

弁護士 児玉 譲

I テーマその1 売買の瑕疵担保責任 と心理的瑕疵

ア. 買い受けた不動産内での事故死の例 ⇒ 「不動産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としての瑕疵」

(以下に判例の整理と分析をします。)

イ. 買受けた土地の隣人が暴力団関係者の可能性があり、土地上の建築について脅迫的言辞をもって設計変更を要求した事実あり ⇒

一般人であれば誰でも使用の際に心理的に十全な使用を妨げられるという欠陥 (東京高裁平成 20. 5. 29)

1. 責任肯定判例

a 横浜地裁平成 1. 9. 7. の例

土地建物売買 (居住用目的) 契約の 6 年前に売主家族の自殺発生

解除の主張 → ○ 子供を含めた家族の永住の場としては目的達成不可

損害賠償 → 事情を知らずながら告げなかったとして債務不履行と同様として売買代金の 2 割 (違約金条項があった) を認容

b 浦和地裁川越平成 9. 8. 19. の例

土地建物の売買 (居住用目的) の数か月前に売主の家族が建物内で自殺

損害賠償 → 買受代金額と瑕疵の存在を前提とした価額の差額 (代金の 10%強) の損害

解除の主張 → × 既に買主は第三者に安く転売したから認めず

c 東京地裁平成 21. 6. 26. の例

土地とビルの売買契約 (業者間で事業用) の 1 年前に元所有者の家族がビルのある階の睡眠薬自殺、しかし後日病院にて死亡

損害賠償 → 売買代金の 1%

d 東京地裁平成 22. 3. 8. の例

土地の売買契約 (業者が事業用に買受け) の 3 年余前に、旧建物に火災により焼死の事件

損害賠償 → 代金の 2% (旧建物の価格の 10%程度)

- e 大阪高裁平成 18. 12. 19. の例
土地売買契約（業者が事業用に買受け）の 8 年半前 土地上にあった旧建物（契約前に解体）内での殺人事件
損害賠償 → 代金の 5% の損害

- f 東京地裁平成 25. 7. 3. の例
1 棟の賃貸マンションの売買契約（代金 3 億 9 千万円）
締結の 6 か月前にその 1 室で居住者の自殺
→ 当該居室の減価率は 50% → 賃料の減額割合（1 年目 100%、
2 年目～7、8 年目 50%）などを考慮して、600 万円の損害賠償

2. 責任否定判例

- 東京地裁平成 19. 7. 5. の例
土地の売買契約（事業用）の 8 年以上前 土地上の旧建物内での焼身自殺、旧建物は解体撤去、土地上の痕跡なしとして、瑕疵を否定

3. ご参考

- a 後発的な瑕疵の場合として、売買契約締結後の自殺という例
横浜地裁平成 22. 1. 28. の例
賃貸中の 1 棟の建物と敷地の売買 売買の決裁当日に建物の 1 室での自殺が発見された。
→ 瑕疵による価格減少の危険は、売主が負担する。
土地、建物合わせた価額全体の 4% の減価 → 4% の代金減額を肯定

- b 仲介業者の不法行為責任を肯定した例
高松高裁平成 26. 6. 19. の例
平成 20 年に、個人が土地を買受け。その土地は、20 年以上前の昭和 61 年に土地上にあった建物にて、当時の所有者の内縁の妻が殺害され、2 年後に同所有者の家族がそこで自殺。
売買契約では、売主に瑕疵担保免責条項あり。仲介業者を相手に、不法行為による損害賠償請求（買主 700 万円、その妻 1000 万円）。
→ 仲介業者は、売買契約締結前は、事故のことを認識せず、また事故について調査する義務もない。ただ、売買契約締結後、決済前に事故を知ったもの。→ 仲介業者が説明すべき義務を怠ったため、買主は、事故を知らされず、代金の決済後になって、売主と代金などのことで交渉することを余儀なくされた ⇒精神的苦痛の慰謝料を認定（各自 75 万円）

4. 簡単な分析

(1) 瑕疵の範囲

自殺、殺人、事故死までは瑕疵と認められるが、病死、病気による孤独死など自然死は含まれない。

(2) 損害賠償の額

売買代金の2割～3割が上限のようであり、下限は数%というところ。

(3) 時間の要素

自殺例、殺人の例について、売買契約が事件から年月を経過するほど、賠償額は低くなる。

(4) 場所の要素

自殺や殺人による死亡の場所として、当該不動産（建物）に関わるが、直接そうではない場合は、賠償額は低くなる。

ただ、(3)と(4)の時間的、場所的要素が遠くなっても、今なお過去の惨劇のために近隣住民の記憶にとどまっているという場合は、加算要素となる。

……3. bの例など

(5) 目的の要素

売買の目的が、事業用でなく、家族での永住の場所といった居住用となると賠償額は高くなるか、契約解除も。……1. aの例

(6) 売主側認識の要素

売主側で事件を認識していた時は、賠償額は高くなる。

この場合、信義則上説明義務があるとされ、説明義務違反として債務不履行責任の問題となりうる。……1. aの例

瑕疵担保免責条項があっても、売主が瑕疵を認識していた時は免責されない。

II テーマその2 不動産売買の瑕疵 土壤汚染、地中障害物など

1. 売主の責任

(A) 瑕疵担保責任

(B) 債務不履行責任＝信義則上の説明義務違反の可能性も

売主が、土壤汚染や地中埋設物（産業廃棄物）の存在を知っていたか、あるいは容易に知りうる場合。

東京地裁平成 15. 5. 16. 売主が従前に業者を指揮して土地上の建物を解体工事させていた例

東京地裁平成 18. 9. 5. 売主が土壤汚染を発生させる蓋然性ある方法で土地利用していた例

2. 瑕疵

本来必要のない地中障害物（産業廃棄物）除去や地盤改良の 工事を伴う相当額の費用支出 → ビル建築する土地として通常有すべき性状を備えていないこと。

東京地裁平成 7. 12. 8. 東京地裁 10. 11. 26. 東京地裁 15. 5. 16. 等

Q 売買契約当時に規制対象外であった有害物質は瑕疵か？

ふっ素の例で、最高裁平成 22. 6. 1. は否定

アスベストの例で、東京地裁平成 24. 9. 27 は否定

3. 隠れた瑕疵 = 瑕疵の存在を知らず、また知らないことに過失なし
地中障害物（産業廃棄物）の存在や土壌汚染が、買主に容易に認識できる状態であったかどうかによる。

東京地裁平成 19. 8. 28. 売主が買主に 10m 隣地の企業が非鉄金属を取扱い土壌汚染の可能性ありとの報告書を契約の事前に交付
⇒ 買主に瑕疵を知らないことに過失あり、隠れた瑕疵を否定

4. 損害賠償など

(1) 何が損害なのか

a 地中障害物の除去等に要した費用の損害（多くの判例）

b 代金額から瑕疵ある物の客観的価値を差し引いた額

札幌地裁平成 17. 4. 22. 東京地裁平成 9. 5. 29.

(2) 契約の解除は？

瑕疵のため目的達成不可か、たとえば過大な除去費用などの負担を要するかによる。

5. 瑕疵担保免責特約

(1) 趣旨 瑕疵があっても免責または責任制限される。

例 「本件土地の地中において障害物（または土壌汚染）の存在が判明した場合は、除去の費用は、買主乙の負担とする／金〇〇円までは買主の負担とする。」

「土壌汚染が発見されたときでも、売主は瑕疵担保責任を負わないものとし、その代わりに代金を〇割減額する。」

(2) 例外

売主が瑕疵の存在について悪意のときは免責なし

売主が善意 重過失のときは？

同様とする判例あり：東京地裁平成15. 5. 16.
しかし、東地平成20. 11. 19は悪意でないので免責とする。

(3) 特別法による規制

ア. 宅建業法上の規制

売主＝宅建業者の場合 民法よりも不利な免責特約は ×

Ex 「引渡しから1年以内」×、
「損害賠償請求のみできる」×

但し、引渡しのおときから2年以内に行使するとの定めは ○

買主＝宅建業者のときは適用なし

宅建業者[A] → 一旦懇意な非宅建業者Cに売却 →
非宅建業者Cが免責特約つきで 相手方[B]に売却

イ. 消費者契約法上の規制

買主＝消費者（個人・非事業者）の場合、損害賠償義務を全部免責するとの特約は ×

（但し、代物給付又は瑕疵の修補の特約あり or 他の事業者が代わって責任を取る特約があれば→ ○）

Ⅲ テーマその3 賃貸ビルの耐震改修に伴う諸問題

1. 賃貸人は旧耐震建物のテナントに対して耐震改修する義務があるか？

耐震改修の義務はない。

旧耐震建物の賃貸借契約では、耐震性能について建築当時に予定された性能が契約内容なので、それを超えた範囲まで賃貸人の義務はなく、耐震改修の修繕義務はない（東京地裁平成22. 7. 30. など）。

2. 賃貸人が契約途中で契約を解消する方法

(1) 期間の定めのある契約 更新拒絶する（ただし正当事由要する。）

また、中途解約の約定あればそれによる（ただし正当事由要する。）

(2) 期間の定めのない契約 解約申入れする（ただし正当事由要する。）

では、「正当事由」とは何か ⇒ 後記3.にて解説

3. 賃貸人が耐震改修や耐震建物に建替えたい場合にテナントは協力する義務があるか？

(1) 耐震改修・改築が「保存に必要な行為」といえる場合（希少）

賃貸人が物件の「保存に必要な行為」をしようとするときは、テナントはこれを拒めず受忍義務あり＝テナントは、工事関係者の立ち入りを拒絶、妨害等できないし、一時立退きの補償の請求もできない（民法606条2項） それにもかかわらず、テナントが応じないときは、契約を解除できる（倒壊に瀕した建物の例で 横浜地裁昭和33.11.27.）

(2) 耐震改修・改築が「保存に必要な行為」とは言えない場合

ア. 賃貸借契約で耐震改修または改築の場合の退去、明け渡しについて別途特約しておく。

イ. 特約がないとき

a. 耐震改修・補強の場合は、テナントの一時退去などの協力
これはあくまでも任意の交渉で要望するレベル。

b. 耐震改修・補強ではなく、建て替えしたいケースも多く、この場合、賃貸借契約を終了させて明け渡しを求め、裁判で請求するケースとなる。

この場合に、「正当事由」が問われる。

（正当事由についての最近の判例について）

否定例

×東京地裁平成25.12.24.

昭和41年築の建物、レストラン店舗として賃貸、しかし、耐震性能に問題アリとして取り壊し計画し、平成22更新拒絶→明け渡し請求

判旨 正当事由とは、①貸主と借主の自己使用の必要性の比較を主たる要素とし、②建物の賃借経緯や利用状況（とくに耐震性能など）や③立退料は従たる要素であり、とくに立退料は、①の存在あつての補完要素に過ぎない。

① 本件では、貸主は、耐震性能に問題アリとして取り壊しても、その後の具体的計画なし→貸主の自己使用の必要性がない。また、耐震補強が必要だが、取り壊しの必要なし。

×東京地裁平成 24. 9. 27.

築 40 年超の地上 4 階建てビル、建て替えしたく更新拒絶、
明け渡し請求

判旨 ①耐震補強は、それによって耐震性能は十分確保でき、
工事費用も賃料収入から十分賄えるので経済合理性あり。

② 貸主も、賃貸借契約上ビルの建て替えは当面ないことを
前提としており、建て替えの具体的計画なし。

他方、テナントは、明渡せば 7 億円超の多額の損失を
被り、貸主に補償能力なし。

×東京地裁平成 17. 4. 22.

築 32 年の鉄筋コンクリート造 5 階建て建物の 1 室、テナント
は麻雀屋 貸主は、老朽化により建て替えしたいと更新拒絶

判旨 建物は今後 30 年は使用可能あり耐震改修としても、
老朽化による建て替えの必要性はないし、耐震改修の費用が
建て替え費用より大ともいえない。

肯定例

○東京地裁平成 25. 1. 25.

築 40 年の鉄筋コンクリート 3 階建て建物の 1 階 テナントは歯
科医。耐震性に問題あり、壁面にクラック、取り壊してマンシ
ョン建築の具体的計画あり。

判旨 貸主は、取り壊してマンション建築する具体的計画を進めて
おり、周辺環境や用途規制からしても合理的で、建て替えに比して
耐震補強工事でも相当のコストを要し、耐震補強が経済的に合理的
とは言い難い。

→ 立退き料で正当事由補完すべき。

→ 動産など移転補償、歯科医の機材など工作物補償、営業休止
補償（年間売上、休止期間）など計 6000 万円

○東京地裁平成 24. 8. 27.

築 50 年の鉄筋コンクリート 5 階建てビル、剥離、劣化、震災
でひび割れ、震度 5 以上で中破の危険あり。

判旨 ①貸主は、建物の取り壊し、周辺土地と一体の再開発を進
めている。②耐震補強、改修のコストは、再調達価格に匹敵するの
で、貸主として建て替えを選択するのは合理性あり。③テナントも、
代替場所への移転は可能。→ 立退き料として、①借家権価格、
②移転等の費用、③営業休止費用 計 769 万円

○東京地裁平成 24. 11. 1.

築 50 年、コンクリートブロック造 5 階建、解約申し入れ

判 旨 竣工後 50 年経過で老朽化が相当に進行しており、耐震性も危険性を否定できず、耐震補強には相当のコストがかかり建て替えが望ましい。また、貸主は、敷地全体について開発計画を進めている。他方、テナント（ゴルフ会員権業者）も、本件貸室が不可欠ではなく、代替建物への移転は可能。 ⇒ 立ち退き料 借家権価格の 2/3 の 248 万円と損失補償額 63 万円の合計 311 万円

○東京地裁平成 22. 12. 7

築 36 年 中央区所在、鉄骨鉄筋コンクリート 9 階建て テナントは 1 階の喫茶室 貸主は、旧耐震で老朽化、建て替えのため更新拒絶

判 旨 耐震性能の不十分さや東京都心の立地の商業ビルからして建物敷地の有効利用には合理性あり、また、建て替え費用は耐震補強費用よりも多額となるが、賃貸可能面積は減少しテナントの店舗営業にも支障が出る可能性から、耐震補強がより合理的な選択肢とは言えない。 ⇒ 立ち退き料 借家権価格 5000 万円プラス移転や営業など補償費用 5000 万円で、合計 1 億円

○東京地裁平成 17. 5. 31.

築 50 年以上経過した木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建て建物、解約申し入れ

判 旨 貸主の次男の使用の必要性ある反面、テナント（宝石店）は、必ずしも本件建物が不可欠ではない。そして、建物は腐食やひび割れ、構造部分に破断など老朽化し、震度 5 の地震に倒壊の恐れあり、周辺地域と比較するとその敷地を有効利用する必要性は高い。また、当事者間でも新築ビルの建築により契約は終了することが予定されていた。

⇒ 立ち退き料として、借家権価格 440 万円と損失補償額 865 万円の合計額の 1/2 にあたる 650 万円

以上