部分の価額（心理的欠陥があることによって生ずる減価部分）につき、損害賠償による解決を図った方が適切であろう。後述の裁判例も、心理的欠陥が、居住するために購入した建物（土地建物）が、一般的にもはや居住の用をなさないほど住み心地の良さを欠くと判断される場合には、解除を認めるとしているが、そこには居住するた

めに購入した建物（土地建物）が前提となっている——居住するために居住用建物を買ったけれども、それが居住の用をなさないのであれば、その場合には契約の目的を達成し得ないということであるから、解除が問題と becoming くるわけである。

- (3) つぎに、8年前の出来事という時間的経過は、瑕疵を希薄化・風化させる事情となりうるのではなからうか。殺人という嫌悪すべき出来事とはいえ、8年も前のことだから次第に記憶が薄らいできて、その影響も失せてしまう場合もあるのではなからうか。そういう点で検討すべき問題である。
- (4) また、当事者間の公平という観点から、心理的欠陥による瑕疵を無制限に認めるわけにはいかず、そこには限界があると思われる。上記(3)の時間的経過とも関連してくるが、さらに、場所的隔たりや購入した不動産が当時のままかどうかといった事情などを総合的に考慮して瑕疵の有無を判断する必要がある。本件は、かつて存在していた建物内での出来事という事情があるが、この出来事が購入時に至るまで影響を残しているといえるかどうかが問題となる（この点についても後述する）。
- (5) さらに、土地の価格について、心理的欠陥があることによってどれだけ減少したか、すなわち、損害額はどれほどかという点が問題となるが、この判断もなかなか容易なことではない。ただ、業界ではそういう物件がどれほどの価格で取引されるのかという視点で考えると、そのような物件の相場が一応の参考となるだろう。

二 裁判例

1. 自殺物件に関する裁判例

- (1) 心理的欠陥が問題となる事案として、自殺にかかわる経歴を有する不動産とは知らずにこれを購入した買主が、売主の瑕疵担保責任を追及するという事案に関する裁判例が少なからず登場している¹³。

まず、不動産に関する事案ではないが注目すべき裁判例として、【裁判例1】松山地裁昭和35年8月5日判決¹⁴は、死亡事故に関係した自動車を

購入した買主が売主の瑕疵担保責任を追及した事件につき（自動車販売会社（売主）が新車の引渡しに先立って車輛検査を受けるため、担当従業員が陸運事務所へ向かう途中、過失により原付自転車を運転していた者に接触しこれを死亡させていたが、売主はこの死亡事故を告げずに買主に当該新車を引渡したというものである）、「民法570条にいわゆる売買目的物の隠れたる瑕疵とはその物が取引の観念又は当事者の意思により通有すべき性質上の欠点があるため価値を害するものをいうものであるところ、右性質には単なる物質的・法律的性質のみならずひろく思想的感情的性質をも包含するものと解するのが相当である。ただし、一般の取引においては右の各性質が物の価値とりわけ交換価値を形成するものだからである。」買主が「買受けた自動車は俗に言う新車であるからいわゆる新品の自動車を指すことは論をまたないところ右自動車に前認定のような他人の嫌悪すべき歴史又は由来の附著したときはその思想的感情的に著しい欠点があり交換価値の減少を招くものであるから新品と称し難い瑕疵あるものと認めるのが相当であるとして、買主の損害賠償請求を認めた。この事案は、「思想的感情的性質に著しい欠点」があるとして、価値の減少を認め損害賠償によって解決を図ったものであり、このような考え方がこの後に登場する建物・マンションにおける心理的瑕疵（心理的欠陥）の先例となっている。

その後、【裁判例2】大阪高裁昭和37年6月21判決¹⁵は、「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って、右目的物が家屋である場合、家屋として通常有すべき『住み心地のよさ』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。しかしながら、この家屋利用の適性の一たる『住み心地のよさ』を欠く場合でも、右欠陥が家屋の環境、採光、通風、構造等客観的な事情に原因するときは格別、それが、右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に原因するときは、その程度如何は通常これを受取るものの主観によって左右されるところが大であり、本件で控訴人が瑕疵ありと主張する事由は正にこの種のものに該

当することが明らかである。売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値と対価として支払われる代金額との等価性を維持し当事者間の平衡をはかることにあるから、右制度の趣旨からみると、前記後者のような事由をもって瑕疵というるためには、単に買主において右事由の存する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ったものであることを必要とする。……本件建物内で縊死のあったのは、本件売買当時から7年前の出来ごとで、既に旧聞に属するばかりでなく、右縊死のあった蔵座敷は売買当時取り除かれて存在せず、右事実を意に介さない買受希望者が従前から多数あったことが窺われるので、右事情から推すと、本件建物内で過去に縊死があった事實は、本件売買当時においては、もはや一般人が『住み心地のよさ』を欠く事由として感ずることに合理性をみとめうる程度のもではなかったとみるのが相当である」と判示した。

この判決では、売買の目的物に瑕疵があるというのは、(a)その物が通常保有する性質を欠いていることをいう、(b)売買の目的物が家屋である場合、家屋として通常有すべき「住み心地のよさ」を欠くときも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、(c)「住み心地のよさ」を欠く原因が建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に由来するという事由をもって瑕疵とというる、(d)その場合には、それが通常一般人においてそのようなことがあれば「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至ったものであることを必要とする、としている。結論として瑕疵を認めなかったが、この論理構成は、その後の裁判に影響を与えている¹⁶。

【裁判例3】横浜地裁平成1年9月7日判決¹⁷では、マンションに関する事案につき売買契約の解除を認め次のように述べる。買主である「原告は、小学生の子供2名との4人家族で、永続的な居住の用に供するために

本件建物を購入したものであって、右の場合、本件建物に買受6年前に縊首自殺があり、しかも、その後もその家族が居住しているものであり、本件建物を、他のこれらの類歴のない建物と同様に買い受けるということは通常考えられないことであり、右居住目的からみて、通常人においては、右自殺の事情を知ったうえで買い受けたのであればともかく、子供も含めた家族で永続的な居住の用に供することははなはだ妥当性を欠くことは明らかであり、また、右は損害賠償をすれば、まかなえるというものでもないということが出来る。被告は、本件建物は、中古マンションであるから、死者が出た歴史を持つマンションかもしれないことは買主の方で当然予想できる事柄である旨主張するが、単なる死亡ではなく、縊死自殺であるから、この主張は失当である。さらに、本件建物は、大都会にありマンションであるから、人の出入りが激しく隣人に関心が無いのが通常である旨主張するが、この問題は、マンションの他の部屋の問題ではなく、本件建物の問題であり、しかも、本件建物においては、自殺者の出た家族が居住しているのであるから、この主張も失当である。また、自殺後6年3ヶ月という時の経過は重視されるべきである旨主張するが、右期間は、さほど長期であるということとはできない。いずれにしても、右についての被告の主張は失当である。以上によれば、本件契約は、瑕疵担保による解除原因があるものというべきである。」

この判決は、「子供も含めた家族で永続的な居住の用に供することははなはだ妥当性を欠くことは明らかであり」、そのよう場合に、「損害賠償をすれば、まかなえるというものでもない」と論じているが、その点において、買主の立場（買主の心情）を率直にいい表しているといえる。

【裁判例4】東京地裁平成7年5月31日判決¹⁸は、山間農村地の一戸建の売買に関する事案において売買契約の解除を認めた。「売買の目的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り、目的物が通常有すべき設備を有しない等の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むものと解されるところ、本件土地上に存在し、本件建物に付属する物置内で自殺行為がなされたことは、売買の目的物たる土地及び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。本件土地および建物は、山間農村地の一戸建てであり、売主の建物に付属する建物内で自殺行為がなされ、その結果死亡した場合、そのようないわくつきの建物をそのような歴史的背景を有しない建物と同様に買い受けるということは、通常人には考えられないことであり、原告も、そのようないわくつきのものであることを知っていれば絶対に購入しなかったものと認めることができる。Xは平成4年6月以降、本件建物に月に1、2度泊まったことはあるが、当時は自殺の事実については知らなかった。……なお、本件売買契約は、自殺後約6年11ヶ月経過後になされたものであるが、自殺という重大な歴史的背景、本件土地、建物の所在場所が山間農村地であることに照らすと、問題とすべきほど長期ではない。以上の事実を総合すれば、本売買契約には契約の目的を達成できない隠れた瑕疵があり、瑕疵担保による解除原因があるというべきである。」

【裁判例5】浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決¹⁹は、土地建物を7,100万円で買い受けたが、その後その建物内で以前に売主の夫が首吊り自殺をしていたことが判明した事案につき、損害賠償を認めた。「被告らは、本件不動産売却に当たり、右出来事を考慮し本件建物の価格を殆ど考慮せずに高値をつけ、本件建物の隠れた瑕疵につき責任を負わない約束のもとに本件不動産を原告に売却したのではあるが、本件売買契約締結に当たっては、本件土地及び建物が一体として売買目的物件とされ、その代金額も全体として取り決められ、本件建物に関し右出来事のあったことは交渉過程で隠されたまま契約が成立したのであって、右出来事存在が明らかとなれば、後記のようにさらに価格の低下が予想されたのであり、本件建物が居住用で、しかも右出来事が比較的最近のことであったことを考慮すると、このような心理的要素に基づく欠陥も民法570条にいう隠れた瑕疵に該当するというべきであり、かつ、そのような瑕疵は、右特約の予想

もしないものとして、被告らの同法による担保責任を免れさせるものと解することはできない」と述べた上で、原告（買主）Xが建物を取り壊し土地を第三者に売却するに至ったことに鑑みると、原告は、「解除の手段を確定的に選択したとみることはできず」、その後第三者への売却により、「解除によらず損害賠償の方法によることを確定的に選択したとも」と認めることが相当である」とし、賠償額は、売買契約における土地建物の代金額と瑕疵を前提とした場合の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）。

【裁判例6】大阪地裁平成11年2月18日判決²⁰は、新築住宅建設分譲目的で土地付中古住宅を購入して解体したところ、購入の約2年前にその建物内で自殺があったことが分った場合につき隠れたる瑕疵には該当しないとして次のように述べた。「継続的に生活する場所である建物内において、首吊り自殺があったという事実は民法570条が規定する物の瑕疵に該当する余地があると考えられるが、本件においては、本件土地について、かつてその上に存していた本件建物内で平成8年に首吊り自殺があったということであり、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ることや、土地にまつわる歴史的背景に原因する心理的欠陥は少ないことが想定されるのであるから、その嫌悪の度合いは特に縁起をかついだり、因縁を気にするなど特定の者はともかく、通常一般人が本件土地上に新築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的と判断される程度には至っておらず、このことからして、原告が本件土地の買主となった場合においてもおよそ転売が不能であると判断することについて合理性があるとはいえない。したがって、本件建物内において、平成8年に首吊り自殺があったという事実は、本件売買契約において、隠れたる瑕疵には該当しないとするのが相当である」とした。

- (2) ところで、近年の住宅政策が量から質へという政策転換（良質・高品質の住宅の供給）が図られてきているが（「住生活基本法」平成18年6月施

行)、これには物理的・技術的ないし人間工学的な観点からの質の高さという側面のほかに、心理的・精神的な安心感とか快適感といった観点からの質の高さという側面も含まれるべきであろう。良質な住宅・質の高い住宅とは、これらの二つの側面を兼ね備えてはじめていいうるものと考えられる。そして、心理的・精神的な安心感とか快適感というのは、換言すれば、「住み心地の良さ」のことであって、これを民法において考えると、結局、瑕疵概念の拡大に関連する問題でもありうる。その意味においても、上で触れた裁判例の方向は大体において支持されてよいと思われる²¹。ただ、そうはいつでも、「従来の建設技術的な事項あるいは法律的な事項とまったく異質な事項について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である」²²との指摘を踏まえておく必要がある。

- (3) 以上、自殺物件に関する裁判例を通して、民法570条の瑕疵を認めるための論理構成を整理すると、つぎようになる²³。とくに裁判例【裁判例2】【裁判例3】【裁判例4】が参考になる（【裁判例5】【裁判例6】は、論理的には、心理的欠陥に関しての説明が十分とはいえない）。すなわち、
- (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のであるが、これらの判断に際しては合理性がなければならない、
- ということになる。

ところで、上記の合理性を要求する理由は、「嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥」といった主観的事実の強い瑕疵の判断がむやみに拡大されることのないようにという配慮によるものであろう。「住み心地の良さ」を欠くという判断が個人の感情・感性に従って容易になされ心理的欠陥の範囲が無制限に広がることにはやはり問題がある。そこには一定の限界があると考えべきである。これを要するに、これこれこういう事情があれば誰でも「住み心地の良さ」を欠くと感ずるに違いないという程度のものでなければならないということである。そういう点から考えると、「合理性」というよりは、むしろ「客観性」といった方が適切ではないかと思われる。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（そういった感情を合理的に説明できるものなのか）、疑問のあるところである。この点につき、「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、端的にいえば、『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」²⁴とのもっともな指摘がある。

付言すると、自殺や殺人にかかわる経歴を有する物件について嫌悪感をもつことに合理性を求めているわけではないであろう。それは、社会生活の営みを通して私たちに自然に備わってきた感覚・感性・感情といえるものであり、かりにこれを非科学的・非合理的としてみたところでどうしようもないことである。法的価値判断としては、売買や強制売買（これについては後述する）に際し、こういった感情・感覚・感性を肯定的に評価するほかないだろうし、またそれが裁判所の姿勢でもある。

そういう点を考えてみると、居住を目的とする建物・土地の場合においては、「嫌悪すべき歴史的背景……」といういい方よりも、「住み心地の良さを欠くべき歴史的背景……」といった方が適切なのではないだろうか。

嫌悪とか忌み嫌うといった内容にかかわってくるからこそ、あえて合理性ということを強調せざるを得ない羽目に陥っているように思われてならないのである。

- (4) それでは、どういう場合に合理性（客観性）ありといえるのだろうか。この問題につき、自殺物件に関する裁判例を参考にして考えてみると、以下のような点が明らかになってくる²⁵。
- (a) ある場所で起きた出来事が周囲のどの辺りまで影響を及ぼしているか（場所的限定一範囲） 例えば、隅の物置小屋でおこった出来事が購入した母屋にまで及ぶかどうか（【2】の例でいえば、売買物件の西南隅にあった蔵座敷での出来事が母屋にまで及ぶかどうか）、分筆された一方の土地を購入したが、他方の土地に建物がありそこで自殺があったような場合、そのことが購入した土地へ影響を及ぼすかどうか、庭の隅でおこった出来事が建物へ影響を及ぼすかどうかという問題である。普通の感覚からすると場所的な隔たりは出来事・事件の影響をその分だけ希薄化させるのではあるまいか（【裁判例4】【裁判例5】【裁判例6】が参考になる）。
- (b) 購入した不動産が出来事の当時のままかどうか（不動産の現況） 例えば、自殺のあった建物をそのままの状態で購入した場合に瑕疵が認められている（【裁判例3】【裁判例4】【裁判例5】）。購入した当時それが解体されていてもはや存在しない場合には瑕疵は否定されている（【裁判例2】【裁判例6】）。購入した土地にかつて存在していた建物内での出来事であるといった事情は、その出来事の影響を希薄化ないし風化させる方向に作用するという事も考えられるが、この点、【裁判例6】は、「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る」と述べる。
- (c) 出来事からどれだけの時間が経過しているか（時間的限定） 時間の経過によって、やはり、過去の出来事の影響が希薄化・風化する（瑕疵

が治癒する) という側面もあるだろう。極端なことをいえば、100年前・50年前の出来事を取り上げてみても、心理的欠陥による瑕疵を認めるかどうかの法的判断にとって有意なことではない。この点につき、上述の裁判では、何年前の出来事か——自殺後何年経ってから行われた売買か——によって瑕疵を認めるかどうかの一つの要素ないし指標になっているように思われる。瑕疵が認められた裁判例において、【裁判例3】は6年3か月後、【裁判例4】は6年11か月後、【裁判例5】は5か月後である。もっとも、認められなかった【裁判例2】(7年6か月後)はほかの事情・要素が重視されたこともあり、単純に7年以上経過すればもはや瑕疵は存在しない(瑕疵は認められない)とはいいきれないこともまた事実である(【裁判例6】(約2年後)の場合につき——ほかの事情を考慮にいれたとしても——瑕疵を認めなかった判断は疑問の余地がある)。時間が経過しても、近隣住民に当該出来事の噂や話題が残る場合もある(以下の(e)参照)。

- (d) 中間者の介在があったかどうか 事件当時と購入時の中間に他の取引が介在し多様な場合、例えば、いったん別の人が購入し使用した後に転売によってこれを購入したような場合、当該出来事(自殺)の影響はやはり希薄化するということもあるだろう。【裁判例2】の事案では、まさにそういった事情が、結論(瑕疵を否定した)に影響を与えたものと考えられる。
- (e) 地域的特性ないし周辺の特種事情などがあるかどうか 都会の密集地におけるマンションの場合と山間農村地における一戸建ての場合とで違いがあるだろうか。人の入れ替わりが激しい都会の密集地とそうでない山間農村地域とでは、かつての出来事(事件)の影響がどれほど残っているかという点において違いが出てくることも考えられる。【裁判例4】のケースでは、自殺後6年11か月経過してからなされた売買契約であったが、そのことは山間農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瑕疵を認める肯定的要素の一つになっている。人の入れ替

わりが激しい都会の密集地では、そうでない地域よりは、過去の出来事の影響も早いテンポで希薄化・風化していく可能性はあるだろう。ただ、本件において指摘されているように、「新聞報道により付近の住民の記憶に少なからず残っており、当該土地を購入し居住しようとする者の耳に届くようなことが予測され」事情も考慮されるべきであろう。後述するが、裁判所で行われた競売物件が殺人や自殺にかかわっていたことが判明したという場合、買受申出人または買受人による売却の不許可の申し出や売却許可を認めるがどうかを決定するに際して、近隣における噂・話題などが居住者の耳の届く状態が永くつきまとうであろうといった事情も考慮されている点に注意すべきである（後述【裁判例9】【裁判例10】を参照）。

- (f) 当該不動産（とくに建物）の種類・構造 マンションと一戸建とは違いがあるかどうかは難しいが、ただ、これは、上記(e)の事情とも関連して山間農村部における一軒家での出来事と都会の密集地にあるマンションでの出来事では、「住み心地の良さ」について微妙に影響するようにも思われる。もっとも、マンションの事案である【裁判例3】も山間農村地の一軒家の事案である【裁判例4】も瑕疵を肯定し解除を認めている。
- (5) 以上、心理的欠陥に基づく瑕疵があるかどうかを判断するため様々な事情・要素を見てきたが、瑕疵が認められたのは（【裁判例1】を除いて）、【裁判例3】【裁判例4】【5裁判例】であり、認められなかったのは【裁判例2】【裁判例6】である。そして、結局、心理的欠陥により「契約をした目的を達することができないとき」、すなわち、居住の用に適さないと判断される場合には、契約の解除が認められる（570条・566条）（【裁判例3】【裁判例4】は解除を認め、【裁判例5】は損害賠償のみ認めた）。なお、度々繰り返すが、その場合の心理的欠陥というのは、具体的に居住用の建物ないし土地についていえば、一般的に「住み心地の良さ」を欠く状態であることを意味し、客観的にみてその状態ではもはや居住に適さな

い（居住できない）と判断された場合に解除が認められる、ということである。もっとも、心理的な不安感・不快感や圧迫感がきわめて大きく、もはや居住の用に適さない状態というのは具体的にどのような場合なのか、その辺りの判断はそれほど容易でないと思われる——ただ、この判断を厳格にし過ぎると買主にとってはなほ酷な結果となろう。

2. 鬼門の嫌悪と請負人の担保責任

なお、民法634条における請負人の担保責任に関するものであるが、便所を鬼門の方角に設置したことが仕事の目的物の瑕疵に当たった事例がある。**【裁判例7】**名古屋地裁昭和54年6月22日判決²⁶は、昭和51年に建築業者Xは、Yから請け負った住宅の新築工事を完成し引渡しをしたが、Yが残代金を支払わないのでその支払を求めたところ、YはXの磁石の狂いから鬼門の方角に便所を作られたとして瑕疵を主張残代金の支払を拒否したことから起きた事件について、以下のように判示した。「わが国の家屋の建築においては、習俗的な嫌忌として右の鬼門の問題があり、現今の住宅の過密化、集合化、或は水洗式便所の普及などによる保健衛生の合理化に伴ってその意識は次第に稀薄になって来ているものの、なお大工職などの建築関係の業者の中では、住宅の建築に際して必ずこの鬼門を避けることに心掛けている事実が認められ、この認定を覆すに足る証拠はない。そして、この鬼門の嫌忌は、建物の構造、性状そのものについての欠陥ではなく、あくまでも心理的、精神的なものであるけれども、建物の構造ないし間取の位置に関連してその入居者に不幸、病難が起るかも知れないとの不安、懸念を与え、心理的な圧迫感をもたらすものであることを否定し難く、しかも、前記のように建築関係業者においても家屋建築上この習俗的な嫌忌を避止すべきものとして認識されている以上、便所が鬼門の方角にあることは、注文者においてこの嫌忌に格別の関心を有しないなどの特段の事情のない限り、建物建築工事契約における目的物の瑕疵に該当すると解するのが相当である。……このように便所の鬼門が民法634条の瑕疵に該るとしても、その瑕疵は前述のように心理的、精神的なものであるから、その修補に代わる損害も精神的損害（慰藉料）と

して把握するほかないと解する」²⁷と述べている。

このように、家屋建築に際しての鬼門の嫌悪が心理的な欠陥として民法634条の瑕疵に当たるとされる場合があるのであり、そこにも、裁判上無視できない習俗的意識（習俗的嫌悪感）の根強さといったものが窺われる。こういった習俗的な意識が今日においてもはや存在しないとはいいい切れないところがある。

3. 競売物件に関する事案

ところで、心理的欠陥による瑕疵の問題とはやや異なるが、裁判所で行われた不動産競売事件に関し、その物件が殺人や自殺にかかわっていたことが判明した場合、買受申出人または買受人は、売却の不許可を申し出たり、あるいは売却許可決定を取消しを求めるなどして裁判になることがある。このような場合において、裁判所は、以下のように民事執行法75条1項の類推適用による処理をしている。すなわち、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、売却許可決定前にあつては売却の不許可の申出をし、売却許可決定後にあつては代金を納付する時まで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」と定めるが、問題は「損傷」に当たるかどうかである。この点につき、裁判所は、建物内での殺人事件や自殺がその建物の売買価格にどれほどの影響を与えたか（市場における交換価値がどれほど減少したか）という視点から考え、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ようである²⁸。

【裁判例8】仙台地裁昭和61年8月1日決定²⁹は、不動産競売において、買受申出をした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%減価していた場合において、民事執行法75条1項を類推適用し売却許可の決定を取消して、「同条にいう『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、同上が類推適用されるべきである」とした。

【裁判例9】福岡地裁平成2年10月2日決定³⁰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いて、以下のよう述べる。「およそ個人の尊厳は死においても尊ばれなければならない、その意味における死に対する厳粛さは自殺かそれ以外の態様の死かによって差等を設けられるべきいわれはなく、それゆえ自殺自体が本来忌むべき犯罪行為などと同類視できるものではなく、また自殺という事実に対する評価は信条など人の主観的なものによって左右されるところが大であって、自殺があったそのことが当該物件にとって一般的に嫌悪すべき歴史的背景であるとか、自殺によって当該物件の交換価値が直ちに損なわれるものであるとかいうことは、とうてい客観的な法的価値判断というに値するものではない。

しかして、以上のような問題に係わり、人の居住用建物の交換価値が減少をきたすというためには、買受人本人が住み心地のよさを欠くと感ずるだけでは足りず、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いたったものであることを必要とすると解すべきである。これを本件においてみると、今もなお、近隣の住民が上記自殺について遍く知悉しており、買受人である甲野も買受申出後すぐに右事実を知らされ、かつ、その求めに応じて前記書面の作成をする程度の諸状況が存在していることから、七年前の出来事とはいえ近隣のうわさは依然として根強いものが残っていていまだ旧聞に属するなどとはとてもいえないこと、そして、本件土地の周囲の状況が農家や住宅が点在してはいるが、山間の田園地帯であり、必ずしも開放的な立地条件であるとはいえず、これらの諸環境からして、この後も、近隣のうわさが絶えることは簡単には期待し難いこと、現に、本件土地、建物は、近時、売却率がかなり高く、一物件当たりの入札者も多い当庁の期間入札では入札者がなく、特別売却を実施してから一年以上経過してようやく買受申出人が現れたこと等を併せ考慮すると、本件建物

に居住した場合、上記自殺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が永く付きまとうであろうことは容易に予測できることである。してみると、本件建物がなお以上のような生活的環境に取り囲まれているということは、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いたる事情があり、本件建物につき交換価値の減少があるということは否定することができない。」

民事執行法75条1項にいう天災その他による不動産の損傷とは、「本来、地震、火災、人為的破壊等の物理的損傷を指すものと解されるが、買受人が不測の損害を被ることは、右の物理的損傷以外で不動産の交換価値が著しく損なわれた場合も同様であるから、右の場合も同条項を類推適用しうると解すべきである。また、同条項の文言によると、右損傷は、『買受けの申出をした後』に生じた場合に限定しているが、買受けの申出の前に生じた損傷についてもこれが現況調査、評価人の評価、それに基づく最低売却価額の決定及び物件明細書の記載に反映されていない場合もあり、買受申出人が買受け申出前に右事情を知らない限り、買受申出人にとってみればそのような場合も買受け申出後に損傷が生じた場合となんら選ぶところがないから、右のような場合も同条項を適用しうると解すべき」であり、「これを本件においてみるに、前示のように元所有者の自殺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、また、買受けの申出の7年前に生じた事情ではあるが、それは、現況調査、評価人の評価、これに基づく最低売却価額の決定及び物件明細書の記載に反映されておらず、買受申出人甲野も買受け申出前には右事情を知らなかったことが認められ」、「また、前示のように、平成2年3月19日に提出された評価人の意見書では、自殺があったことについての評価理論上の取扱いはともかく、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、「本件において元所有者が本件建物内で自殺したということに縁由した上記生活的

環境は、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いえることができるから、前記のように民執法75条1項……の類推適用があると解すべきである。また、本件建物が本件土地と一括売却になっていることにかんがみ、本件土地についても売却を不許可とすることが相当である。」

【裁判例10】新潟地裁平成4年3月10日決定³¹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か月～6年5か月前の出来事）、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、以下のように述べる。「人の居住用建物の交換価値が減少をきたすというためには、買受人本人が住み心地のよさを欠くと感ずるだけでは足りず、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ったものであることを必要とすると解すべきである。これを本件においてみると、本件土地、建物において嬰兒殺人事件が発生したのは、前記買受申出から約3年8ヶ月乃至6年5ヶ月前の出来事であり、嬰兒死体が発見されたのは、約9乃至10ヶ月位前の出来事であり、本件土地、建物に居住した場合、前記事件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永く続くであろうことは容易に推測できるところ」であり、「本件土地、建物については、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いたる事情があり、交換価値の減少があるということは否定することができない。」

そして、物理的損傷以外のものにかつ買受申出以前の事情による交換価値の減少の場合、また、買受けの申出の前に生じた損傷の場合に、民事執行法75条1項が類推適用されるかどうかにつき、上記福岡地裁平成2年10月2日決定と同様の理由でこれを肯定した上で、「前示のように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、また、それは、現況調査報告書、評価書及び物件明細書にはいずれも記載されておらず、また、評価人の評価額及び最低売却価額の決定にあたっては必ずしも十分に考慮されておらず、申立人も買受申出前には、

前記事情を知らなかったことが認められる」から、民事執行法75条1項の適用を妨げないと述べた。また、平成4年2月25日に提出された評価人の評価補充書では「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一、二、四については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る」とし、「以上によれば、本件土地、建物において嬰兒殺人事件が発生したこと及び嬰兒死体が発見されたということは、本件土地、建物の交換価値に著しい減少をきたしたということができ、これと本件に現れた一切の事情を考慮すると」、申立人の本件申立は理由があるのでこれを認容し、前記売却許可決定を取り消すことに決定するとした。

このように、強制競売において、競売物件が自殺や殺人にかかわった事情があり、そのことにつき、「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いたる場合には、交換価値の減少があるとされ、民事執行法75条1項の適用を妨げないとされるのである。物件にまつわる自殺や殺人に関する経歴は、競売においても無視しえないことを示している。

三 本件の検討及び本判決の妥当性

以上のことを踏まえながら（本判決の結論に関係してくると思われるいくつかの観点から）本件を検討してみよう。

1. 殺人事件という観点から

本件は、殺人事件にかかわる物件の売買であり、この点でこれまで類似の事案は見当たらないが（競売事件では【裁判例8】【裁判例10】が殺人事件である）、本判決は、「女性が胸を刺されて殺害されるというもので、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」とする。「残虐性」「嫌悪の度合い」といったものは、

一般的に「住み心地の良さ」を欠くといえるかどうかを測る一つの大きな事情・要素になるだろうし、また、殺人事件は、その性質上、一般人ないし周囲の者に対して自殺以上に心理的影響を与える可能性が大きい。もっとも、実際にどれほどの残虐性を感じるか、嫌悪感をもつか、細かくいえばそれぞれ個人差があるだろうし、したがって、どれほど「住み心地の良さ」を欠くと感じるかも異なってくるだろう——普通人（平均人）ならば誰でも住み心地の良さを欠くと感ずるだろうと判断された（そこに客観性があると判断された）場合というほかないだろう（上述したように、本件も含めて裁判例は「合理性」といつているが、むしろ「客観性」という方が適切であろうと考えている）。

2. かつて存在していた建物内での出来事という観点から

つぎに、その殺人事件が、売買の目的物たる土地の上にかつて存在していた建物（売買当時はすでに取り壊されており存在していない建物）内での出来事であったという事情は、どう考えればよいか。本件と類似する【裁判例2】【裁判例6】の事案では、瑕疵は否定されている。【裁判例6】（購入の約2年前の自殺）は、その決め手として、「かつてその上に存していた本件建物内で平成8年に首吊り自殺があったということであり、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」おり、「通常一般人が本件土地上に新築された建物を居住の用に適さないと感じるものが合理的と判断される程度には至っておらず」、このことからして、「隠れたる瑕疵には該当しないとするのが相当である」というのである。

これに対して、本件では、「かつて存在していた本件建物内で、本件売買の約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという本件殺人事件があったというのであり、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」としているところまでは【裁判例6】とほぼ一緒であるが、以下の2つの事

情が【裁判例6】の結論との違いを生じさせている。すなわち、①「女性が胸を刺されて殺害されるというもので、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」、②殺人事件があったことは、「新聞にも報道されており」、本件売買の約8年以上前に発生したものとはいえ、「その事件の性質からしても、本件土地付近に多数存在する住宅等の住民の記憶に少なからず残っているものと推測され……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、居住者の耳に届くような状態がつきまとうことも予測されうる」ことなどの事情から、「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」として、「隠れた瑕疵」が認められたのである。

つまり、①残虐性が大きく、したがってまた、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、②新聞報道により付近の住民の記憶に少なからず残っており、当該土地を購入し居住しようとする者の耳に届くようなことが予測されること（とりわけ、後者の②の事情は、後述4で触れる「地域的特性ないし周辺の事情」にも関連する）などの事情が決め手になったのではないかと考えられる。そうすると、①につき、例えば、焼死した場合——焼死について残虐性が大きいといえるかどうか問題があるが——それが殺人の手段として行われたのであれば、そういう場合も本判決と同様に考えてよいだろう。②については、あくまでも客観的判断（合理的判断）を心掛けるべきことを示すものである。

3. 8年前の出来事という観点から

その殺人事件が約8年半前の出来事であったという事情はどう評価されるべきか。時間的経過が瑕疵を治癒（希薄化・風化）しうることはすでに述べてきたが、そういう意味では、この事情の有する役割は小さくない。【裁判例3】（6年3か月前）、【裁判例4】（6年11か月前）、【裁判例5】（5か月

前)において瑕疵が認められたのに対して、【裁判例2】(7年6か月前)および【裁判例6】(約2年前)において瑕疵は認められていない。【裁判例2】については、その他の事情・要素が重視された(【裁判例6】の判断に疑問があることはすでに触れたところである)。もっとも、時間的経過もあくまで「住み心地の良さ」を欠いているといえるかどうかを判断するための一つの事情・要素となりうるというのであって、さらに、その他の事情・要素などを含めて総合的な判断がなされるべきことはいうまでもない。本件においては、出来事から8年半の経過にもかかわらずなお上の2で述べた事情が大きく、そのため瑕疵が完全に治癒されることなく(影響が希薄化・風化せずに)残っていると判断されたものと考えられる。

4. 地域的特性ないし周辺の事情という観点から

上述したように、人の入れ替わりが激しい都会の密集地では、そうでない山間農村地域よりも過去の出来事の影響が早いテンポで希薄化・風化していく可能性はあろう。本件の場合、「南海電車甲野駅より北西約800メートルほどの位置」にある周辺に「多数の住宅、小店舗などが立ち並ぶ地区内」に位置する本件土地でおこった殺人事件であり、8年前の出来事であるという点も考慮すれば、その影響もそれなりに希薄化・風化していると思われる(本判決もそのように言及する)。ただ、ここで留意すべき点は、上の2で触れたように——本判決が強調している点でもあるが——近隣住民や本件土地付近に多数存在する住宅等の住民の記憶に少なからず残っていることが推測されるということである。たしかに、人の多く住む都会地においても、住民の記憶に残る(噂話が残る)という事情は否定し得ないのである。こういった事情は瑕疵を肯定する要素として捉えてよいであろう——むしろ、瑕疵の有無についてきめの細かい柔軟な判断を可能にするという意味においても積極的に解してよいと思われる。

5. 賠償額について

この点につき、【裁判例5】では、土地建物を7,100万円で購入したが、その後当該建物内で以前に売主の夫が首吊り自殺をしていたことが判明したと

いう事案であったが、判決では、売買代金の約8.5%が損害額として認められている。本件事案では、売買の約8年以上前に発生したものであること、本件建物は本件売買時には既に取り壊されていることなど、瑕疵を認めるにはぎりぎりの事例と考えられる本件事案の性質を考慮すれば、売買代金額の5%に相当する75万1,575円の損害額というのは妥当な範囲にあるとあってよいであろう。

ちなみに、暴力団に関わる裁判例であるが、【裁判例11】東京地裁平成7年8月29日判決³²は、購入した土地の面する交差点を隔てた対角線の位置にある建物に暴力団事務所があった場合につき瑕疵を認め、売買代金9,100万円のうちの20%に当たる1,820万円の損害賠償を認めた。また、【裁判例12】東京地裁平成9年7月7日判決³³は、マンション(301号)を3,500万円で購入したところ同じマンションの101号に暴力団幹部が居住しており組員が多数出入りするなどの事情がある場合につき瑕疵を認め、売買代金と瑕疵を前提とした不動産価格3,150万円との差額350万円について損害賠償(売買代金の10%)を認めた。そして、本稿の冒頭(一の1の(1))で触れたが、【裁判例13】東京高裁平成20年5月29日判決(本稿注1参照)は、購入した宅地について隣人の脅迫的言辞があるため事実上建物建築が制限されているという場合につき、瑕疵を認め売買代金5,170万円の15%にあたる775万5,000円の損害賠償を認めた³⁴。

6. おわりに

本判決は、「売買の目的物が不動産のような場合、上記後者の場合の事由をもって瑕疵と認めるためには、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」とした上で(【裁判例6】も同様のいい方をしている)、本件土地には、「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」と述べている。

この点につき、多少の疑問がある。Xは、建売住宅を建設して販売する目的で本件土地を購入したのであるが、しかし、その土地には、「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存在する」というのである。「居住の用に適さない」ということは、本件土地を購入した目的を達成することができないということである（解除を認めるための要件に該当する）から、その効果として、損害賠償ではなく解除が問題にならざるを得ないのではないか。しかしながら、買主Xは、損害賠償のみを請求しているのであり、それを認めるための理由として、「居住の用に適さない」云々の説明ははたして妥当だったのかどうか疑問を感じるのである。損害賠償請求事件であることを考えると、判決理由としては、むしろ、「住み心地の良さを欠くと感じることに客観性があると判断される程度に至った」といった方が分り易かったのではないかと考える。

以上のような疑問はあるものの、大筋において従来の裁判例を踏襲しかつ妥当な結論を導いている本判決は支持されてよい。

¹ 東京高裁平成20年5月29日判決（判時2003号15頁）——この判決に関する研究として、拙稿「隣人の脅迫的言辞と民法570条の瑕疵」信州大学法学論集第13号（2009年）145頁を参照。

² 拙稿「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号（2004年）25頁以下は自殺に関する論稿である。さらに、同「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州大学法学論集第11号（2008年）1頁以下も参照されたい。

³ 拙稿・同前「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号46頁以下（とくに50～51頁）を参照。

⁴ 判時1971号130頁（本件解説）を参照。なお、本件評釈等については、野口恵三「判例に学ぶ」NBL867号57、塩崎勤・登記インターネット10巻1号58頁などがある。

⁵ 例えば、潮見佳男『契約各論I』（2002年・信山社）218頁以下、栗田哲男「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁以下などを参照。

⁶ 野口・前掲「判例に学ぶ」NBL867号57頁も同旨。

⁷ 我妻栄『新訂民法総則』（1965年・岩波書店）297頁参照。

⁸ 例えば、大判大正6年2月24日民録23輯284頁。

⁹ 例えば、川島武宜『民法総則』（1965年・有斐閣）287頁、川井健『民法概論1民法総

- 則』〔第4版〕(2008年・有斐閣)172頁,内田貴『民法I〔第4版〕総則・物権総論』(2008年・東京大学出版会)70頁などを参照。
- ¹⁰ 内田貴『民法II〔第2版〕債権各論』(2007年・東京大学出版会)132頁参照。
- ¹¹ 例えば,大判大正13年6月23日民集3巻339頁,大判昭和41年4月14日民集20巻4号649頁,川井健『民法概論4債権各論』(2006年・有斐閣)162頁,内田・同前『民法II〔第2版〕債権各論』132頁などを参照。
- ¹² 内田・同前『民法II〔第2版〕債権各論』132頁参照。
- ¹³ 栗田・前掲「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁以下,拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号25頁以下などを参照。
- ¹⁴ 判タ107号102頁。
- ¹⁵ 判時309号15頁。
- ¹⁶ 栗田・前掲判タ743号29頁を参照。
- ¹⁷ 判時1352号126頁。
- ¹⁸ 判時1556号107頁。
- ¹⁹ 判タ960号189頁。
- ²⁰ 判タ1003号218頁。
- ²¹ 拙稿・前掲「隠れた瑕疵と暴力団事務所」信州大学法学論集第11号30頁以下参照。
- ²² 栗田・前掲判タ743号31頁参照。
- ²³ 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号37頁以下を参照。
- ²⁴ 野口・前掲「判例に学ぶ」NBL867号59頁参照——もう少し詳しく引用すると以下のような指摘である。すなわち,従来の裁判例および本件判決は,「通常一般人に置いて,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,大きな抵抗感がある。その理由は,「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,端的にいえば,『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てはならないと思う」とされる。
- ²⁵ この点についての詳しい考察については,拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号37頁以下を参照されたい。
- ²⁶ 判タ397号102頁
- ²⁷ 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号52頁の注56を参照。
- ²⁸ 判時1971号130頁(本件解説),野口・前掲「判例に学ぶ」NBL867号57頁以下を参照。

²⁹ 判時1207号106頁。

³⁰ 判タ737号239頁。

³¹ 判時1419号90頁。

³² 判時1560号107頁。

³³ 判時1605号71頁，判タ946号282頁。

³⁴ 暴力団に関する裁判例の詳細については、本稿注1及び注2に掲げた拙稿を参照されたい。