不動産の売買と心理的瑕疵について

後　藤　泰　一

目次

1．不動産（建物）の売買における瑕疵概念の拡張と心理的瑕疵――問題の所在
2－1．裁判例の概観
2－2．裁判例のまとめ
3．学説の概観――主観的瑕疵概念の限界事例
4．「住み心地の良さ」を欠くといえるかどうかの判断基準
5．宅建業者の説明・調査義務との関連から――結びに代えて

1．不動産（建物）の売買における瑕疵概念の拡張と心理的瑕疵――問題の所在

民法は，売買の目的物に隠れた瑕疵があるとき，売主は買主に対して瑕疵担保責任を負う旨を定める（570条・566条）。そして，その瑕疵担保責任の法的意義・性質については，これまで大きな論争の一つとなってきた[1]。それに対して，法適用に際し先ず問題となるところの「瑕疵」とは具体的に何を意味するのかという問題については，十分な検討がなされてきたとはいい難い。これまでの判例・通説によれば，民法570条の瑕疵とは，目的物の物

[1] 瑕疵担保責任の法的論争については，さしあたり，円谷峻「瑕疵担保」編集代表星野英一『民法講座5契約』185頁以下（1985年・有斐閣），同「瑕疵担保責任」山田卓生ほか『分析と展開　民法II〔第3版〕』178頁以下（1998年・弘文堂），柚木・高木『新版注釈民法(14)』（1993年・有斐閣）259頁以下，最近では，森田宏樹『契約責任の帰責構造』第4編「瑕疵担保責任論をめぐる新たな展開」）（2002年・東京大学出版会）285頁以下をあげておこう。

理的・物質的な欠陥・不完全さをいい，その不完全さというのは目的物が通常有すべき品質・性能・性状を欠いていることであるとされている[2]（見本売買や広告売買においては当事者が特に示した品質・性能・性状を欠いていることであるとされる[3]）。それでは「法律上の制限」はどう扱われるのか（570条の瑕疵に含まれるかどうか）という問題については議論されてきたが[4]，「瑕疵」自体についての踏み込んだ検討はあまりなされていないというのが現状であろう[5]。

ところで，近年，下級裁判所において，不動産の売買につき，狭義の物質的・物理的欠陥に限らず，(ア)通路の不存在・不完全による瑕疵，(イ)騒音・日照・眺望などの場合における瑕疵（インミッシオン的な場合），(ウ)自殺などの心理的瑕疵など，いわゆる「環境瑕疵」といわれる問題が登場するにいたっている[6]。それは，従来の瑕疵概念を，不動産をとりまく環境にまで拡張して，その瑕疵を問題とするものである[7]。もちろん，このような瑕疵概念の拡張という問題の中には，これを無制限に認めていってよいかどうかというさらに重要な問題が内在していることはいうまでもない。

そこで本稿では，上記「環境瑕疵」といわれるものの中から，これまであまり取り上げられることのなかった自殺物件（戸建住宅およびマンション）

---

[2] 例えば，我妻栄『債権各論中巻１』（1972年・岩波書店）288頁，星野英一『民法概論IV（契約）』（1994年・良書普及会）132頁を参照。

[3] 例えば，見本売買の事例として大判大正15年５月24日民集５巻433頁，品質保証の事例として大判昭和８年１月14日民集12巻71頁などを参照。

[4] 潮見佳男「民法560条・561条・563条～567条・570条（売主の担保責任）」広中俊雄・星野英一編『民法典の百年III個別的観察(2)債権編』389頁（1998年・有斐閣），栗田哲男「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁以下を参照。

[5] 栗田・前掲判タ743号27頁参照。

[6] 潮見佳男「売買目的における物的瑕疵の帰責構造」民商108巻２号217頁以下，同・前掲「民法560条・561条・563条～567条・570条（売主の担保責任）」389頁以下，同『契約各論Ｉ』（2002年・信山社）218頁。本田純一「不動産取引と環境瑕疵――契約責任という観点から」ジュリスト972号129頁以下は眺望に関する事案を取り上げる。自殺物件に関して，栗田・前掲「不動産の取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁以下を参照。

[7] 栗田・前掲判タ743号31頁参照。

の売買を取り上げてみる。自殺がなされた（自殺が図られた）居住用建物の売買があった場合に，心理的瑕疵・欠陥があったとして売主に民法570条の瑕疵担保責任を負わせることができるかどうか，できるとすればその基準をどこに求めればよいのか（これは言い換えれば，瑕疵概念の拡張がどこまで許されるかという問題でもある）といった具体的問題につき，裁判例（わずか数件しかないが）・学説を手がかりにしつつ考えてみたい。

そして最後に，今日の不動産取引の多くは，宅地建物取引業者（以下，宅建業者というが，場合によっては媒介業者ということもある）の媒介を通して行われるのが現実であるという状況のもとで，宅建業者の説明・調査義務が買主の心理的瑕疵とどのように関連してくるのかといった問題にも言及してみようと思う。

2－1．裁判例の概観

不動産（建物）の売買において心理的瑕疵が問題となった裁判例を以下に取り上げてみよう[8]。ただ，裁判例①については不動産の売買ではないが，その他はすべて居住用建物の売買に関する事案である。

【裁判例①】松山地判昭和35年8月5日判タ107号102頁（不動産ではなく自動車の売買であるが，「思想的感情的性質の欠点」をも瑕疵として認めているのでここでとりあげることにする）〔瑕疵担保責任を肯定――損害賠償を認めた〕自動車の売主（某自動車株式会社高松営業所）が引渡に先立ち，車

[8] 自殺物件に関しても，錯誤との関係が問題となりうる（注27を参照）が，裁判例では瑕疵担保責任の問題として解決が図られている。担保責任と錯誤の関係については，円谷・前掲「瑕疵担保責任」274頁を参照。また，本稿の冒頭で触れたが，不動産売買において眺望・日照など周辺の環境についての売主に説明義務（信義則上の義務）違反を問題にするというやり方（この点については，本田・前掲（注6）・ジュリスト972号129頁以下を参照。なお，木村晋介・本田純一・千葉肇『新消費者取引判例ガイド』（2000年・有斐閣）264頁以下も参照）と同様の方法による解決が可能だろうか。自殺事件というまさにあまり知られたくない内容につき，売主に対して信義則上の義務があるから説明せよといえるかどうか判断の難しいところである。なお，宅建業者の説明・調査義務の個所を参照。

両検査を受けるために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死亡させていたが，売主はこの死亡事故を知りながら買主にそのことを告げず自動車を引き渡した（外形的な損傷はなかった）が，買主は，これが隠れたる瑕疵に当たるとして損害賠償を請求した。裁判所は，次のように判示して瑕疵を認め，買主の損害賠償請求（支払額と取引当時の自動車の客観的価格との差額10万8000円から贈与金１万円を差し引いた９万8000円）を認めた。

「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。けだし，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る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。」

この事案では，自動車そのものに外形的損傷，すなわち物質的欠陥・瑕疵はないが，「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はかっている。このような考え方は，建物・マンションにおける「心理的瑕疵」と通じる点がある[9]。ただ，この時点では「嫌悪すべき歴史又は由来の付着」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」から，新品と称し難い瑕疵があるというだけであり，さらに具体的にどういう事情のもとで「思想的感情的に著しい欠点」があると判断されるのかといった点については言及されていない[10]。

---

[9] 栗田・前掲判タ743号28頁参照。

【裁判例②】（大阪高判昭和37年６月21日判時309号15頁）〔座敷蔵――その後解体，７年６ヶ月前。瑕疵担保責任を否定〕昭和32年８月にＸがＹ（有限会社）より代金105万円で買受けた建物内（座敷蔵）で，昭和24～５年頃に前居住者Ａが縊首した事実があったが，Ｘはこの事実を知らなかった。この売買については以下のような経緯があった。本件建物内でＡが縊死した後もその内妻Ｂが引き続き居住していたところ，昭和31年にＹ会社がＢよりこれを65万円で買受け（敷地は別の所有者より25万円で買受けた），以来Ｙ会社代表者のＣ一家が居住使用してきた。前記座敷蔵は，本件建物の南西隅にあったが，Ｃがこれを取り壊し，その後その跡に別の物置が設置された。Ｙは本件建物内で縊死のあったことを了知の上で買受けたが，当時その事情を知悉する近隣の中にも，数名の買受希望者があり，またＸがＹより買受ける際にもほかに買受希望者があり，それらの売買価格は当時として適正であったとされている。Ｘは，このような自殺物件は売買の目的物の瑕疵に当たるとして損害賠償を請求した。原審・控訴審ともＸの請求を認めなかった。

「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，

[10] なお，認定された事実をみると，買主は，「買入れた自動車はいわゆる因縁付きの車として一般取引上の価格が半減したものである」と述べているが，この判決の登載誌上の解説によれば，この事件を「いわゆる因縁づきの自動車と瑕疵」という見出しのもとに，「新品の自動車が買主に引渡前，人を轢殺したという，嫌悪すべき歴史を有する点が，右にいわゆる隠れたる瑕疵とされている。文明の器具である自動車と因縁という古めかしい考えの組み合わせも面白いし，また，いかにもありそうなこととも思える」と述べる（前掲判タ107号102～103頁）。

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衡平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足らず，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実は，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のではなかったとみるのが相当である。」

この判決理由によれば，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いいうる，(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いた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[11]。

【裁判例③】（横浜地判平成1年9月7日判時1352号126頁）〔マンション・

[11] なお，栗田・前掲判タ743号29頁を参照。

6年3ヶ月前。瑕疵担保責任を肯定――解除・損害賠償を認める〕X夫婦とその子供（小学生）二人の4人家族で永続的に居住するために媒介業者の媒介で売主であるY（会社）からマンションを買い受け，即日，手付金500万円を支払ったが，契約間もなくそのマンションのベランダでYの代表者の妻が6年3ヶ月前に縊首自殺していたことが判明し，Xは瑕疵を理由として契約の解除と損害賠償を請求した。裁判所はつぎのように判示して契約の解除を認め，Yに手付金の返還のほかに違約金条項の定めにもとづく違約金（損害賠償）640万円の支払いを命じた。

「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って，右目的物が建物である場合，建物として通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥としての瑕疵のほか，建物は，継続的に生活する場であるから，建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に原因する心理的欠陥も瑕疵と解することができる。

ところで，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，右制度の趣旨からみると前記事由をもって解除をしうる瑕疵であるというためには，単に買主において右事由の存する建物の居住を好まないだけでは足らず，それが一般人において，買主の立場におかれた場合，右事由があれば住み心地に良さを欠き，居住の用に適さない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。

右の観点からすると，原告（X）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できる。

被告（Y）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な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。」（なお，媒介業者は，買主との媒介契約を合意解除し手数料を返還している。）

この判決理由も裁判例②をほぼそのまま踏襲し，(a)瑕疵とは物理的・物質的欠陥だけでなく，心理的欠陥も瑕疵に含まれること，(b)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こと，(c)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として心理的瑕疵に含まれること，(d)解除しうる心理的瑕疵というためには，通常一般人において「住み心地の良さ」を欠き居住の用に適さないと感ずることに合理性があると判断される程度に達することを要するという構成とっている。しかし，裁判例②の判決は自殺事件について瑕疵を認めなかったのに対して，この判決は瑕疵を認めている。これは，「住み心地の良さ」を欠くと感ずることに合理性があると判断されたかどうかの違いによる。そのための具体的判断基準が検討されなければならないが，これについては後述する。この判決は，瑕疵とは，物理的欠陥だけでなく，「心理的欠陥」も瑕疵として解することができるとし，瑕疵概念を「心理的瑕疵」という明確な表現を用いて広げた。この判決につ

いて，栗田教授は，この裁判例③に関する考察のなかで，近年，住宅の量から質への転換とともに「住み心地の良さ」が課題となっており，その「住み心地の良さの」内容も，住宅の利便性を具体的に高めるといったもののほかにも，心理的な要素も少なくなく，これを民法上評価するとすれば「瑕疵概念を拡大する必要」があり，その意味では，裁判例③の判決の方向は支持されるとした上で，「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」と述べる[12]。私は，基本的には栗田説と同じ考えに立つが，瑕疵概念の拡張をどの範囲で制限すべきか，いいかえれば心理的欠陥が「住み心地の良さ」を欠くと判断されるについて基準をどこに求めるかといった点でやや異なる点があり，これに関しては後述する。もっとも，嫌だとかきみが悪いといった（忌み嫌う）気持ち・心理的・感情的作用（非理性的なもの）を法的評価の対象とすること自体に反対し，裁判例③の結論に反対する立場もある[13]。しかしながら，「嫌悪すべき過去のある建物の交換価値が下落することは，一般的に肯定せざるをえない」[14]のである。嫌悪すべき過去を知っていれば，初めから買い受けることなどありえないという場合も一般的にもありうることを考えれば，何らかの法的な解決手段が検討されてしかるべきであろう。

【裁判例④】（東京地判平成７年５月31日判時1556号107頁）〔山間農村地の一戸建，６年11ヶ月前。瑕疵を肯定し，契約の解除を認めた〕媒介業者の媒介で，買主Ｘが売主Ｙから山間農村地の土地建物（一戸建）を1400万円で購入したのであるが，その建物はもとＡが所有し，Ａの死亡後Ｂが相続し，平成４年にＹが競売によって取得したものである。その後，健康上の理由から本件建物に住むことが不可能になったので，やむなく本件土地建物の売却し

---

[12] 栗田・前掲判タ743号31頁参照。

[13] 野口恵三「自殺者がでたことは当該建物売買契約を解除しうる『隠レタル瑕疵』にあたるか」NBL459号64頁以下参照。

[14] 加藤誠・判タ（平成２年度主要民事判例解説）762号81頁（裁判例③の解説）。

ようとした過程で，Aが平成5年9月頃（6年11ヶ月前）に建物に付属する物置で農薬による自殺行為をはかり，その後これにより病院で死亡していたという事実を知った。そこで，買主Xは，隠れた瑕疵があるとして契約の解除および代金の返還を求めた。YはAが自殺行為に及んだのは本件建物ではなく，建物に付属している物置内であること，自殺行為は約10年も前のことであること，死亡したのは病院であって建物内ではないとして瑕疵の存在について争った。裁判所は，Xの請求を認めた。

「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（X）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。原告は，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。」

この判決は，裁判例③の判決と同様の構成になっているが，裁判例③は，都会のマンションであり，前の住人が自殺行為をなした（6年前）のに対し，

この裁判例④は，山間農村地にある一戸建住宅に付属する売主の前の所有者が物置内で自殺行為が行われたものであり，この事情が6年11ヶ月前の自殺事件を「問題とすべきほど長期ではない」との評価に結びつけている点に留意する必要がある。なお，本件は，買主Xと自殺した住人との中間に競売で本件土地建物を取得した買主Yが存在している。Yは約5ヶ月後にXに転売しており，Yが本件建物に居住していたような事実はなかったのかもしれないが，もしYが実際に居住しているような事情があれば，本判決の瑕疵の判断も異なったかもしれない。因みに，Yは本件建物を競売によって取得したというのであるから，AとYとの間において瑕疵担保責任は生じないことになるが（民法570条但書），Yの競売による本件土地建物の取得・Xへの転売の事情・経緯につき，この判決はまったく触れていない[15]。

【裁判例⑤】（浦和地裁川越支判平成9年8月19日判タ960号189頁）〔5ヶ月前，免責特約付。瑕疵を肯定し，損害賠償を認めた〕媒介業者の媒介で買主Xは平成6年12月にY_1（母）・Y_2（娘）から土地建物を7100万円で買受け，代金を支払い平成7年4月に引渡しを受けた。ところが，その後間もなく，Y_1の夫でY_2の父Aが平成6年7月に（5ヶ月前）に本件建物の中で首つり自殺をしていたことが判明した。交渉過程においてYらからXに対して，自殺の出来事を示唆するような言動は一切なかった。そこでXは，不動産に隠れた瑕疵があったとして売買契約を解除して売買代金の返還を求めるとともに，契約解除が認められない場合における損害賠償を請求した。なお，売買契約に際し売主は自殺があった事実を伏せ，本件建物の老朽化等のため本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わないものとするという内容の免責特約をつけていた。買主は，その後，地上建物を撤去し土地を第三者に6300万円で売却している。裁判所は，以下のように売買契約の解除を認めず損害賠償請求を認容した。

---

[15] なお，Xが本件土地建物を買い受けたときの経緯について，「本判決は特に触れるところがないが，本件瑕疵が隠れた瑕疵といえるかどうかの判断に影響を与えることは否定できないであろう」との指摘がある（判時1556号107～108頁――裁判例④のコメント）。

「被告ら（Y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，右出来事の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的したとものと認めることが相当である」とし，買主Xが賠償請求できる信頼利益の額につき，本件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893万2900円となる。

この判決では，自殺の出来事の存在が明らかになれば，価格の低下が予想されたということ，本件建物が居住用でしかも上記出来事が比較的最近（5ヶ月前）であったということからすると，「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」としている。これまでの裁判例と比べると，心理的要素に基く瑕疵についての説明がほとんどなされておらず，その意味では説得力に欠けるところもあるが，結論として隠れた瑕疵を認めたことに異論はないものと思われる。

【裁判例⑥】（大阪地判平成11年2月18日判タ1003号218頁）〔土地付中古住宅（新築分譲目的）――解体，約2年前。瑕疵担保責任を否定〕買主Xは新築住宅建設分譲目的で平成10年に土地付中古住宅を買い受けて解体したとこ

ろ，平成8年（月日は不明）にその建物内で売主Yの母親が首吊り自殺していることを知るに至り，Xは隠れた瑕疵に当たるとして売買契約の解除・違約金の請求をしたが，裁判所は瑕疵を認めなかった。

「確かに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く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こと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（X）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。」

2－2．裁判例のまとめ

以上のように，裁判例が自殺物件について瑕疵を認めるための論理構成をまとめるとつぎのようになる。

裁判例①において，自動車の売買であるが「思想的感情的性質に著しい欠点」があるときは瑕疵に当たるとの判断が裁判例として初めて登場し，その後，不動産売買に関する裁判例②③④の判決を整理してみると（先に触れたが），

(a) 瑕疵とは物理的・物質的欠陥だけでなく，心理的欠陥も瑕疵に含まれること，

(b) 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こと，

(c) 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として心理的瑕疵に含まれること，

(d) 解除しうる心理的瑕疵というためには，通常一般人において「住み心地の良さ」を欠き，居住の用に適さないと感ずることに合理性があると判断される程度に達することを要すること，

というように整理しうる[16]（裁判例⑤⑥では心理的瑕疵に関する説明は詳しくなされていない）。瑕疵を認めたのは裁判例③，④，⑤であり，認めなかったのは②，⑥である。

私は，このような裁判所の態度を肯定したい（その理由は，後述する――つぎの3「学説の概観」を参照）。肯定した上でつぎに問題となるのは，結局，「住み心地の良さ」を欠いているかどうかの判断についてであるが，その合理的具体的判断基準をどこに求めればよいのだろうか。10年前の自殺事件と5年前のそれとで心理的瑕疵についての判断は異なってこよう。自殺事件のあった部分が撤去されて存在しない場合にも心理的瑕疵は認められるのかどうか，具体的な判断基準が必要となろう。この点についての検討は後に譲る（4「『住み心地の良さ』を欠くといえるかどうかの判断基準」を参照）。

3．学説の概観――主観的瑕疵概念の限界事例

瑕疵担保責任における物の瑕疵とは，本来，目的物の性質・実体に関する「客観的な価値」として理解されてきたが（ローマ法における奴隷・家畜の欠点（vitia），ゲルマン法における主たる瑕疵（Hauptmängel）など），フランス民法において瑕疵概念に主観的な要素が加えられ，「ひとり売買物が本来の用法に適しない場合のみならず，買主がこれを知ったならばその物を買わないかもしくはより少ない代金しか支払わなかったであろうほど用法が

[16] なお，栗田・前掲判タ743号29頁を参照。

減ずるという程度の欠点（défauts）をも瑕疵に含ませることになった」とされる[17]。ドイツ民法では，「瑕疵概念はとみに拡張されることとなった。それは主として客観的瑕疵概念から主観的瑕疵概念への進展，性質概念の拡大」などの点において示され，物の種類または特別目的についてなされた当事者の一致に基いて買主が期待することを許されるような性質が物に存せず，かつこれによって物の価値または適性が消滅または減少した場合に，物に欠点ありとされる[18]。

わが旧民法財産取得編94条は，フランス民法に倣い，主観的要素を加えた瑕疵概念を採用し，「其瑕疵カ物ヲシテ其性質上若クハ合意上ノ用法ニ不適当ナラシメ又ハ買主其瑕疵ヲ知レハ初ヨリ買受ケサル可キ程ニ物ノ用ヲ減セシムルトキハ買主ハ其売買ノ廃却ヲ請求スルコトヲ得」と規定したが，現行民法成立に際して，このような瑕疵概念規定は削除された。そのような規定は，「概ネ売主カ契約ノ目的ヲ達成スルコト能ハサルノ一例ナリ従テ特ニ此ノ如キ場合ヲ列挙スルノ必要ナキニ至ル」というのがその理由であった[19]。この点につき，「この瑕疵概念なき『瑕疵』について立法者の抱いた概念は，フランス民法におけるそれと異なって，ドイツの学界における客観説にそわんとするものであったようである」とされる[20]。

岡松参太郎博士によれば，「瑕疵トハ売買ノ目的タル物カ通常ニ有スヘキ性質ノ欠缺ニシテ之ニ因リ其ノ物ノ価格ヲ害スヘキモノ」をいい，性質とは，買主にとって重要な「物ノ物理上ノ性質」「物ノ法律上ノ性質」のほかに「物ノ思想上ノ性質」（例之出所，時代沿革，新奇等）と説明している[21]。しかしながら，沿革のなかに，自殺という事情ないし嫌悪すべき歴史的背景もこれに含まれるのかどうかは分からない。

---

[17] 柚木・高木『新版注釈民法(14)』343頁。

[18] 同上343頁。

[19] 『民法修正案理由書』571条参照。

[20] 柚木・高木『新版注釈民法(14)』346頁。

[21] 岡松参太郎『註釈民法理由下巻債権篇』（明治32年・有斐閣書房）136頁参照。

その後，裁判例①②が登場するにいたって，「物の価値，とりわけ交換価値を形成するかぎり，感情的な評価にかかわる性質もその対象となりうる」としてこれらの裁判例をあげ，また，契約上予定した性質を欠いている場合の一例として，裁判例③をあげ，「判例が主観的欠点概念を採用していることを示している」と説明されるくらいである[22]。もっとも，柚木教授は，瑕疵についての内容・範囲を定めていないわが民法のもとで，瑕疵を広く解すか狭く解すかは，「ひとえに本条の立法趣旨をいかに解し，したがってまた当事者間の利益較量をどう見るかによって決せられるべきことである。しかるときは，本条が買主の正当な期待を保護することにその存在意義を有する以上，その瑕疵概念はできうる限りこれを広く解すべきものと考える」と主張される[23]。この考えに立てば，心理的瑕疵・欠点は，主観的瑕疵概念の限界ないし極限まで拡大したものと考えることができる（なお，自然的・物理的な欠点のほかに，物と環境との関係もそれが長期にわたり使用性に影響を与える可能性がある限り欠点の標準たりうるとして，例えば，目的たる土地の位置が街路に面するか海辺に面するかといった場合をあげるが，この場合の「環境」の中に心理的瑕疵・欠点が含まれるかどうかは明らかでない[24]）。

従来，瑕疵とは，物質的・物理的な欠点がある場合と解する立場が多い[25]。しかし，近年，本稿の冒頭においても触れたが，狭い意味での物質的・物理的瑕疵に限らず，不動産の所有ないし占有と密接に結びついた生活利益，快適な生活空間の確保や生活利益といったものに関する欠点，いわゆる「環境瑕疵」へと拡張しようとする試みが増えつつあり，そしてその「環境瑕疵」の一例として，本稿で取り上げてきたような不動産における過去の自殺の裁判例が取り上げられる[26]。

---

[22] 柚木・高木『新版注釈民法(14)』347～348頁参照。

[23] 同上353～354頁。

[24] 同上356頁――さらに，物の経済的収益（家屋の家賃，営業の年間売上）も欠点の標準たりうるものと解すべきであるとされる。

[25] 我妻・前掲書288頁，広中俊雄『債権各論講義（第6版）』（1994年・有斐閣）68頁，星野・前掲書132頁，石田穣『民法v（契約法）』（1982年・青林書院新社）144頁など。

[26] 注6の文献を参照されたい。

私は，すでに言及したところであるが，実際問題として，自殺物件だということが初めから分かっておれば，まず買い手がつかないか，あるいは廉価でしか売れないというのが現実であろう。したがって，そのような物件であることを知らずに「快適な生活空間」，あるいは「住み心地の良さ」を求めて買った場合には，当事者間の公平および買主の信頼保護のために，売主の瑕疵担保責任を認めるのが妥当だと考える[27]。そうなると瑕疵概念は，物質的瑕疵から心理的瑕疵へと拡張することになるが，自殺物件の売買において当事者間の公平性，妥当な解決をはかるためには必要なことであろう。このように，心理的瑕疵という概念を認めるということは，主観的瑕疵概念をぎりぎりの限界にまで拡張することであり，それは，まさに瑕疵概念の限界事例として捉えることができる。

4．「住み心地の良さ」を欠くといえるかどうかの判断基準

それでは，建物における「住み心地の良さ」や「快適な生活空間」の欠点・瑕疵とは，具体的にどのように判断すればいいのだろうか。心理的瑕疵を瑕疵概念の拡張と位置付けて考えるならば，そこには必然的に範囲ないし限界の問題が生ずる。この点につき，場所的限定および時間的限定の問題を取り上げ，住宅において自殺が行われた場合，場所的限定については事件の影響力・瑕疵の及ぶ場所的範囲の限定（戸建の場合は住宅そのもの，マンションの場合は専有部分に限定），時間的限定については経過時間による限定（1年程度の期間に限定する）を加えこの範囲内にあるものを瑕疵と認める

[27] このような瑕疵担保責任という方法によらず，錯誤による解決も考えられなくはない。まさか自殺物件とは思っていなかったから買ったということは動機の錯誤であるから，通説（動機表示必要説）に従えば，それが表示されていれば無効を主張できることになる。動機表示不要説では，動機の錯誤も錯誤となるが，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いかどうかによって決まってくる（動機の錯誤については，例えば，川井健『民法概論1（第2版）』(2000年・有斐閣) 213頁以下参照)。問題は錯誤の効果の点であり，無効という硬直的な処理でいいのかどうかである。瑕疵担保責任では，損害賠償・解除による柔軟な方法が可能である。

としながらも，場所的限定は困難であるだけでなく，時間的限定の方が合理的であり，自殺事件のような種類の瑕疵については，より本質的な要素だとする見解がある[28]。私は，「住み心地の良さ」を欠くかどうかの判断基準の問題は，瑕疵概念の拡張への制限の問題と実質的に同じものであるとの理解から，時間的限定のみならず場所的限定についても，ほかの要素・基準とともに取り上げるべきだと考える。もちろんこれらの生活上の利益が，法的保護の対象となりうるためには，裁判例もいうように，通常一般人が買主の立場に立ったときに，過去の事件・出来事があれば，居住の用に適さないと感ずることに合理性があると判断される程度に至っているかどうかが基準にされなければならない。自殺事件という事実を起因とする主観的心理的欠点・瑕疵というある意味では「非科学的・非理性的」[29]なものによって法的責任を負わせるかどうか判断するものであるから，通常一般人の感覚ないし「合理人の感覚」[30]を基準にするということを，改めて確認しておく必要がある。これらの点を踏まえながら，以下に検討を加えてみよう。

(i) 場所的限定（範囲）　戸建住宅の内部で事件が発生した場合には，住宅そのものに限定され（住宅そのものが瑕疵に当たる），マンションの場合には専有部分に限定され，いずれもの場合にも敷地には及ばないとして，事件の影響力の及ぶ範囲を場所的に限定することが考えられる[31]。戸建住宅の内部での事件であれば，そのように（瑕疵はその建物内部に限って及び敷地にまで及ばないと）考えてよいと思われるが，逆に，土地での事件の影響力が建物にまで及ぶだろうか。土地付建物を買った場合，その土地（敷地，例えば庭や私道たる通路）で自殺事件があったとしても，その事件の影響力が建物にまで及ぶとはいえないのではなかろうか。ただ，土地自体の瑕疵として残るという可能性はある。もっとも，建物のように囲まれた（仕切られ

[28] 栗田・前掲判タ743号29頁以下。
[29] 野口・前掲 NBL459号67頁参照。
[30] 潮見・前掲民商108巻 2 号228頁参照。
[31] 栗田・前掲判タ743号29～31頁参照。

た）空間なら生活実感として事件の影響力が残るとしても，そうでない土地の場合には，影響力は希薄化してしまうのではなかろうか。

マンションの場合はどうか。「戸建住宅において戸外か室内か，マンションの場合には，専有部分と共用部分とが複雑に関連しており，特定の自殺事件の影響力を場所的に限定することは困難を伴う。たとえば，本件（裁判例③――カッコ内筆者）に自殺の場所はベランダであり，通常，ベランダ部分は専有部分でなく専有使用部分であり，しかも，ある階のベランダの庇は，上階のベランダの床であり，ベランダの床は同時に下階のベランダの庇でもある。したがって，瑕疵が本件売買目的物に限定されるかどうかは問題がある。更には，たとえば，エレベーター内での自殺，玄関ホールでの自殺を想定すれば，その困難さはあきらかであろう」として，時間的な限定，例えば，事件後1年間に限って瑕疵を認め，「場所的な限定はそれほど重要な意味をもたず，むしろ場所的な限定としては，事件の内容，性質，態様に応じて合理的な範囲で考えればよいのではないかと考えられる（敷地についてもこれを常に除外する必要もないであろう）」との指摘がある[32]。戸建住宅については，前述したような処理が可能だと考える。マンションについては，専有部分・共用部分の関係および階下・階上の関係，さらには横の同じ階の隣同士の関係など確かに複雑に関連しているが，それは建物の構造がそうだというだけで，そこに固執する必要はないと考える。問題は，心理的瑕疵がどこまで及ぶかということであり，その際に建物の構造的な要素も判断の際の一つの対象・材料になりうるというだけである。快適な生活空間部分として居住者の強い支配（これは多分に観念的な支配という側面がある）が及ぶ範囲内での自殺事件は瑕疵に当たる（支配の程度の問題）と考えてよいのではなかろうか。そう考えれば，エレベーター内とか階下・階上，玄関ホール等での事件は（事件の重大さによる場合もあろうが），それほど居住者の強い支配下にあるとはいえないから，瑕疵にはならないし，ベランダ部分は居住者

[32] 栗田・前掲判タ743号31頁。

の支配が強く及ぶところであるから瑕疵になるといえる。裁判例③の結論は妥当なものと考える。裁判例④（建物に付属する物置内での事件），裁判例⑤（建物内での事件）もまた同様に考えられる。

(ii) 自殺事件物件の現況　裁判例では，自殺事件のあった建物をそのままの状態で買い受けた場合には瑕疵が認められているが（裁判例③④⑤），買い受けた当時それが解体されもはや存在しない場合には瑕疵が否定されている（裁判例②⑥。⑥によれば，解体によって当該建物が存在しないような場合には，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におけるものに変容しているからであるという）[33]。それならば，自殺にかかわる部分，あるいはその部分を含む箇所にある程度の改修ないし改築が施された後に買い受けた場合に，瑕疵があるといえるかどうか。改修・改築の規模・程度から判断し，通常人として「住み心地の良さ」「快適な生活空間」が回復したと実感しうる程度に，当該部分ないし箇所が変化したかどうか（瑕疵が治癒された，あるいは事件の影響力が希薄化ないし消滅したと考えられないこともない）ということになろう。なお，土地を買って家屋を新築したが，かつてその土地で自殺事件のあったことが判明した場合には，心理的欠陥の対象は自殺があったその土地（厳密にはその一筆の土地の一地点ということになろう）という具合に特定できるから，瑕疵にあたるといえるかどうか。当時の状況が整地や盛土などによって変わっているような場合には（新築により土地の状況が一変したと考えてよいだろう），瑕疵があるとはいえない（瑕疵は消滅している）と考えられる。

(iii) 時間的限定（経過）　栗田説によれば，時間的な限界は，ここで扱っている種類の瑕疵にとっては，より本質的な要素であるとして，つぎのように述べる。「なぜなら，何時の日か，事件そのものを必ず問題としなくなる

[33] もっとも，当該建物が解体されても，物理的空間的にはその場所は特定できるから，物理的空間を対象として心理的瑕疵がもたらされていることも否定できないが，法的判断としては，そこまで立ち入る必要はないだろう。

のであり，その意味では時間の経過によって必ずそれは瑕疵ではなくなるからである（百年前の自殺事件はどうか）。また，このように考えた場合には，おそらく時間的限界としては短期間の限定，たとえば事件後1年間に限って，瑕疵を認めることが合理的であろう」と[34]。そして，瑕疵が永続することは，議論の対象とされていないにせよ，当然の前提とも考えられ，そうすると1年間だけの瑕疵というものを認めるべきかどうか問題となるが，これについては，「瑕疵の永続性は決して永遠性を意味するものではなく，たとえば1年間継続するとすれば，それで永続性の要件自体は問題ないと解すべきである。また，1年程度の期間に限定することが合理的であるとすると，告知義務についても不可能を強いるという不合理な結果も回避することができるはずである」とする[35]。（調査・告知義務については後述するとして）私は，時間的限定のみならず場所的な限定その他の要素もともに判断基準としては必要だと考えていることは既に述べたが，問題は，どの程度の時間的限定が妥当かである。栗田説のような1年間という期間では短すぎるように思われる[36]。裁判例によれば，瑕疵が認められた事案では事件後6年3ヶ月（裁判例③）・6年11ヶ月（裁判例④）・5ヶ月程度（⑤）の経過であった。認められなかったものは7年6ヶ月（裁判例③）・約2年程度（裁判例⑥）であるが，これらはとくの他の要素が重視されたことと関連しており，裁判例からは単純に7年以上経過すればもはや瑕疵は存在しないとはいいきれない。なお，この時間的経過の問題は，媒介業者（宅建業者）の調査・説明義務の問題にも関連してくるので，その箇所で再び述べることにしたい。

(iv) 中間者の介在　事件当時と買受時の中間に他の取引の介在があったかどうかである。いったん別の人が買い受けて居住した後，転売によってそれを買い受けた場合，心理的瑕疵はある程度治癒されるのではなかろうか。この点につき，裁判例②では，事件後に売主Y会社が買い取り，その代表者の

---

[34] 栗田・前掲判タ743号31頁。

[35] 栗田・同上31～32頁。

[36] 判タ910号171頁参照――前掲東京地判平成7年5月31日の「解説」も同旨。

一家が居住してきており，それを買主が買い取ったのであるが（売買の都度，買受希望者が他にも多数いたという事情があった），まさにこの事情が，「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のではなかった」という判断に大きく影響しているものと思われる。

(v) 地域的特性ないし周辺の事情　自殺物件が存在する地域的特性ないし当該物件周辺の社会的人間的関係をどのように考慮すべきか。難しい点であるが，自殺という嫌悪すべき歴史的背景が，その地域周辺とのかかわりにおいて，「住み心地の良さ」を欠くことにどの程度影響しているのか，また（経過時間とも関連するが）自殺事件がもはや過去のものと判断してよいのかどうかなどが問題となろう。それらの判断は，（人の入れ替わりが激しく記憶も薄れがちな）都会の密集地におけるマンションの場合と，（時間の流れがゆっくりしているような）山間農村地における一戸建の場合とで異なってくるのではなかろうか。裁判例④の判決は，自殺後6年11ヶ月経過してから売買契約がなされたが，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一つの要素としているが，これは支持してよいと思われる。

(vi) 自殺物件（とくに建物）の種類・構造　目的物（自殺のあった物件）が，マンションか一戸建かによって違いがあるだろうか（栗田説は，上述のように，マンションの場合には構造上の観点から場所的限定をすることは困難である旨述べる[37]）。この問題は，上記の（v）とも関連しながら，山間農村地における一軒家と都会の密集地におけるマンションとでは，住み心地の良さに微妙に影響するのではなかろうか。

5．宅建業者の説明・調査義務との関連から――結びに代えて

[37] 栗田・前掲判タ743号29～32頁，本稿の場所的限定・時間的限定に関する部分を参照。

[38] 宅建業者にかかわる法的問題については，もっぱら明石三郎『不動産仲介契約の研究』（1989年・一粒社），同『判例不動産仲介契約論』（1994年・一粒社）を参照した。

不動産取引の場合，その交渉の段階において多くは宅建業者の媒介を通して行われているという実情がある[38]。宅建業者は，不動産取引の専門家として当該不動産に関する情報を有し，また収集すべき立場にあるといってよい。それでは，本稿で問題としている心理的瑕疵の成否は，宅建業者との関係の上でどのように影響してくるのであろうか[39]。

(1) 宅建業者は，売主であろうと，媒介であろうとを問わず，不動産取引の専門家として目的物の瑕疵に関して，信義則上，相手方に対して説明・告知義務を負い，媒介の場合にはその告知義務は媒介業者（宅建業者）の負う善管注意義務（民法644条）の一内容でもあると解されており，この義務を果たすために調査義務が伴うとされる[40]。また，宅建業法は，「宅地建物取引業者は宅地若しくは建物の売買，交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者もしくは宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買，交換若しくは貸借の各当事者に対して，その者が取得し，又は借りようとしている宅地又は建物に関し，その売買，交換又は貸借の契約が成立するまでの間に，取引主任者をして，少なくとも次に掲げる事項について，これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない」と定め，宅地・建物上に存する登記された権利の種類・内容並びに登記名義人又は表題部に記載された所有者の氏名，都市計画法，建築基準法その他法令に基づく制限で契約の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要など12の重要事項の説明義務を宅建業者に課している（同法35条１項）。したがって，この宅建業法35条に定められた重要事項説明義務を果たすためにも調査義務を伴うとの考えられている[41]。そして，ここでの重要事項説明義務は最低限の義務と一般に

[39] 栗田・前掲判タ743号30頁は，裁判例③に関する考察のなかでつぎのようにいう。すなわち，「売買対象となったマンション内での過去の自殺事件がマンション売買の瑕疵に該当するかどうかを決定するためには，売買契約に宅建業者が関与している場合における宅建業者の責任についての検討が不可欠である。なぜなら本件がそうであるように，不動産取引は多くの場合に宅建業者が関与しているという実態があり，瑕疵概念の拡張はその責任と不可分だからである」と。

[40] 栗田・同上30頁参照。

[41] 明石・前掲『判例不動産仲介契約論』85頁参照。

解されているから[42]，一般論として，取引の事情に応じて重要事項となりうる内容のものであれば，調査・説明義務があると考えてよいだろう。

(2) ところで，宅建業法45条では，「宅地建物取引業者は，正当な理由がある場合でなければ，その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業を営まなくなった後であっても，また同様とする」と定める[43]。ここに少なくとも説明義務との関係が問題となる。例えば，宅建業者が調査した結果あるいはその他何らかの方法により，過去に当該建物内で自殺があったことを知った場合，宅建業者は守秘義務によって，その事実を秘密にしておくべきか（売主としては，その事実を黙っていて欲しいというだろう），それとも，宅建業は買主に説明ないし告知義務を負っているから，過去の自殺事件をそのまま知らせるべきか（買主としては，ぜひとも知っておきたい事柄である）。この点につき，上述の裁判例によれば，自殺物件については，民法上の売主の瑕疵担保責任が認められる場合があるのであるから，このことを前提にすれば，宅建業者は，そのような事実について知りえたことを買主に告知ないし説明すべきということになろう。また，実務においても，宅建業法35条に列挙されている項目は，「最低限説明が必要な事項であり，列記以外にも購入意思に重大な影響を与える事項については，説明が必要となる」とされる[44]。例えば，「会社が倒産寸前だから，早く不動産を処分したいと売却方の依頼を受けた宅建業者が，取引銀行の銀行員に『あの会社は倒産しそうだ』という話をすると，これは秘密を遵守する義務に違反します。ところが，自殺者があったことを黙っていないといけないのかというと，そうではないのです。判例も，取引物件の瑕疵とみていますし，買主にすれば，そういうものについて忌み嫌う人がいますから，

[42] 例えば，不動産適正取引推進機構編著『不動産仲介の法律知識』（1999年・住宅新報社）35～36頁を参照。

[43] なお，宅地建物取引業法75条の2は，宅建業者の使用人等についての秘密を守る義務を定めている。

[44] 不動産総合研究所編（千葉喬監修）『不動産取引の実務』（2003年・週間住宅新聞社）145頁参照。

やはり，そういう内容については，宅建業者としては説明せざるを得ません」という具合に理解されているようである[45]。業者が知りえたものである以上，人権に配慮し，プライバシーを侵害しない範囲で，買主に告知すべきものと考えてよい[46]。そのような内容に関する説明・告知は，宅建業法45条にいう「正当な理由」にも該当すると考えられる[47]。もっとも，何年前の事件まで告知すべきかという問題は残るが，心理的瑕疵として裁判例が瑕疵担保責任を認めている時間的範囲（7年前後）の事件については，告知すべきではなかろうか（この点は後述の調査義務とも関連する）[48]。

(3) 宅建業法は，重要事項の説明義務を規定するとともに（同法35条），「宅地建物取引業者は，その業務に関して宅地建物取引業者の相手方等に対して，次の各号に掲げる行為をしてはならない」として，その一つに「重要な事項について，故意に事実を告げず，又は不実のことを告げる行為」をあげている（同法47条1号）。いわゆる，重要事項の不告知・不実告知の禁止である。そして，この35条・違反47条に違反した宅建業者は，宅建業法による監督処分や罰則の対象になるとされている（宅建業法65条・66条・68条・68条の2，同法80条）。そうすると，宅建業者が重要事項としての自殺事件をすでに「知っている」場合に，故意にそのことを告げなかったり，何もないと嘘をついたりしたときには，監督処分・罰則が課せられる可能性もありうるわけ

---

[45] 例えば，前掲『不動産仲介の法律知識』53～54頁，不動産適正取引推進機構編著『望ましい重要事項説明のポイント（改定版）』（住宅新報社・2002年）13～14頁，168～167頁参照。

[46] 実務上もそのような説明がなされる。例えば，同上『望ましい重要事項説明のポイント（改訂版）』168頁参照。

[47] 明石・前掲『不動産仲介契約の研究』292頁では，「たとえば，家屋内で自殺者・殺人事件があったとか，悪質の伝染病で死亡者が出たことがあるなどの事情は，むしろ信義則上告知してやる義務があるというべきであるから」，宅建業法45条の「正当な理由がある場合」となろうとされる。

[48] 建物が壊されて更地になっていたり，建物が建て替えられていた場合，実務的には「事実確認の困難な数十年前の過去の大火災等による不幸事件について，取引においていちいち告知する義務はないから」，建物そのものに付随する情報としての告知義務は問い難いとの指摘もある（前掲『望ましい重要事項説明のポイント（改訂版）』168頁参照）。

である。

(4) それでは，宅建業者が自殺事件を「知らない」場合に，過去にそのような事件があったかどうか調査・確認すべきだろうか。宅建業者は，そのような調査義務を負わないと考えるのか，それとも重要事項の説明義務・告知義務を果たすための前提として，調査義務を負わせるべきか。難しい問題であるが，調査義務を課すと，売主として知られたくない情報をかぎまわられるという，まさにプライバシーの侵害という問題が発生し，「社会的にも相当性を欠」き[49]，現実的でもない。また，買主の「資産とか信用についてまで調査を求めるのは無理である」[50]と考える立場からは，なおのこと自殺の有無を調査せよと要求することに対しては抵抗があるものと思われる。プライバシーにかかわるような「質問によって事実が判明するとは必ずしも期待できそうもない。そうだとすると，宅建業者はこのような調査義務までは原則として負わないと解すべきである。例外的に負うとしても，それはせいぜい新聞報道により，または事件が近隣で発生したなどの理由により，宅建業者が容易に知りうる場合における調査義務に限定すべきであろう」[51]との主張は，ある意味では説得力をもっている[52]。

しかしながら，そういい切ってよいものか疑問が残る。宅建業者は，それまで知らなかったといって瑕疵担保責任という法的問題が発生するかも知れない自殺事件（他殺・焼死なども同様に考えられる）が過去にあったかどうかまったく無関心のまま調査しないでいいということにはならないだろう。裁判上も自殺物件に関して瑕疵担保責任を認めているのだから，そういう法

---

[49] 栗田・前掲判タ743号30頁。

[50] 明石・前掲『判例不動産仲介契約論』書85頁，121頁を参照。

[51] 栗田・前掲判タ743号30頁。

[52] 実務的には，自殺など不幸な出来事や事故を売主にいちいち確認・調査するのはプライバシーにかかわることでもあり，これを義務づけることは現実的ではないとし，「ただし，業者自らの管理物件内で事件が起こったり，新聞報道等があったり等，業者が通常知り得る状況がある場合，調査し，告知することが適切」といった説明がなされる（前掲・『望ましい重要事項説明のポイント（改定版）』）169頁を参照。

的問題を生じさせないためにも，原則として，妥当な範囲内で宅建業者に調査を要求すべきではなかろうか。したがって，原則として，調査義務を負うが，ただし，一定期間以前の事件やおよそ噂にものぼらなかったような事件については調査義務を負わないと考えるべきではなかろうか。具体的にいうと，宅建業者の多くは，それぞれの地域に密着しつつ業務を遂行し，当該近隣地域に関する相当多数の情報を把握しうる立場にあるという点から，不動産取引の専門家として，一般にそれまで報道機関などによって発表された自殺事件[53]（殺人事件なども同様に考えられる）の場合，近隣地域において住民一般の噂になっていたような事件などの場合などはもちろん，過去にそんな事件や噂はなかったかどうかの聞き取り調査くらいは要求しても，宅建業者に酷になるとは思われない（専門家としての宅建業者業者間で情報を共有しあうことも必要となろう）。例外的に，一定期間以前（ここでは大体7年以前の事件ということになろう）や，何らかの事情によって新聞報道がなされなかったとか，近隣地域で噂にさえならなかったというように，かなり意識的に隠されてきたような場合には――調査しても簡単には判明しないだろうから――調査義務ありとするのは酷であろう。

宅建業者の調査義務を上記の範囲で認めたとして，それでは過去のどの時点まで遡って調査すべきであろうか。前述の裁判例によれば，瑕疵が認められるかどうかの判断に際して，時間的要素としては7年前後が一つの目安となっているといえる――それは，時間の経過のみならず他の要素をも総合的に考慮した結果でありうる。もちろん，7年以内の事件なら常に瑕疵となり，それ以前のものは常に瑕疵にならないとはいえないことはすでに指摘した[54]。したがって，7年以上の自殺事件であっても他の要素との関係から隠れた瑕

[53] なお，明石三郎・前掲『判例不動産仲介契約論』89頁では，宅建業者が，宅地開発反対の運動が新聞やラジオでも取り上げられたような問題を知らなかったとのことであれば不注意といわなければならないと指摘する（土地購入の後開発が進んで閑静な場所ではなくなったとして宅建業者に対し債務不履行による損害賠償を認めた事例（東京高判昭和53年12月11日半時921号94頁）に関するコメント）。

[54] 本稿の3（iii）「時間的限定（経過）」の箇所を参照。

疵に該当するとされる可能性はありうるわけであり，7年前まで遡って調査すればよいとはいいきれないのであるが，ただ，宅建業者の調査義務については，過去7年前後をめどに課してはどうかと考える。この点学説では，心理的瑕疵は時間の経過とともにいつの日か瑕疵ではなくなるものであり，一般に事件の影響がそれほど長期に影響するとは思われないから，時間的限界として事件後1年に限って瑕疵を認めることが合理的であり，この期間に限定するならば告知義務についても不可能を強いるという不合理も結果を回避できるとの指摘がある[55]。この立場では，せいぜい1年前の事件まで調査すればよいということになろう。しかしながら，私は，すでに述べたが，1年では短すぎるように思うし，また，3～4年前の自殺事件でさえ果たして過去の出来事として一般に受け入れられるかどうかはなはだ疑問である。裁判例を前提に考えるならば，7年前後くらい遡った過去の事件の調査を要求しても決して不合理とはいえないと考える[56]。このように自殺事件を心理的瑕疵として考え，その瑕疵について宅建業者は，過去7年前後くらいまで遡って調査し買主に報告すべきということになると，買主はその間の事件をほぼ知りうることになろう。それでもなお，裁判にまでもつれ込む事件というのは，おそらく，相当程度に事件が秘密にされた（意識的に隠されてきた）場合しかありえないのではなかろうか。

平成15年10月稿

---

[55] 栗田・前掲判タ743号29頁参照。本稿の4（iii）「時間的限定（経過）」の箇所を参照。なお，事件の影響がどこまで続くかは困難な問題であるが，裁判例③の事案の判決理由のなかで，買主は，買い取ったマンション内で自殺（6年3ヶ月前）があったことを知り「びっくりして手足がガタガタした」と記されているが，私は，そのことを気にし過ぎであるといい切る自信がない。

[56] なお，本稿では取り上げなかったが，家屋建築工事の請負契約において便所を鬼門の方角に設置したことついて「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，病難が起こ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嫌忌を避止すべきものとして認識されている以上，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別の事情のない限り，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」とした事例がある（名古屋地判昭和54年6月22日判タ397号102頁）。