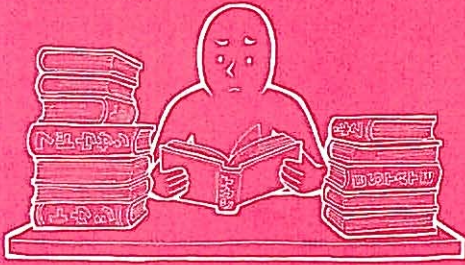


家主と地主

2016
11
月号
Vol.74

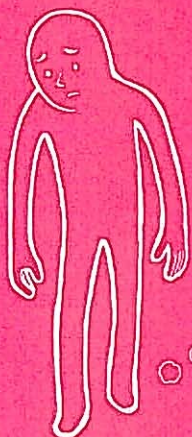


不動産投資の常識 ウソ、ホント



植栽で変わる
賃貸住宅の
付加価値

米国では10世帯に1世帯が利用
トランクルーム
コンテナ事業の研究
これは使える！
リノベーション成功事例



トークで解決 Q&A

不動産を売却した際に、不動産内で過去に発生した殺人や自殺などの死亡事故を告知しなかった場合の売主の責任について、ビルオーナー二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。

売買における心理的瑕疵には損害賠償の義務が生じることも

死亡事故が起きたビル売主は売主の瑕疵責任が問題となる

Q 最近、私の知り合いのBさんが、所有する賃貸ビル1棟を売却したんですけれど、数年前にそのビルの一室で死亡事故が発生していたので、まあ条件での売却だったので、「まあ特に聞かれなければいいか」と思ってその事実を告げなかったというのよ。ちょっと大丈夫かなと思うけど、法的には問題ですよ。それから、もし法的責任があるとしたら、損害賠償額はどのくらいですか？

A Bさんは、ビルの一室での死亡事故について、売主として瑕疵担保責任を負うことになるよ。

死亡事故が起きたビル売主は売主の瑕疵責任が問題となる

Q え、死亡事故の事実を知らず、また知るべくもなくして、他に転売したりする場合もあるでしょ。その場合も売主の責任があるんですか？

A そう。瑕疵担保責任は、売買の対象物件に瑕疵があれば売主は解除または損害賠償請求を受けるという無過失責任なんだ。瑕疵の存在について売主の故意、過失の有無は関係ない。

Q 瑕疵担保責任ね。厳しいですね。じゃあ、Bさんのケースでは、数年前にビルの一室で死亡事故が起きていたことって、やはり「瑕疵」ってことなの？

A 「心理的瑕疵」になりうる。殺人、自殺、焼死などの事情は「心理的瑕疵」とは、売買の対象物件が通常保有するべき性質を欠いていること、つまりは欠陥のことだ。そして、売買の対象建物で死亡事故が起きていることは、判例の理論でいくと、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等を原因として人に嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥だとされ、「心理的瑕疵」だとされる。何とも難しい表現だが、要するに、人が気味悪がつて普通は買い控えるので、心理的瑕疵というのだ。

Q そうすると、やはりBさんの売ったビルは心理的瑕疵があるもの、ということなの？

A それと、瑕疵担保責任が成立するには、「隠れた瑕疵」、つまり普通に注意しても分からない瑕疵である必要があるが、過去の死亡事故など第三者には容易には分からないから、「隠れた瑕疵」に当たるとされ、Bさんは、瑕疵担保責任を負うことになるだろうね。

Q でも、対象ビルの一室での死亡事故とあって、ケースバイケースであらうね。

A 一律にこうだという基準はないが、売買代金の2割前後としている判例が結構あるよ。ただ、時間や場所の要因で、瑕疵が比較的軽微とされると、売買代金の数パーセントとされているものも多い。

Q 不動産の買受けがマイホームなど居住用の場合と事業用の場合とで、損害賠償額なんかは違ってくるのかな。

A 確かに、家族での半永住の場所ということになると心理的瑕疵の度合いも違ってくるのではないかなと思うね。

Q 居住用物件の売買のケースでは、横浜地裁平成元年9月7日判決によれば、売買の6年前に売主の家族が焼死自殺していた建物を買主が居住目的で購入した事例で、売主の瑕疵担保責任として、買主が家族での永続的な居住の目的が達成できないとして契約の解除が認められた上、損害賠償責任については、売主の説明義務違反によるものだとして代金の2割相当が認められた。心理的瑕疵で契約解除を認める判決例はめったないね。

Q ケースでしょ。裁判では、一律に「瑕疵」とされるんですか？

A いい質問だ。まず、死亡事故といつても、殺人事件から、失火などによる過失死、あるいは事例が多い自殺などまであるが、いずれも嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥があるということ、判例上は、「瑕疵」があるものとされているね。他方、建物の中の孤独死などは病死であり自然死として「瑕疵」とはされていない。

Q ふーん、では、殺人、過失死、自殺といった死亡事件が起きていたら、つねに「瑕疵」とされるの？

A いや、そうではない。まず、時間の経過という要素の問題。死亡事件の時から相当な年月が経過したりすれば、自然と人々の記憶から遠ざかるので、嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥とは言いにくくなるので、「瑕疵」と認めない裁判例もあるよ。

Q それから、場所の変化という要素もある。自殺のあった建物が取り壊されて更地となったり、別の建物が建築されたりしたものを買った場合も、同様に考えられている。これらは、瑕疵ありとされた場合でも、責任の程度つまりは損害賠償額の判断にも関わっているね。

Q そうなんですね！

A 具体的な裁判例では？

Q 土地の売買契約のケースで、契約時には既に存在しなかった建物で売買の8年以上前に起きた事件の例だが、裁判で対照的なものがある。

Q ひとつは、大阪高裁平成18年12月19日判決で、殺人事件があった例で、「瑕疵」と認めつつ損害賠償額は代金の5%相当としたが、東京地裁平成19年7月5日判決では、焼身自殺の例だが、時間の経過と土地上に焼身自殺の痕跡がないことを挙げて「瑕疵」を否定している。

Q もうひとつ瑕疵の否定例で、大阪高裁昭和37年6月21日判決では、売買の7年前に土地の上にあった旧建物の中で自殺があったが、その後購入した者が建物を取り壊し、事件を知っても気にしない購入希望者が何社かいる背景で、知らずに購入したケースでは、

Q 事件の建物は既になく、自殺が旧聞に属しているなどとしても瑕疵を否定している。

A それから、場所的条件でいくと、東京地裁平成21年6月26日判決は、売買の約2年前の睡眠薬の服用自殺の事例で、対象建物内で睡眠薬を服用したが2週間後に病院において死亡していた事案について、「瑕疵」は極めて軽微だとし、代金の1%程度を損害賠償額と認定した。

Q なるほど、時間の経過と場所はカギとなる要素ね。

A そう、でも、時間が相対的に経過していても、事件そのものが惨劇であって近隣住民の記憶に長くどどまっているような場合は、なお瑕疵とされる場合があるよ。

Q 高松高裁平成26年6月19日判決では、マイホーム建築のための土地の買受けの20年以上前に、旧建物で殺人事件とその後の被害者家族の自殺が相次いだケースで、瑕疵を認めている。

Q 損害賠償額は売買代金の数%の割前後

A なるほど、じゃあ、瑕疵担保責任が認められるべき性質を欠いていること、つまりは欠陥のことだ。そして、売買の対象建物で死亡事故が起きていることは、判例の理論でいくと、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等を原因として人に嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥だとされ、「心理的瑕疵」だとされる。何とも難しい表現だが、要するに、人が気味悪がつて普通は買い控えるので、心理的瑕疵というのだ。

Q そうすると、やはりBさんの売ったビルは心理的瑕疵があるもの、ということなの？

A それと、瑕疵担保責任が成立するには、「隠れた瑕疵」、つまり普通に注意しても分からない瑕疵である必要があるが、過去の死亡事故など第三者には容易には分からないから、「隠れた瑕疵」に当たるとされ、Bさんは、瑕疵担保責任を負うことになるだろうね。

Q でも、対象ビルの一室での死亡事故とあって、ケースバイケースであらうね。

A 一律にこうだという基準はないが、売買代金の2割前後としている判例が結構あるよ。ただ、時間や場所の要因で、瑕疵が比較的軽微とされると、売買代金の数パーセントとされているものも多い。

Q 不動産の買受けがマイホームなど居住用の場合と事業用の場合とで、損害賠償額なんかは違ってくるのかな。

A 確かに、家族での半永住の場所ということになると心理的瑕疵の度合いも違ってくるのではないかなと思うね。

Q 居住用物件の売買のケースでは、横浜地裁平成元年9月7日判決によれば、売買の6年前に売主の家族が焼死自殺していた建物を買主が居住目的で購入した事例で、売主の瑕疵担保責任として、買主が家族での永続的な居住の目的が達成できないとして契約の解除が認められた上、損害賠償責任については、売主の説明義務違反によるものだとして代金の2割相当が認められた。心理的瑕疵で契約解除を認める判決例はめったないね。

Q マイホームとして買ったのに死亡事件もありませんよ。ところで、Bさんの場合は、解除ではなく損害賠償となるのでしょうか。賠償額はどんな感じでしょう。

A ビルの一室での事件なので、ストレートに売買代金の何%とはならず難しいが、東京地裁平成25年7月3日判決では、1棟の賃貸マンションの1室での自殺例で、向こう8年間の賃料の減額を考慮に入れて数百万円と算定している。

Q 数百万円ですか！

A そーそーなんですね。今回も大変勉強になりました。

Q 事件の建物は既になく、自殺が旧聞に属しているなどとしても瑕疵を否定している。

A それから、場所的条件でいくと、東京地裁平成21年6月26日判決は、売買の約2年前の睡眠薬の服用自殺の事例で、対象建物内で睡眠薬を服用したが2週間後に病院において死亡していた事案について、「瑕疵」は極めて軽微だとし、代金の1%程度を損害賠償額と認定した。

Q なるほど、時間の経過と場所はカギとなる要素ね。

A そう、でも、時間が相対的に経過していても、事件そのものが惨劇であって近隣住民の記憶に長くどどまっているような場合は、なお瑕疵とされる場合があるよ。

Q 高松高裁平成26年6月19日判決では、マイホーム建築のための土地の買受けの20年以上前に、旧建物で殺人事件とその後の被害者家族の自殺が相次いだケースで、瑕疵を認めている。

Q 損害賠償額は売買代金の数%の割前後

A なるほど、じゃあ、瑕疵担保責任が認められるべき性質を欠いていること、つまりは欠陥のことだ。そして、売買の対象建物で死亡事故が起きていることは、判例の理論でいくと、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等を原因として人に嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥だとされ、「心理的瑕疵」だとされる。何とも難しい表現だが、要するに、人が気味悪がつて普通は買い控えるので、心理的瑕疵というのだ。

Q そうすると、やはりBさんの売ったビルは心理的瑕疵があるもの、ということなの？

A それと、瑕疵担保責任が成立するには、「隠れた瑕疵」、つまり普通に注意しても分からない瑕疵である必要があるが、過去の死亡事故など第三者には容易には分からないから、「隠れた瑕疵」に当たるとされ、Bさんは、瑕疵担保責任を負うことになるだろうね。

Q でも、対象ビルの一室での死亡事故とあって、ケースバイケースであらうね。

A 一律にこうだという基準はないが、売買代金の2割前後としている判例が結構あるよ。ただ、時間や場所の要因で、瑕疵が比較的軽微とされると、売買代金の数パーセントとされているものも多い。

Q 不動産の買受けがマイホームなど居住用の場合と事業用の場合とで、損害賠償額なんかは違ってくるのかな。

A 確かに、家族での半永住の場所ということになると心理的瑕疵の度合いも違ってくるのではないかなと思うね。

Q 居住用物件の売買のケースでは、横浜地裁平成元年9月7日判決によれば、売買の6年前に売主の家族が焼死自殺していた建物を買主が居住目的で購入した事例で、売主の瑕疵担保責任として、買主が家族での永続的な居住の目的が達成できないとして契約の解除が認められた上、損害賠償責任については、売主の説明義務違反によるものだとして代金の2割相当が認められた。心理的瑕疵で契約解除を認める判決例はめったないね。

Q ケースでしょ。裁判では、一律に「瑕疵」とされるんですか？

A いい質問だ。まず、死亡事故といつても、殺人事件から、失火などによる過失死、あるいは事例が多い自殺などまであるが、いずれも嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥があるということ、判例上は、「瑕疵」があるものとされているね。他方、建物の中の孤独死などは病死であり自然死として「瑕疵」とはされていない。

Q ふーん、では、殺人、過失死、自殺といった死亡事件が起きていたら、つねに「瑕疵」とされるの？

A いや、そうではない。まず、時間の経過という要素の問題。死亡事件の時から相当な年月が経過したりすれば、自然と人々の記憶から遠ざかるので、嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥とは言いにくくなるので、「瑕疵」と認めない裁判例もあるよ。

Q それから、場所の変化という要素もある。自殺のあった建物が取り壊されて更地となったり、別の建物が建築されたりしたものを買った場合も、同様に考えられている。これらは、瑕疵ありとされた場合でも、責任の程度つまりは損害賠償額の判断にも関わっているね。

Q そうなんですね！

A 具体的な裁判例では？

Q 土地の売買契約のケースで、契約時には既に存在しなかった建物で売買の8年以上前に起きた事件の例だが、裁判で対照的なものがある。

Q ひとつは、大阪高裁平成18年12月19日判決で、殺人事件があった例で、「瑕疵」と認めつつ損害賠償額は代金の5%相当としたが、東京地裁平成19年7月5日判決では、焼身自殺の例だが、時間の経過と土地上に焼身自殺の痕跡がないことを挙げて「瑕疵」を否定している。

Q もうひとつ瑕疵の否定例で、大阪高裁昭和37年6月21日判決では、売買の7年前に土地の上にあった旧建物の中で自殺があったが、その後購入した者が建物を取り壊し、事件を知っても気にしない購入希望者が何社かいる背景で、知らずに購入したケースでは、

Q ケースでしょ。裁判では、一律に「瑕疵」とされるんですか？

A いい質問だ。まず、死亡事故といつても、殺人事件から、失火などによる過失死、あるいは事例が多い自殺などまであるが、いずれも嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥があるということ、判例上は、「瑕疵」があるものとされているね。他方、建物の中の孤独死などは病死であり自然死として「瑕疵」とはされていない。

Q ふーん、では、殺人、過失死、自殺といった死亡事件が起きていたら、つねに「瑕疵」とされるの？

A いや、そうではない。まず、時間の経過という要素の問題。死亡事件の時から相当な年月が経過したりすれば、自然と人々の記憶から遠ざかるので、嫌悪の情を生じさせる心理的欠陥とは言いにくくなるので、「瑕疵」と認めない裁判例もあるよ。

Q それから、場所の変化という要素もある。自殺のあった建物が取り壊されて更地となったり、別の建物が建築されたりしたものを買った場合も、同様に考えられている。これらは、瑕疵ありとされた場合でも、責任の程度つまりは損害賠償額の判断にも関わっているね。

Q そうなんですね！

A 具体的な裁判例では？

Q 土地の売買契約のケースで、契約時には既に存在しなかった建物で売買の8年以上前に起きた事件の例だが、裁判で対照的なものがある。

Q ひとつは、大阪高裁平成18年12月19日判決で、殺人事件があった例で、「瑕疵」と認めつつ損害賠償額は代金の5%相当としたが、東京地裁平成19年7月5日判決では、焼身自殺の例だが、時間の経過と土地上に焼身自殺の痕跡がないことを挙げて「瑕疵」を否定している。

Q もうひとつ瑕疵の否定例で、大阪高裁昭和37年6月21日判決では、売買の7年前に土地の上にあった旧建物の中で自殺があったが、その後購入した者が建物を取り壊し、事件を知っても気にしない購入希望者が何社かいる背景で、知らずに購入したケースでは、

執筆者

阪沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 謙 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。阪沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続、遺言の法務、著作権、知的所有権の法務など。