

タイトル	建物の賃貸人がその建物内で1 年数か月前に居住者が自殺した事実があったことを知っていながら故意に賃借人に告げずに賃貸借契約を締結したことが不法行為を構成するとされた事例
著者	大滝, 哲祐; OHTAKI, Tetsuhiro
引用	北海学園大学法学研究, 51(2): 217-231
発行日	2015-09-30

〈判例研究〉建物の賃貸人がその建物内で一年数か月前に居住者が自殺した事実があったことを知っていながら故意に賃借人に告げずに賃貸借契約を締結したことが不法行為を構成するとされた事例

大阪高裁平成二六年九月一八日判決

(平成二五年(ネ)三五三三号、損害賠償請求、賃料等反訴請求控訴事件、控訴棄却(確定))
(判例時報二二四五頁二二頁)

大 滝 哲 祐

I. 事実の概要

兵庫県尼崎市に所在するマンション(鉄筋コンクリート造陸屋根八階建。以下「本件マンション」という。)の一戸(以下、「本件建物」という。)は、訴外Aが所有していたが、住

宅金融公庫に対して設定された抵当権の実行により競売に付され、弁護士であるY(被告、控訴人)が、平成二三年五月二日、競売による売却に基づき、本件建物の所有権を取得した。同日当時、本件建物には、Aの元妻Bが単独で居住していたが、Bは、同月五日頃、死亡した。

Yは、本件建物が施錠されていたことから、同月六日、本件マンションの管理人室に行き、管理人Cに対し、本件建物の鍵を開けたので鍵屋を紹介してほしい旨依頼し、Cから、鍵屋（以下、「本件鍵屋」という。）の紹介を受けた。同月七日、Yは、本件鍵屋と共に本件建物に行き、本件鍵屋が鍵を破壊し、Yが本件建物の中に入った。そして、Yは、本件建物の中でBが自殺しているのを認めて驚き、わあという声を出して建物の外に出た。

平成二三年五月からX（原告・被控訴人）が本件建物に入居する平成二四年八月の前まで、本件建物に入居した者はなく、本件建物は、その間、空いていた。なお、その間、Yから、Cに対し、入居するから名札を付けてくださいという話があったため、CがYの名札を付けたということがあったが、実際にYが本件建物に入居することはなかった。そして、Yは、平成二四年七月二八日の前までに、訴外D社に対し、本件建物につき賃貸借契約を締結することの仲介を委託した。

Xは、平成二四年七月三〇日、妻E（当時は未入籍）を通じ、仲介業者であるD社から本件建物の賃貸借契約に関する重要事項の説明を受けた。Xは、同日、Eを通じて、D社に対し、本件建物の賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という。）

および媒介につき四四万六九二円（賃貸保証料、礼金、賃料等の合計）を支払った。Yは、平成二四年八月二十九日、Xとの間で、本件賃貸借契約（賃料一か月八万円）を締結し、これに基づき、Xに対し、本件建物を引き渡した。Xは、本件賃貸借契約を締結する以前、Y、D社及びその他の者から、本件建物内で過去に居住者Bが自殺したとの事実がある旨の話聞いたことがなく、本件賃貸借契約を締結した当時、その事実を認識していなかった。

Xは、同年八月二十九日及び三〇日頃、Eと共に、本件建物に引越しをした。F（Xの母）は、同月三〇日頃、本件マンションの中の本件建物以外の一戸に居住する知人に会った際、知人から「本件建物について、居住者が本件建物内で自殺をするという事件があった。」旨の話聞き、Xに対し、その話を告げた。XおよびEは、その話を聞き驚愕し、同日、Eは、パニック症状を呈して実家に帰り、Xは、引越前に居住していたマンションに戻った。

Xは、本件建物が過去に居住者が自殺した「心理的瑕疵がある物件」であることを理由に、本件賃貸借契約を解除した。そして、Xは、Yに対し、Yは本件建物で過去に居住者が自殺した事実があったことを知っていたにもかかわらず、これ

を秘匿して本件賃貸借契約を締結し、これにより、Xの法律上保護される利益を侵害されたと主張して、不法行為または債務不履行に基づき、一四四万円余の損害賠償を求めて提訴した。

原審（神戸地裁尼崎支部平成二五年一〇月二八日判決（L I I / D B 判例秘書登載））は、「本件建物には、賃貸借契約の締結を避けることがやむを得ない心理的な瑕疵があり、賃貸人には、信義則上、これを告知すべき義務があるといふべきであるから、Yにおいて、Xに対し、故意又は過失によって本件建物に心理的瑕疵があることの説明をしなかった場合には、Yは、Xに対し、本件賃貸借契約の締結によって被った損害を賠償する責任を負うことになる。」と判示して、Yに對して、不法行為による損害賠償として、一〇四万円余の支払いを求める限度で、Xの請求を認容した。Yは、これを不服として控訴した。

II. 判旨

控訴棄却

(1) Yが、Xに對し、本件建物内で過去に居住者が自殺した事実がある旨を告知しなかったことにつき、「①Yは、平成二

四年八月二九日、Xとの間で、本件賃貸借契約を締結した当時、本件建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることを知っていたこと、②Xは、本件建物に居住する目的で本件賃貸借契約を締結したものであり、③Yは、本件契約締結当時、上記②の事実を知っていたことが認められる。一般に、建物の賃貸借契約において、当該建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、当該建物を賃借してそこに居住することを實際上困難ならしめる可能性が高いものである。したがって、Yは、平成二四年八月二九日、Xとの間で、本件賃貸借契約を締結するに当たって、本件建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることを知っていたのであるから、信義則上、Xに對し、上記事実を告知すべき義務があったといふべきである。」「(ア)Yは、平成二四年八月二九日、Xとの間で、本件賃貸借契約を締結するに当たって、本件建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることを知っていたのであるから、信義則上、Xに對し、上記事実を告知すべき義務があったのに、上記義務に違反し、故意に上記事実を被控訴人に對して告知しなかったこと、(イ)Yが上記告知義務に違反して上記事実を告知しなかったことにより、Xは、上記事実があることを

知らずに本件賃貸借契約を締結し、これに基づき、賃貸保証料、礼金、賃料等を支払うとともに、引越しをして本件建物に入居したことが認められ、上記は、故意によつてXの権利又は法律上保護される利益を侵害したものであるとして、不法行為を構成するといふべきである」と判示した。

(2) 本件建物について、民法五五九条、五七〇条、五六六条にいう「隠れた瑕疵」および「契約をした目的を達することができないとき」に該当する事実があり、Xは、本件賃貸借契約を解除できるかにつき、(1)の事実認定をした上で、「本件建物について建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、居住を目的とする建物賃貸借契約において、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であり、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いているといえる。したがって、上記自殺に係る事実があることは、民法五五九条、五七〇条、五六六条にいう『瑕疵』に当たるといふべきである。そうすると、Xは、本件賃貸借契約締結当時、上記自殺に係る事実を知らなかったこと、また、知らないことにつき過失がなかったことが認められるところであるから、本件建物には、本件賃貸借契約が締結された当時、上記自殺に係る事実があるという上記各条項にいう『隠れた

瑕疵』があつたことが認められる。」「本件賃貸借契約は、Xが本件建物に居住することを契約の目的とするものであつたところ、上記契約締結時点で、本件建物について建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、一般的に、本件建物を賃借してそこに居住することを実際上困難ならしめる可能性が高いといえる。そして、事実によれば、X及びEは、本件建物に入居した翌日である平成二三年八月三〇日に、Fから上記自殺に係る話を聞くと、本件建物に居住することはできないと考え、直ちに本件建物を退去し前の住所に戻つたり実家に帰つたりしたことが認められる。これらに照らせば、本件建物につき上記『隠れた瑕疵』があることにより、本件賃貸借契約は、Xが本件建物に居住するという契約をした目的を達することができないといふべきである。」と判示して、Xの本件賃貸借契約の解除を認めた。

III. 本判決の意義

本件は、マンションの賃貸借契約締結にあたり、賃貸人がそのマンションで居住者が自殺したことを知つていながら賃借人に告知しなかったことが、信義則上の義務違反となり不法行為を構成するとした判例である。後述する類似の判例で

は心理的瑕疵による瑕疵担保責任の問題として解除または損害賠償が争われてきたが、本件は、不法行為に基づく損害賠償を認めたことに特殊性を認めることができる。

Ⅳ・研究

本件で問題となったのは、①賃貸人が目的物件で過去に居住者が自殺したことを秘匿して告知しなかったことが、信義則上の義務違反となり不法行為となるか（説明義務の問題）、②目的物件で過去に居住者が自殺したことが瑕疵に該当し、賃貸人が瑕疵担保責任を負うか、である。以下、この二点について不動産を中心に検討する。

1. 判例^①

(1) 説明義務

説明義務違反が争われた判例としては、本件とはやや事案を異にするが、①買主Xが、売主Yからリゾートマンションを購入後、隣接して建築された別のリゾートマンションにより眺望を阻害されたことを理由に、契約締結過程における信義則上の説明義務違反等が争われた事案で、Yの眺望に関する説明および広告等の記載内容は、「Xらに本件売買契約の

締結を決断させる大きな誘因となり得るものであると解されるから、かかる事柄について説明及び記載をするにつき、事前に十分な調査を尽くすこともなく軽率に行った等、Yの側に過失が認められる場合には、この事により被ったと認められる損害（通常損害として精神的苦痛が考えられる。）については、不法行為に基づく賠償責任が問責されてしかるべきである。」としたが、Xの主張する損害と説明および記載がなされたこととの間に因果関係が認められないとしてYの損害賠償責任を否定した判例（東京地裁平成二年六月二六日判決^③）、②①と同種の事案で、「リゾートマンションの一室たる本件不動産においては、そこからの眺望にも一定の価値があり、これに重きを置いて購入を決意する顧客がいることは容易に推測することができるから、本件不動産のように現に相当な眺望を有する物件を売却するような場合において、近々にこれが阻害されるような事情が存するときは、これを知っている、又は、悪意と同視すべき重過失によりこれを知り得なかった売主は、売買契約締結に際し、買主に対し、右事情を告知すべき信義則上の義務を有しているというべく、この義務に違反した売主は買主に対し債務不履行責任を負うものと解される」としたが、本件はそのような事案ではないとした否定

した判例（東京地裁平成五年一月二九日判決⁽⁴⁾）、③これも①と同種の事案で、「Yは、不動産売買に関する専門的知識を有する株式会社であり、Xは、不動産売買の専門的知識を有しない一般消費者であるから、Yとしては、Xに対し、売却物件であるMないし本件建物の日照・通風等に関し、正確な情報を提供する義務があり、誤った情報を提供して本件建物の購入・不購入の判断を誤らせないようにする信義則上の義務があるというべきである。」として、「Xは、本件売買契約を締結するか否かを決する上で、将来南側隣地に中高層建物が建築され、これによって本件建物の日照、通風等の住宅条件が劣悪化するかに重大な関心を有しており、Yから、近い将来において南側隣地に中高層建物が建築され、これにより住宅条件が劣悪化する可能性がある旨の説明を受けていれば、本件売買契約を締結することはなく、ひいては、本件売買契約の不履行を理由として本件売買契約を解除され、本件手付金を没収されることはなかったと認められるから、Yは、Xに対し、右告知義務違反の債務不履行に基づき、損害の賠償を求めることができるというべきである。」と判示した判例（東京高裁平成一年九月八日判決⁽⁵⁾）、④二〇階建てマンションの居住者が、隣接する土地に二四階建てマンションが

新築されたことにより、眺望が阻害されたとしてという事案で、「一般的に、売主が事業者であって買主が消費者であるようなマンションの売買契約締結に際しては、買主の契約締結の自由を実質的に保証するため、売主は、買主に対し、信義則上の義務として、買主が当該契約を締結するか否かの合理的判断をするために必要な適切な情報を提供する義務（説明義務）を負うというべきである。そして、この説明義務には、必要な情報を提供しなければならないという義務と、誤った情報を提供してはならないという義務とが含まれる。」として、必要な情報提供に関しては、Yは、Xらに対し、本件売買契約締結時までに、本件マンションの眺望に変化が生じる可能性があることを十分に説明していたとし、誤情報を提供したかに関しては、「本件広告、本件写真資料、及び、これらに基づく本件勧誘担当者らの口頭での説明が、本件眺望に触れることはあったとしても、これらは、Yにおいて、Xらに対し、幾つもある本件Xマンションの利点の一つとして、当時における本件眺望が良好であることを指摘したものにすぎないというべきであって、それを超えて、本件Xマンションの売りが本件眺望にあるなどと本件眺望の良さを特に強調して勧誘を行ったとはいえない。」と債務不履行（周辺環境保持

義務違反」とはならないと判示した判例（大阪地裁平成二四年三月二七日判決）^⑥、などがある^⑦。

(2) 瑕疵担保責任

本件のような事案で、瑕疵担保責任が問題となった判例では、⑤家族の居住のため、マンションを購入したが、そのマンションで六年前に縊首自殺があつたことを理由として、瑕疵担保責任による売買契約の解除および損害賠償を求めた事案で、「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物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。」「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、前記事由をもつ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ならず、それが通常一般人において、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いたつたものであることを必要とすると解すべきである。」「Xらは、小学生の子供二名との四大家族で、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、本件建物に買受の六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、右自殺の事情を知つ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なほ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。」と判示して、Xの瑕疵担保による解除と損害賠償を認めた判例（横浜地裁平成一年九月七日判決、⑥Yから土地、建物を買ひ受けたXが、建物に付属する物置内で売買契約の約七年前に当時の所有者Aが自殺した事実を、売買契約後に知り、隠れたる瑕疵であるとして、売買契約の解除および代金の返還を求めた事案で、「売買の目的物に瑕疵があるというののは、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等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。」として、「本件土地及び建物は、山間農村地の一戸建であり、その建物に付属する物置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、Xも、そのような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。」「本件売買契約は、自殺後約六年一一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。」と判示して、解除および代金の返還を認めた判例（東京地裁平成七年五月三一日判決）⁹、⑦土地の買主Xが、売買後に判明した、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、民法五七〇条の「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Yに対し、同条に基づき損害賠償を求めた事案で、「売買の目的物に民法五七〇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。」「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いうるためには、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足らず、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。」として、「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ったものであるが、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一土地にかつて存在していた本件建物内で、本件売買の約八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、本件売買から約八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一土地側の土地部分）の購入を一旦決めた者が、本件土地の近所の人から、本件一土地の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うるのであって、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。」と判示して、損害賠償を認めた判例（大阪高裁平成一八年一月一九日判決¹⁰⁾）などがある。

2. 学説

(1) 説明義務

本件では、賃貸人が過去に居住者の自殺があったことを知っていた場合は、賃借人にその事実を告知（説明）すべき信義則上の義務があるとしている。このような説明義務は、契約締結上の過失の問題の一類型とされる。^{(11), (12)} 当事者の一方が説明義務を負う根拠としては、「ある顧客が特別の信頼を惹起するに足りる行動を顧客に対してなしたことから、顧客がこの者に対して正当な信頼を供与した以上、顧客の信頼は保護すべきである。」というアプローチと、「説明義務・情報提

供義務の持つ信頼保護の側面を認めながら、…しかしながら自己決定権との関連づけを意識」するというアプローチの二つの側面があるという。⁽¹³⁾

(2) 瑕疵担保責任

民法五七〇条の瑕疵とは、「一般には、その種類のものとして通常有すべき品質・性能を標準として判断すべき」ものである。⁽¹⁴⁾一方で、「買主が、見本により、または広告をして、目的物が特殊の品質・性能を有することを示したときは、その特殊の標準によってこれを定むべきである」という。⁽¹⁵⁾前者が客観的瑕疵であり、後者が主観的瑕疵である。本件のような不動産で自殺があったという心理的瑕疵については、契約内容に関連づけられた主観的瑕疵概念の浸透とともに、狭い物質的瑕疵に限られず、当該不動産の所有ないし占有と密接に結びついた生活利益の点での欠陥、いわゆる環境瑕疵（目的物の利用における環境的な欠点）にも拡張される傾向にあるという。⁽¹⁶⁾

本件のような心理的瑕疵が、五七〇条の瑕疵に該当するかについては、(イ)⑤判決に関して、「不動産取引、殊に住宅取引は、…買主である一般市民にとって著しく高額な取引であり、したがって必ずしも交換価値、使用価値の減少に関しに直結

しない些細な問題にも買主が重大な関心を持たざるを得ないことを十分に配慮する必要がある。しかも、近年では、住宅の量から質への転換が指摘され、『住み心地の良さ』が課題となっており、このような場合における『住み心地の良さ』の内容は、住宅の利便性を具体的に高める種々の環境と内容とするのが通常であるが、同時にイメージのように具体的な利便性とは無関心な心理的な要素も少なくない。これら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る。」として、その限界を場所と時間に分類し、前者の限界は事件の影響力が及ぶ範囲、後者の限界は、「短期間の限定、たとえば事件後一年間に限って、瑕疵を認めることが合理的であろう」という説、⁽¹⁷⁾(ロ)「住み心地の良さ」や「快適な生活空間」の欠点・瑕疵の判断基準は、瑕疵概念の拡張への制限問題と実質的に同じであると理解して、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として、ほかの要素・基準として、自殺事件物件の現況、中間者の介在、地域的特性ないし周辺の事情、自殺物件（とくに建物）種類・構造を取り上げるべきという説、⁽¹⁸⁾(ハ)具体的な個人たる買主を判断基準に据えるのではなく、通常一般人においても住み心地の良さを欠き、それが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達しているかどうかという判断基準を定立しているという判例の紹介・検討を踏まえて、「住み心地の良さ」や「快適な空間」の視点が重要であり、その判断の際に、時間的要因、場所的要因、目的物の現状、地域性ないし近隣住民の噂といった考慮要素として、総合的・相関的に判断されるべきとする説、⁽¹⁹⁾ などがある。

3. 検討

(1) 説明義務

本件では、Yは、Xに対して、本件建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることを知っていながら、これを告げなかったことが、信義則上の告知（説明）義務違反となり、不法行為を構成すると判示した。説明義務の根拠をXの正当な信頼に求めるならば、IV—1—(1)の①～④の判例では、眺望や日照が誘因ないし顧客の関心（期待）の対象となっており、本件においては、当該建物内で一年数か月前に居住者の自殺の事実がないことが信頼の対象となろう。また、Yは賃貸人であると同時に弁護士であったことから、（本件では言及はないが）Yの専門家責任も考慮できよう。⁽²⁰⁾

本件では、①Yは、自殺の事実を知りつつ、故意にその事

実を秘匿し（故意）、②Xの本件建物に自殺の事実がないという信頼を裏切り（権利ないし法律上保護される利益の侵害）、③Xは、本件の自殺の事実を知らなかったので、本件賃貸借契約を締結し（本件の自殺の事実を知っていれば、Xのみならず、一般人も「当該建物を賃借してそこに居住することを實際上困難ならしめる可能性が高い」ことから、本件賃貸借契約を締結することはなかった）（因果関係）、④Xは、Yに、賃貸保証料、礼金、賃料などを支払ったこと（損害）、から不法行為の成立を認めることができよう。

(2) 瑕疵担保責任

本件は、「本件建物について建物内で一年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、居住を目的とする建物賃貸借契約において、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であり、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いているといえる。」として、民法五七〇条の瑕疵に該当すると判示した。心理的瑕疵も、特に近年の主観的瑕疵概念の拡大の傾向から認めても良いと考えられる。⁽²¹⁾ 問題は、心理的瑕疵のある目的物が、いかなる基準によって、通常有すべき品質・性能を欠いているか否かを判断すべきかである。IV—1—(2)の⑦判決（⑤判決も同旨）の「単に買主に

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足らず、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」が一つの基準となろう。具体的な考慮要素としては、Ⅳ―2―(2)の(イ)説の場所的・時間的要素を中心にしつつ、(ロ)説の考慮要素も加味して総合的・相關的に判断すべきと考えられる(Ⅳ―1―(2)の⑤判決では、家族構成、⑥判決では、地域的特性(山間農村地)、⑦判決では事件の重大性や近隣の噂などが考慮されている²³⁾。場所的要素については、事故の影響力の及ぶ範囲は、基本的には事故の起こった場所そのものから画することになるが、例外ないし限界としては、目的不動産の近くに暴力団事務所が存在したような場合であると考えられる²⁴⁾。時間的要素については、事故物件の事件の内容、そして、その後の経緯(自殺ないし殺人事件の後、複数の居住者がいたり、建物のリフォームがされたりしたこと)を考慮して、通常一般人をして、住み心地の良さが回復されたといえるのかを判断することになる。なお、仲介者である宅建業者の調査義務の範囲に関しては、売主に対して、常に自殺などの事件があったかなどを質問す

ることは期待できずそこまでの調査義務は負わないが、例外的に、新聞報道などにより、または事件が近隣で発生した場合などの理由で、宅建業者が容易に知ることができるとした場合に調査義務を負わなければならないと考えられる²⁴⁾。

本件では、本件建物が自殺事件のあった物件であること、本件賃貸借契約は居住者の自殺から一年数か月(厳密には一年三か月)であり、リフォームはしたものの、Y本人が本件建物に自分の名札を付けただけで、実際に住んだことはないこと、本件マンションの住人も事件を知っており、まだ自殺事件が風化しているとはいえないこと、から、Xのみならず、通常一般人をしても、住み心地の良さが回復されたといえず、心理的瑕疵として、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いており、Xが本件建物に居住するという契約の目的を達成できるとはいえないので、瑕疵担保による解除を肯定できよう。

4. 結びに代えて

本件のような事案は、従来心理的瑕疵として、瑕疵担保責任が成立して解除または損害賠償が認められるかが問題となった。しかし、本件は、信義則上の告知(説明)義務違反として不法行為が成立するとして、本件の瑕疵担保解除を不

法行為による損害賠償の前提問題として取り扱った。その意味ではやや特殊な事案であったといえる。もちろん、本件は、事案の経緯からこのような取扱いが問題となるわけではない。また、それぞれの結論それ自体も肯定できるものである。しかし、瑕疵担保責任と不法行為責任の成立を心理的瑕疵を根拠に判断している点で若干疑問が残る。なぜならば、本件の事案では、瑕疵とは、自殺のあった事故物件という事実、場所の要素や時間的要素を考慮して瑕疵と判断されたのである、告知（説明）義務は、そのような事実をYが信義則上告知（説明）することをXの正当な期待として保護されるに値するかを考慮要素として判断されたのである。つまり、同じ自殺という事実を問題としている点で考慮要素が重なり合う部分が多いにしても、瑕疵担保責任が成立する瑕疵と、告知（説明）義務違反が成立する信義則上の義務との間には、一定の質的差異が認められるのではないだろうか。判旨では、この差異について言及しているか判然としないのである。⁽²⁵⁾

今後、本件と類似の事案では、瑕疵担保責任と説明義務との関係が問題となっていくものと思われる。

(1) 買主・借主をX、売主・貸主をYとする。

(2)

本件のような不動産の心理的瑕疵の問題は、瑕疵担保のにおける瑕疵概念のうち、環境瑕疵のカテゴリーに属する問題といえる。環境瑕疵における説明義務では、不動産売買の際、売主が日照や眺望を宣伝し、買主がこれを期待して不動産の売買契約を締結したが、締結後に、日照や眺望に障害の存在ないし恐れがある場合に、売主が説明義務違反による損害賠償義務を負うかが問題となる。本件とは、過去に居住者が自殺した事実がないと期待して賃貸借契約を締結したが、期待通りの結果にならなかったという意味で類似することから、ここで取り上げる。なお、環境瑕疵に関する文献としては、本田純一「不動産取引と環境瑕疵」ジュリスト九七二号一九頁、宮本健蔵「環境瑕疵と売主の責任」明治学院大学法学研究五七号一〇一頁、熊田裕之「環境瑕疵と瑕疵担保責任」長崎大学総合環境研究二巻二号一頁、などがある。

(3)

判例タイムズ七四三号一九〇頁。

(4)

判例時報一四九八号九八頁。

(5)

判例時報一七〇号一一〇頁。

(6)

判例時報二二五九号八八頁。

(7)

そのほか、①と類似の事案（隣接するマンションを売主Yが新たに建設しようとした）で、Yは、Xに対して、Xが本件マンションを購入するにあたり、マンションが隣接した場合の本件マンションの日照の影響の可能性を説明すべき信義則上の義務があるにもかかわらず、Yはその可能性を説明しなかったばかりか、プライバシーや日照に関してXに配慮し

ているなどと誤解を招く説明をしたとして、YのXに対する説明義務違反による損害賠償責任を認めた判例がある（大阪高裁平成二六年一月二三日判決（判例時報二二六一号一四八頁））。

(8) 判例時報一三五二号一二六頁。

(9) 判例時報一五五六号一〇七頁。

(10) 判例時報一九七二号一三〇頁。

(11) 契約締結上の過失については、北川善太郎「契約締結上の過失」契約法体系刊行委員会「編」『契約法体系Ⅰ（契約総論）』（有斐閣、一九六二年）一二二頁、円谷峻「新・契約の成立と責任」（成文堂、二〇〇四年）、本田純一「契約締結上の過失」理論について「遠藤浩」林良平「水本浩」監修『現代契約法体系 第一巻 現代契約の法理（一）』（有斐閣、一九八三年）一九三頁、潮見佳男「契約締結上の過失」谷口知平「五十嵐清」編『新版注釈民法（一八）』（補訂版）（有斐閣、二〇〇六年）九〇頁、武川幸嗣「契約締結上の過失」責任における「合意」と「損害」の意義——フランス法からの示唆を中心に——滝沢昌彦・他編『民事責任の法理』（成文堂、二〇一五年）九九頁、などがある。

(12) その類型には、①契約の不成立・無効の場合、②契約の準備交渉にとどまった場合、③契約は有効に成立したが、その交渉の段階で正確な説明がなされたため、相手方が抱いた給付に対する期待が裏切られた場合、④交渉段階での一方当事者の過失によって、相手方の身体・財産を侵害した場合、

の四つがあるという（本田・前掲（脚注11）一九三頁）。本件は、③の問題である。

(13) 潮見佳男「契約法理の現代化」（有斐閣、二〇〇四年）八七頁（初出は「投資取引と民法理論（二）」（四・完）民商法雑誌一一七巻六号、一一八巻一号、二号、三号。さらに、潮見教授は、両当事者間に形成された「信認関係に基づく積極的支援義務」（助言義務）を識別するに至るとされる（潮見佳男「債権総論Ⅰ」（第二版）（信山社、二〇〇三年）五七九頁）。

なお、説明義務違反の法的性質は、債務不履行か不法行為かも問題となるが、本件では、Yは、上記告知義務違反につき債務不履行を構成する旨主張するが、本件質貸借契約は、告知義務違反によって生じた結果と位置づけられるから、上記告知義務について、本件質貸借契約に基づいて生じた義務であると解することはできず、その他上記告知義務違反につき債務不履行を構成すると解すべき理由はない。」と判示して不法行為になるとした。

(14) 我妻榮「債権各論中巻一（民法講義V₂）」（岩波書店、一九五七年）二九〇頁。

(15) 我妻・前掲（脚注14）二九〇頁。

(16) 潮見佳男「契約各論Ⅰ」（信山社、二〇〇五年）一一八頁。

(17) 栗田哲男「民法判例レビュー（契約）」判例タイムズ七四三号三一頁。瑕疵担保責任の内容に関しては、心理的瑕疵においては、具体的な損害を伴うとは限られず、損害賠償によって問題を解決することができないので、自殺物件については

解除を認めるのが相当であろうし、それ以外の方法がないという（三二頁）。

(18) 後藤泰一「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集三三四一～四二頁。

(19) 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」福岡大学法学論叢五三三三三三頁、四二～四三頁、同「『心理的瑕疵』概念の一考察（一・完）」福岡大学法学論叢五三八三三四五〇～四五一頁。

(20) 専門家の責任に関する文献としては、川井健（編）『専門家の責任』（日本評論社、一九九三年）がある（宅建業者の責任に関しては、工藤祐蔵「宅地建物取引主任者の責任」が所蔵されている）。また、本件のような不動産が問題となる事案では、仲介者として宅建業者が取引に関わる場合が多い。宅建業者は、宅建業法三五条所定の当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名、都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容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合計一四の重要事項の説明義務がある。

(21) 潮見教授は、民法五七〇条に瑕疵に当たるとは、「土地・建物の所有ないし占有を密接に結びついた生活利益」であることを要し、物の所有・占有を離れて独自の評価対象となる価値としての周辺環境からの利益享受ということでは足りないという点をわきまえておく必要があるという（潮見・前掲（脚

注16）二一九頁。

(22) このような判例の基準に関して、大きな抵抗を感じられるとして、その理由を、「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は合理性はない。その嫌悪感、端的にいえば、『縁起が悪い』・『駿（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ず強さはあっても、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ない。」とするものがある（野口恵三「売買の目的物である土地に存在していた建物で以前殺人事件があった事実が判明した場合、売主は買主に対し、売買代金額の五パーセントに相当する損害賠償責任があるとされた事例」NBL八六七号五九頁）。

(23) 判例では、売買の目的の土地の近隣に暴力団事務所が存在することが、目的土地の隠れた瑕疵に当たるとして、売主に対して代金額二割相当の損害賠償を命じたものがある（東京地裁平成七年八月二十九日判決（判例時報九二六号二〇〇頁））。

(24) 栗田・前掲（脚注17）三〇頁。

(25) 判旨から違いを読み取れるとすれば、説明義務については、Yが自殺の事実を知っていたこと、心理的瑕疵については、「本件賃貸借契約は、Xが本件建物に居住することを契約の目的とするもの」であろう。