自殺・殺人事件と瑕疵担保責任

野　口　大　作

目　次

1　はじめに
2　判例の動向
3　判例の検討
4　学説の検討
5　おわりに

1　はじめに

民法570条は、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合、売主は担保責任を負わなければならないと規定し、買主は、その瑕疵のために契約の目的を達成することができないときは、契約を解除して損害賠償を請求するか、または損害賠償のみを請求できる（民法566条）。570条の瑕疵担保責任が認められるためには、「隠れた瑕疵」の存在が必要であり、「隠れた」とは、取引上要求される一般的な注意では発見できないことであり[1]、買主が目的物に瑕疵があることを知らず、かつ知らないことに過失がないこととされている[2]。また、「瑕疵」とは、売買の目的物に欠陥がある場合であり、欠陥と認めるべきかどうかは、一般には、通常有すべき品質・性能を標準として判断すべきであるとされている[3]。この目的物の欠陥につ

1　近江幸治『民法講義Ⅴ　契約法〔第3版〕』144頁。
2　大判大正13年6月23日民集3巻339頁。
3　我妻榮『債権各論中巻一（民法講義ⅴ2）』（岩波書店、1957年）288頁。

いては、物の物質的な欠陥が典型例であろうが、判例及び学説は、物理的欠陥のみならず、それ以外の欠陥についても、民法570条の物の瑕疵として売主の瑕疵担保責任を認めている。すなわち、法律上の欠陥（法律上の制限）をはじめ、環境上の欠陥（売買契約後間もなく周辺に建物が建設された事件[4]、暴力団事務所が近隣に存在した事件[5]等）も570条の瑕疵として認めており、さらに、売買の目的物に関わる自殺や殺人事件などについても、売買目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景などに起因するいわゆる心理的欠陥として570条の隠れた瑕疵に該当するとしている。本論文は、心理的欠陥のうち、特に、売買目的物が不動産で、その不動産に関わる自殺・殺人事件が発生していた場合を取り上げて論じるものである。

判例上、売買目的物が不動産であり、自殺があったこと、殺人事件が発生したことが、いわゆる心理的欠陥として570条の瑕疵担保責任にいう目的物の瑕疵に該当するかについて正面から争われた事件は、これまで６判例が存在し、瑕疵担保責任を２判例が否定し、４判例が肯定している。肯定判例の中でも契約解除まで認めたものが２件、損害賠償のみを認めたものが２件（うち１件は原告が解除を主張していない）である。争点としては、(1) 物理的欠陥とは異なる自殺や殺人のような嫌悪すべき歴史的背景（＝心理的欠陥）も民法570条の瑕疵に含まれうるか、(2) それらの事情が瑕疵に含

4　例えば、専用庭での園芸を目的とするマンションの売買で隣接地の建物建築による日照の阻害が瑕疵にあたるとした事例（大阪地判昭和61年12月12日判タ668号178頁）。他方、リゾートマンションの売買で別の建物の建築による眺望の阻害が瑕疵にあたらないとした事例（東京地判平成2年6月26日判タ743号190頁）がある。

5　近隣に暴力団事務所があることを瑕疵とした事例（東京地判平成7年5月31日判時1556号107頁）、暴力団が居住する中古マンションに瑕疵を肯定した事例（東京地判平成9年7月7日判時1605号71頁）、隣家に暴力団関係者が居住し脅迫的な言辞による設計変更を余儀なくされたことが瑕疵にあたるとされた事例（東京高判平成20年5月29日判時2033号15頁）などがある。

まれるとしても、単に買主が嫌悪しているだけで足りるのか、瑕疵として認めるための具体的な判断基準は何か、（3）瑕疵として認めた場合でも、契約の解除まで認められるものはどのような事例か、（4）損害賠償の範囲はどの範囲まで認めるべきかなどが考えられるので、以下論じていく[6]。

2　判例の動向

心理的欠陥になりうる嫌悪すべき歴史的背景は、殺人事件のほか、自殺、事故死、病死などさまざまな事例が考えられるが、不動産に関わる自殺や殺人事件が、民法570条の瑕疵担保責任における物の瑕疵として認められるかどうかが争われた判例の状況は以下のとおりである。判例は、【1】大阪高判昭和37年6月21日（判時309号15頁）、【2】大阪地判平成11年2月18日（判タ1003号218頁）において、瑕疵担保責任を否定し、【3】横浜地判平成元年9月7日（判タ729号174頁）、【4】東京地判平成7年5月31日（判時1556号107頁、判タ910号170頁）、【5】浦和地裁川越支部判平成9年8月19日（判タ960号189頁）、【6】大阪高判平成18年12月19日（判時1971号130頁、判タ1246号203頁）において、瑕疵担保責任を肯定している。まず、瑕疵担保責任を否定した判例について検討する。

【1】大阪高判昭和37年6月21日（原状回復請求控訴事件、判時309号15頁）

《事実》

Xは、昭和32年8月22日、Y会社（不動産会社ではない）から同

6　関連する詳しい先行文献として、栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」判タ743号26頁、後藤泰一「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号25頁、同「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」同論集第14号89頁がある。大いに参考にさせていただいた。

所有の本件土地建物（一戸建て）を代金105万円で買い受けた。以前本件建物には、本件建物の南西隅に母屋と廊下で接続して建てられた２階建ての座敷蔵が存在し、昭和25年2月にA1が座敷蔵で縊死した事実がある。A1の縊死後も、Aの内妻A2が本件建物に住み続けていたが、昭和31年5月、Y会社は、A2より本件建物を代金63万5千円、敷地を別の所有者から25万円、合計88万5千円で購入した（Y会社は、A1の縊死の事実を了知。他に縊死の事実を知悉した買受希望者も数名あり、売買価格は一応適正価格であったとされている）。購入後は、Y会社の代表者Y1の一家が居住し使用していたが、座敷蔵についてはY1が昭和31年9月頃取り壊し、新しい物置を設置した。

Xは、本件土地建物を、Xの娘婿Bに精肉販売を営業させる目的でY会社から本件土地建物を購入したが、売買価額105万円は、取得価格に改装費を加算したもので適正価格であり、他にも買受希望者が存在した。しかし、購入後、Bから、B自身は厭わないが、Bの妻子が反対しているので、解約して欲しい旨申し入れがあり、Xは、XY間の売買契約を解約することとし、解約の交渉をBに行わせた。Xは、解約の交渉が成立しなかったため、縊死の事実を告げたうえ、代金85万円でCに本件土地建物を売却した。Xは、前居住者A1が本件建物内で縊死したことがあり、この事実は本件建物の隠れた瑕疵に該当すると主張し、契約解除のうえ原状の回復を請求した。原審が瑕疵担保責任を否定したので、Xが控訴した。

《判旨》控訴棄却

大阪高裁は、瑕疵とは「その物が通常保有する性質を欠いていること」をいい、「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け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Xが瑕疵ありと主張する右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の衡平をはかることにあるから、右制度趣旨からみると…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家屋の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」としている。結論としては、縊死が7年半前で、「既に旧聞に属するばかりでなく、右縊死のあった座敷蔵は売買当時取り除かれて存在せず、右事実を意に介し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。…Xは、…転売に出でたことが認められるばかりでなく、…売買価格105万円は当時の適正価格であることも勘案すると、右転売価格が本件の買受価格よりかなり低下しているとしても、この事実から直ちに前叙のような意味における本件建物の瑕疵を推測することはできない。」として瑕疵にあたらないと判示した。

本件は、XがY会社より土地建物（一戸建て）を買い受けたが、Y以前の居住者A1が7年半前に本件建物の座敷蔵（母屋とは廊下で接続、後に取り壊されている）で縊死した事実が判明したので、Xが本件建物には隠れた瑕疵が存在すると主張し、契約解除のうえ原状の回復を請求した事案である。本件事案の特徴は、縊死のあっ

た座敷蔵は母屋とつながっていたが、事件後撤去されて契約時には存在しなかったこと、Xの買い受けの目的は、娘婿の精肉販売店舗のためであったこと、縊死から契約まで7年半経っていたこと、本件土地建物は、Yが事件の関係者（内縁の妻）から購入しXに売却したこと（Yは中間者、ただし、Yは一時的ではあるが居住している）、Yの購入時、Xの転売時に縊死の事実を知悉した買受希望者が複数存在したこと、Yの購入価格88万5千円、Xの購入価格105万円（改装費を含む）、Xの転売価格85万円いずれも適正価格であったと評価されていること、X自身は気に留めなかったが家族が反対したこと、売主Yらが縊死の事実を知っていながら買主Xに告げていなかったこと（売主悪意）である。

この判決の論理構成は、その後の判決にそのまま踏襲されるか、またはかなりの影響をあたえていると解されている[7]。判決の論理については、後藤教授がまとめておられるので引用すると、「売買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、(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)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」である。後藤教授がまとめられた判決理由以外の部分で注目すべきは、判決は、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景などは、家屋の環境、採光、通風、構造等の客観的な事情とは異なり、これを受け取るものの主観によって左右されるところが大である主観的事情であると解していること、売買における瑕疵担保責任の趣旨、すなわち、売買

7　栗田・前掲28頁、後藤・前掲論集第3号30頁。

は、有償契約であることから、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の衡平をはかるために売主の瑕疵担保責任を認めていることを根拠としているところである。前者は、570条の瑕疵について、従来から議論されている主観的瑕疵と客観的瑕疵の区別に関連する。後者は、利用価値という点では、目的物の通常の使用適性の問題と関連し、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との判旨部分とも関連する。また、交換価値という点では、縊死という事実が判明して購入した場合とそうでない場合との代金の対価的均衡が問題となる。これらの問題については、他の判例を見たうえで検討することとする。

【2】大阪地判平成11年2月18日（違約金等請求事件、判タ1003号218頁）

《事実》

不動産売買、賃貸、仲介、管理等を目的とするＸ会社は、平成10年3月12日、本件建物土地（一戸建て）を、代金1600万円、手付金160万円（残額1440万円は、5月12日支払い、解約解除の違約金は手付金の倍額）でＹらから買い受けた。Ｘが、本件土地建物を買い受けたのは、本件建物を取り壊したうえ、新たに建物を建築して他に売却するためであり、Ｘは、売買契約時に手付金を支払った後、遅くとも平成10年5月12日までに、本件建物を解体した。ところが、本件建物では、Ｙらの母親が平成８年に首吊り自殺をしていたが、Ｙらは、右事実を本件売買契約時にＸに告げていなかった。Ｘは、Ｙらに対して、売買の目的物に隠れた瑕疵があるとして、売買契約の解除、損害賠償として手付金の倍額320万円及び建物解体費用90万円の合計410万円及び遅延損害金の支払いを請求した。なお、売買契約時に、母親の自殺という事実を説明する義務があったとして債務不履行、心理的欠陥がないものとして誤信して売買契約を締結

したことから要素の錯誤もあわせて主張している。

《判旨》請求棄却

大阪地裁は、「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な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たに建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であると判断される程度には至っておらず、このことからして、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、隠れた瑕疵には該当しないとするのが相当である。」と判示するとともに、隠れた瑕疵に該当しない以上、説明義務・要素の錯誤についても否定している。

本件は、XがYらから土地建物を買い受け、建物についてはXがすぐに取り壊したが、後にYらの母親が２年前に首つり自殺した事実が判明したので、Xが目的物に瑕疵があるとして、Yらに対して売買契約を解除し、違約金規定により手付金の倍額及び建物解体費用及び遅延損害金の支払いを請求した事案である。本件事案の特徴は、本件建物は売買契約時には存在したが、残代金の支払い時までにXによって取り壊されたこと、契約目的は本件建物への居住等ではなく、本件土地と新規建物の分譲であったこと、自殺から契約

まで２年しか経っていないこと、売主Ｙらが自殺の事実を知っていながら買主Ｘに告げていなかったこと（売主悪意）である。本件建物は売買契約時には存在したのであるから、建物の瑕疵も問題となり、裁判所も、継続的に生活する場所である建物についてであれば、瑕疵となる余地があるとしているが、本件では、売買契約の締結直後に買主が建物を自ら壊している以上、売買は、建物よりも専ら土地の取得が目的であるとして、土地に関する瑕疵の有無について専ら判断している。そして、土地に関する瑕疵については、自殺から２年しか経っていないとしても、嫌悪すべき心理的欠陥の対象は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こと、建物とは異なり土地については、歴史的背景に原因する心理的な欠陥は多々あることから、特に縁起をかつぐ者や因縁を気にする者は別として（契約上心理的欠陥がないものとして特に予定した場合は別として）、基本的に瑕疵にはあたらないと解している。また、本件土地の上に新たに建物を建築した場合でも、通常一般人が本件土地上に新たに建築された建物を居住の用に適さないと感じるような合理性がある程度とはいえず、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もいえないと判示している。本件では、すでに自殺のあった建物は取り壊されており、土地のみが残っていることから、土地の瑕疵を問題とせざるを得なかった一方で、建物分譲目的の購入であり、かつ、従来の判例では、いわゆる客観的合理性の基準が建物の瑕疵に専ら適用されていた事情から、このようなまわりくどい表現となったのであろう。ただし、この判例では、首つり自殺が570条の物の瑕疵に該当する可能性を認めてはいるが、心理的瑕疵に関する説明は詳しくなされていない[8]。

【1】【2】判例の事案の共通点は、自殺のあった現場である蔵、

8　後藤・前掲論集第3号38頁。

建物はすでに取り壊されている点、買主の使用目的は基本的に居住目的ではない点である。異なる点は、【1】の事案では、自殺のあった蔵はすでに存在しないが建物（母屋）は存在し、【2】の事案では、自殺のあった建物自体がすでに存在せず更地になっている点、自殺から売買契約の期間が【1】が７年半の長期（自殺が旧聞に属し風化していると判示されている）に対して、【2】が２年の短期である点、売買価格について【1】は適正価格であると認定されているが、【2】は不明である点である。したがって、【1】【2】判例ともに、自殺のあった建物がすでに存在しないこと、買受けが居住目的ではないことを基本的に重視しつつ、【1】では、７年半の長期で自殺が旧聞に属し風化していることを理由として付加し、【2】では、建物内での自殺は、あくまで建物にまつわる歴史的背景であって、建物の瑕疵の可能性はあるが、その心理的欠陥は特定できる空間に存在するのではなく、特定できない空間に変容していることから土地の瑕疵とはいえないとして、瑕疵担保責任を否定したものと評することができる。判旨の論理構成としては、両者とも、売買目的物の建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景がある場合には、当該買主だけでなく、通常一般人においても家屋として通常有すべき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ときには、その物が通常保有する性質を欠いているとして、いわゆる客観的合理性の判断基準を用いて瑕疵の有無を判断している。次に瑕疵担保責任を肯定した判例を紹介する。

【3】横浜地判平成元年9月7日（損害賠償等請求、売買代金請求反訴事件、判タ729号174頁）

《事実》

Ｘらは、昭和63年10月28日、本件建物（マンションの一室）を代金3200万円、手付金500万円（残額2700万円は、平成元年1月31日支払い、契約の解除による違約金は売買代金の20％）で、食料品・衣

料品販売業のＹ会社から買い受けた。本件建物には、建物完成１ヶ月前の昭和57年9月頃から、Ｙ会社の代表者Y1が、当時の妻ら家族４人で住んでいたが、当時の妻は、入居して約２週間後の10月14日に本件建物のベランダで縊首自殺した（引越し後の苦労と身体障害者の長男の訓練の成果が上がらなかったことが理由のようである）。その後、Y1は、昭和59年5月に再婚し、家庭生活を送っていた。Y1は、昭和63年9月20日、Ａ不動産販売会社との間で、本件建物の媒介契約を締結したが、その際、担当者に元妻の自殺については話していなかった。Ｘらは、昭和63年10月にＡ会社のチラシで本件建物の売却を知り、Ａと媒介契約を締結し、仲介手数料の半額51万円を支払い、Ｙと10月28日本件売買契約を締結した。

ところが、Ｘらは、同年11月1日、義兄のＢから縊首自殺が当該建物内であったことを聞き及んで、Ａ会社を通じてY1に確認したところ、自殺の事実を認めたので、Y1に対して、契約の解約を申し入れ、交渉したが、Y1はこれに応じなかった。Ｘらは、Ａとは昭和63年12月26日媒介契約を合意解除し、51万円の払い戻しを受け、Ｙも、平成元年３月６日、Ａとの間の媒介契約を合意解除し、同じく51万円の払い戻しを受けた。

Ｘらは、Ｙに対し、建物内で自殺者が出た場合には、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景として、住み心地のよさを欠くことに合理性があり、隠れた瑕疵として契約の解除ができるとして、原状の回復及び違約金条項に基づき手付金500万円の返還と売買代金の20％である640万円の支払いを請求した。これに対して、Ｙは、瑕疵担保責任は、特定物の売買において隠れた瑕疵がある場合には、有償契約当事者間の相互の公平を帰する観点から債務不履行がないのに売主に課した無過失の法定責任であり、交換価値として客観的合理的に価値減少が認められる場合でなければならず、実際に使用収益に障害が生じる場合であることが必要で、買主の主観的感情的欠陥は瑕疵と認められないと主張（ただし、その主観的感情的欠陥が、交換価値の減少として客観的に評価される場合には例外的に認

めうるとしている）し、反訴として売買代金の残額2700万円の支払いを請求した。

《判旨》本訴認容、反訴棄却

「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、それが通常一般人において、買主の立場に置かれた場合、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っ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、本件建物に買受の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はないということができる。」

また、売買代金の20％という違約金規定については、その記載文言から、「契約当事者の債務不履行の場合、履行利益の賠償をすべきであるといわれているが、その損害額の立証が困難であったり、それによって紛争が拡大し、複雑化することを防止するため、予め損害賠償額を予定していたものということができる。ところで、瑕疵担保責任においては、通常は信頼利益の賠償で足りるといわれているが、本件の場合、前記瑕疵については、Yがこれを知りながらXらに告げていないのであるから、右の場合の瑕疵担保責任の賠償の範囲は、告知すべき事実を告げていないので、債務不履行の場合と同様に履行利益の賠償であるということができる。右違約金条項の目的が前記のようなものであるから、本件のように履行利益を賠償すべき場合にも適用があると解すべきである。」と判示し、500万円の手付金の返還と代金の20％である640万円の合計1140万円の支払い義務を認容した。

このほか、中古マンションであれば、死者が出たマンションかもしれないことは予想できるが、縊首自殺は予想し得ないこと、自殺後６年３ヶ月という時間の経過はさほど長期であるとはいえないとも判示している。

本件は、Xらが、A不動産販売会社の媒介で、Y会社から本件建物（マンションの一室）を、手付金を払って（違約金は売買代金の20％）買い受けたところ、Y会社の代表者Y1の当時の妻がベランダで縊首自殺した事実が判明し、Xらが、自殺の事実は本件建物の隠れた瑕疵であるとして、本訴において契約を解除し、手付金の返還と違約金条項に基づき640万円の支払いを請求した事案である。本件事案の特徴は、目的物が一戸建てではなく、マンションの一室であること、自殺はマンションのベランダ（共用部分かつ専用使用部分）で行われたこと、買主の目的は、小学生の子供を伴う家族の永住のためだったこと、縊死から契約まで６年３カ月経っていたこと、本件一室は、Xが自殺者の家族であるYらから購入したこと

（ただし、媒介業者Aを介している）、売主Yらは縊死の事実を知っていながら買主Xに告げていなかったこと（売主悪意）である。横浜地裁は、瑕疵とは、その物が通常保有する性質を欠いていることであり、目的物が建物である場合には、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、建物が継続的に生活する場であることを重視して、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しうると判示した（この点、本判例は、心理的欠陥という言葉を明示し、瑕疵概念を心理的瑕疵という明確な表現を用いて拡大したと評されている[9]）。また、【1】の判例を踏襲しながら、瑕疵担保責任の制度趣旨（代金額との等価性維持・当事者間の衡平）から、特に契約を解除できる基準として、通常一般人でも、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ったものであることを必要とすると判示し、【1】判例の客観的合理性の基準を解除認否の判断に用いている。しかし、【1】とは異なり、本判例は、Xらが小学生も含めた家族の永続的な居住のために本件建物を購入したことを強調し、通常人においては、永続的な居住用としては著しく妥当性を欠くことから、損害賠償でまかなえるものではないとして契約の解除を認めた。本件は、マンションの一室であることから、マンションの部屋だけでなく、敷地に関する瑕疵も問題となりうるが、ベランダ（共用部分かつ専用使用部分）における自殺（＝嫌悪すべき歴史的背景）がマンションの一室（専有部分）に与える影響はどうかという問題とともに、判旨では一切論じられていない。さらに、損害賠償の範囲に関しては、通常瑕疵担保責任では、信頼利益の賠償で足りるが、本件の場合、Yが瑕疵（告知すべき事実）を知りながらXらに告げていないのであるから（おそらく説明義務違反であろう）、債務不履行の場

9　後藤・前掲論集第3号32頁。

合と同様に履行利益の賠償であるとして、履行利益の賠償を規定した違約金条項どおりの賠償金を認容している。本判例は、自殺事案について、心理的瑕疵概念を明示して570条の瑕疵担保責任を肯定した初めての判例であり、契約解除の要件として客観的合理性の基準を採用し、かつ損害賠償の範囲については、履行利益の損害賠償も認めた判例である。

【4】東京地判平成7年5月31日（売買代金返還請求事件、判時1556号107頁、判タ910号170頁）

《事実》

Xは、平成4年6月25日、娘とともに永住する目的で本件土地建物（農村地帯にある一戸建て）を、代金1400万円、即日払いで、Yから買い受けた。本件土地建物は、Yが、平成4年1月24日、Bから競売により取得したものである。Bは、本件土地建物を、Aから相続したのであるが、Aの死亡は、昭和60年7月23日、本件建物に付属した物置内で農薬を飲んで自殺行為に及び、その後建物内の風呂場で発見され、病院に搬送されて同月27日に死亡したものである。Xは、平成５年になって、健康上の問題から、本件建物に住むことが不可能となったので、同年３月頃、やむなく本件土地建物の売却を決意した。そこで、Xは、購入の際の仲介人であったC会社に売却価格1560万円で仲介を依頼したが、買い手が現れなかったので、D会社に売却代金1200万円で仲介を依頼し、会報に掲載したところ、５、６人の客が集まった。しかし、その中の一人が、本件土地建物で自殺者が出たという噂を聞き込んできたため、D会社が調査した結果、Aの自殺が判明し、登記の日取りを決める段階までいっていた顧客をはじめ、他の客もすべて購入を辞退し、その後も自殺の事実を告知すると、売買はすべて不成立に終わった。

Xは、本件土地建物を永住目的で買い受けたものであり、自殺行為があったというようないわくつきのものであれば、絶対購入しなかったものであり、そのような建物を、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るから、本件土地建物には、隠れた瑕疵が存在するとして、売買契約の解除の通知を行い、原状回復として売買代金1400万円の返還及び遅延損害金の支払いを求めた。

《判旨》一部認容

「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、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。このことは、D会社がXの依頼を受けて本件土地及び建物の売却の仲介をしようとしたところ、自殺の事実を知らされた客のすべてが購入を辞退したことからも明らかである。…なお、本件売買契約は、自殺後約6年11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、本件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。」

裁判所は、以上を判示し、所有権移転登記手続きを受けるのと引き換えに、売買代金1400万円の返還と遅延損害金の請求を認めた。

本件は、Xが、娘とともに永住する目的で本件土地建物（農村地帯にある一戸建て）をYから買い受けたところ、Yの前所有者B（YはBから競売で本件土地家屋を取得している）の先代であるAが建物付属の物置で自殺を図り4日後病院で死亡したという事実が判明し、Xが、本件土地建物の隠れた瑕疵にあたるとして、売買契約の解除の通知を行い、原状回復として売買代金の返還及び遅延損害金の支払いを求めた事案である。本件事案の特徴は、自殺をした場所は建物付属の物置内であったこと（物置は現存）、本件物件は山間農村地に位置する一戸建て住宅であること、Xの買い受けの目的は家族との永住であったこと、自殺から契約まで6年11カ月経っていたこと、本件土地建物はYが競売で購入しXに売却したこと（Yは中間者）、Xが転売しようとしても自殺物件であったことから買い手がつかなかったことである。東京地裁は、瑕疵とは、その物が通常保有する性質を欠いていることであり、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と判示した。そのうえで、建物付属の物置内での自殺という事情は、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に該当し、このようないわくつきの山間農村地の一戸建建物を、そのような歴史的背景の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し（ゆえに自殺の事実を知らされた客のすべてが購入を辞退した）、Xもその事実を知っていれば絶対に購入しなかったものと認められることから、Xの瑕疵担保責任による解除を認め、売買代金の返還請求を認めた。本判例は、自殺の現場となった物置が現存していることのほか、自殺が身近な農薬による服毒自殺であったこと、本件目的物が特に山間農村地に所在していることから、自殺という事情は、すでに旧聞となって風化したとはいえないこと（ゆえに、未だに買い手が見つからないこと）を重視し、自殺後約6年11月が経過したとしても、土地及び建物に心理的欠陥があるとして、売主は、570条の

瑕疵担保責任を負うとして、買主の契約の解除と代金の返還請求を認めたものである。

【5】浦和地裁川越支部判平成9年8月19日（損害賠償請求事件、判タ960号189頁）

《事実》

Xは、平成6年12月6日、夫婦で老後を送る閑静な住居を求めて、Y1から本件土地を、Y1の母であるY2から本件土地上の本件建物（一戸建て）を、代金総額7100万円とし（売り出しの表示は、売り地として7560万円であった）、契約締結時に手付金300万円（残額は平成7年3月31日までに支払い）で買い受け、同日手付金を、平成7年3月28日に残額を支払い、同年4月3日本件土地建物の引渡しを受けた。ところが、同月8日、Y1の父でありY2の夫が、平成6年7月4日に本件建物内で首吊り自殺していたことが判明した。なお、Yらは、仲介業者に対しては、自殺の事実を伏せたまま、建物は未だ十分使用に耐えうるものであったが古家として付随的なものとし、土地を主眼とした売買として売却するよう依頼していたものであり、また、特約として「売主は、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。」との記載があった。

Xは、本件不動産は買う意味がないので引き取って欲しいとYらと交渉したが、Yらは応じなかったので、Xは、Yらに対して、本件不動産を引き取って代金を返還し、若しくは、本件不動産の売却後、本件売買代金との差額を負担するよう要求した。しかし、Yらが聞き入れなかったので、Xは、平成7年12月5日Yらに対し、民法570条、566条により本件売買契約を解除し、代金7100万円の返還と金利の支払い、万一契約の解除が認められない場合は損害賠償金の支払いを求める通知を発送し、通知はYに到達した。その後、Xは、少しでも自己に生じた損害を埋めようとの判断で、平成8年1月21日Aに対し、Xの負担において引渡前に建物を撤去し更地にする

約束で、本件土地を6300万円で売却した。Xは、Yらに対し、履行利益の賠償、すなわち、売買代金の差額800万円、本件不動産の買取諸費用528万7500円（登記関係費用・固定資産税・仲介料・不動産取得税）、転売諸費用282万2900円（建物解体料89万6100円・滅失登記費用3万6800円・仲介料）の合計1611万400円の支払いを請求した。

これに対して、Yらは、瑕疵担保責任は、単に「住み心地のよさ」だけでなく、当該物件の価格との低廉性との兼ね合いも重要な判断要素であり、本件においては、Yらは敢えて本件不動産を土地だけの価格相当額で売却したのであるから、仮に建物に瑕疵があっても本件売買契約を解除することはできないと主張した。

《判旨》一部認容

「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は殆ど考慮せずに売値をつけ、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X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、右特約の予想しないものとして、Y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。」

「Xの右通知書による意思表示は、Yらに対し民法570条に基づく権利行使をする意思を明確に表明したものではあるが、Xがその前後にわたり、本件売買契約解除による原状回復か、若しくは、本件不動産をXにおいて売却し、Yらには本件売買代金との差額を負

担するかのいずれかを受け入れるよう要求していたことや、同通知書においても予備的に損害賠償を請求する旨意思表示をしていることに鑑みると、Xは、右通知書送付により解除の手段を確定的に選択したとみることはできず、その後の右A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ものと認めるのが相当である。」

したがって、Xは、解除権を行使せず、本件売買契約を有効なものとして損害賠償請求権を行使したのであるから、損害賠償の範囲については、瑕疵がないものと信頼して被った損害の範囲、すなわち信頼利益の賠償に限られるとし、本件売買契約の代金額と瑕疵の存在を前提とした場合に想定される適正価格との差額が信頼利益とした。結局、売却代金7100万円－本件不動産の適正価格（転売代金6300万円－建物解体料89万6100円－滅失登記費用3万6800円）＝893万2900円を損害賠償として認容した。

本件は、Xが、夫婦で老後を送る閑静な住居を求めて、Y1Y2からそれぞれ本件土地、建物（一戸建て）を買い受けたところ、Y1の父でありY2の夫が建物内で首吊り自殺していたことが判明し、売買契約を解除し、代金の返還と金利の支払い、万一契約の解除が認められない場合は損害賠償金の支払いを求めた事案である。本件事案の特徴は、本件土地と建物の旧所有者が異なっていたが契約は一体として行われたこと、Xの買い受けの目的は、夫婦の永住のためであったこと、自殺から契約までわずか5カ月しか経っていないこと、建物等の老朽化等を理由とする瑕疵担保責任については免除特約が付加されていたこと、売主Yらが自殺の事実を知っていながら仲介者及び買主Xに告げていなかったこと（売主悪意）、契約解除通知を発した後Xが建物撤去のうえ他に転売していることである。浦和地裁川越支部は、建物が老朽化しほとんど価値がなかったとしても、建物が居住用であり、土地及び建物が一体として売買の目的物件とされていたこと、自殺の事実が明らかとなればさらに価

格の低下が予想されること、自殺が最近であったこと（契約の５ヶ月前）、しかも、自殺が交渉過程で隠されたまま契約が成立したことから、自殺という出来事の存在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判示した。また、担保責任免除特約及び契約解除・損害賠償については、本件のような瑕疵は特約の予想しないものであるから担保責任を免れさせるものではないとして特約の効力を否定したうえ、Xは、その後の転売により、解除によらず損害賠償を確定的に選択したものと認めるのが相当であると判示し、本件建物に瑕疵がないものと信頼したことにより被った損害の範囲（信頼利益）でのみ損害賠償請求ができるものとした。この判例は、心理的要素に基づく瑕疵についての説明をほとんど行なわなかったが[10]、使用目的が居住目的であり、自殺の事実が判明すれば価格が低下することを重視して瑕疵を認めた。ただし、契約の解除を否定し、信頼利益の損害賠償のみを認めていることに特徴がある。

【6】大阪高判平成18年12月19日（損害賠償請求控訴事件、判時1971号130頁、判タ1246号203頁）

《事実》

原告Xは、不動産販売等を業とする会社、被告Yは、不動産賃貸等を業とする会社である。Yは、本件土地の所有権者で、本件土地（本件１土地59.5㎡と本件２土地100.77㎡、１・２は隣接地）は、駅から800mの住宅・店舗がある地区にある。Yは、昭和62年7月8日、本件土地のうち本件１土地を、A1に賃貸期間７月１日から20年間、賃料2万3800円で賃貸した。A1は、７月２日にA2から本件１土地上の本件建物を事務所・居宅として買い受けたが、平成8年4月22日当時は、本件建物にはA3が居住していた。ところが、平成8

10　後藤・前掲論集第3号36頁。

年4月28日付の読売新聞大阪版に、大阪府警はA3を殺人容疑で逮捕し、A3の自宅から女性の遺体を発見したとの記事が掲載された。その後、A1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A4会社に本件建物を倉庫として使用させていたが、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。他方、Ｙは、平成13年3月8日、本件２土地をＢ会社に賃料月額８万円で賃貸していた（一時使用）が、その後ＹとＢ会社は、平成14年5月24日、賃貸借を合意解除した。

Ｘは、平成16年10月初め頃、媒介業者であるＣ会社の社員から本件土地の購入を勧められ、本件土地を等面積に分けた上で各土地に１棟の建売住宅を建設販売する予定で、平成16年11月29日、Ｙから本件土地を売買代金1503万1500円で買い受けた。Ｘは、平成17年１月初めに、建売住宅用地の販売広告を出したところ、購入希望者Ｄが現れ、等面積の一方部分（本件土地１側）の購入を一旦決定し、Ｘは、3月27日付けで買付証明書も作成した。ところが、Ｄは、近所の人から殺人事件のことを聞き及び、購入をキャンセルしてきたので、Ｘが警察署に確認したところ、警察からは、詳しい内容は教えられないが、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があり、Ｘは、これにより初めて殺人事件のことを知るに至った。Ｘは、Ｄに他方の等面積部分（本件土地２側）の購入を勧めたが、Ｄは、隣の土地でも気持ちが悪いとして売買契約をキャンセルした。その後、Ｘは、本件土地を建売住宅用地としてではなく、土地そのものを2500万円で売却することを希望して広告を出しているが、未だ売却できていない。

Ｘは、売買契約後に判明した、売買以前に土地上に存在した建物内での殺人事件の事実が、民法570条の「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」にあたるとして、Ｙに対し、同条に基づき損害賠償751万5750円（売買代金の50％）及び遅延損害金の支払いを請求した。

原審（大阪地裁平成18年8月25日判決）は、Yに対し、75万1575円（売買代金の５％）及び遅延損害金の支払いを認め、その余の請求を棄却したので、ＸＹとも控訴した。

《判旨》控訴棄却

大阪高裁は、各控訴を棄却し以下のように判示した。

「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。」

また、「これを本件についてみるとＸは、Ｙから、本件土地を…建売住宅を建設して販売する目的でこれを買い受けたものであるが、本件土地のうちのほぼ３分の１強の面積に匹敵する本件１土地上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…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…の購入を一旦決めた者が…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うる程度の、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民法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、損害額については、建物内の殺人事件という重大な歴史的背景の存在、生活環境、事件は約８年以上前に発生していること、本件建物は取り壊され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、本件土地の大きさ、Ｘの本件土地の実際の売却額は大幅の減額が予想されることなどから、原審認定の損害賠償額（売買代金の５％）が相当であると判示している。

本件は、土地の一部に建物がかつて存在し、その建物で８年11カ月前に悲惨な殺人事件が発生していたが、その事実を知らなかった不動産販売会社が、建売住宅を販売する目的で当該土地を購入した場合に、もはや現存しない建物内での殺人事件の事実が土地売買における隠れた瑕疵に該当するかが争われた事案である。本件事案の

特徴は、地続きの２筆の本件土地のうち、約３分の１にあたる１筆の土地に建っていた建物内で殺人事件が発生し遺体が放置されていたこと、その建物は取り壊されて契約当時すでに現存しなかったこと（したがって、建物の瑕疵ではなく、土地の瑕疵が問題となっている）、Ｘの買い受けの目的は、建売住宅の販売であったこと、殺人事件から契約まで８年11カ月経っていたこと、殺人事件は読売新聞の地域版に掲載されていたこと、Ｘは建売ではなく土地の売却に販売を変更したがそれでも未だ売却できないことである。大阪高裁は、これまでの判例と同様に、民法570条における売買目的物の瑕疵は、目的物に通常保有する性質を欠いていることをいい、その瑕疵概念には、物理的欠陥だけでなく、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も含まれると判示した。また、売主の瑕疵担保責任の制度趣旨（等価性の維持・衡平性の確保）から、不動産売買において、心理的欠陥に該当するためには、単に買主が不動産への居住を好まないだけでなく、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判示した。本件は殺人事件であり、かつ残虐性が大きいため、通常一般人の嫌悪の度合いも相当大きいこと、約８年以上前に発生したものといえども、新聞の報道により土地付近の住民の記憶に残っていると推測される（現に、本件土地の購入を一旦決めた者が気持ち悪がって購入を見送っている）ことを重視し、通常一般人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している。ただし、損害賠償の金額は、売買代金の５％を認めたに過ぎないことに注意すべきである。

なお、参考として、動産（新古車）の売買に関する心理的欠陥に関しては、【7】松山地判昭和35年8月5日（判タ107号102頁）が瑕疵担保責任を肯定している。Ｙが、昭和31年12月14日、Ａ会社高松営業所から貨物自動車１台を代金180万円で買い受け、40万円を支

払った後、残金分割払いのため、約束手形15通と9万2856円の約束手形１通を振り出し、後者についてＸ（Ａ会社の営業譲受人）が裏書して譲り受けた。ところが、引渡前の同月12日に、Ａ会社の従業員A1が、陸運事務所の車両検査を受けに行く途中で過失によりＢを轢き殺したが、車の外部に損傷がなかったことから、Ａはこれを告げずにＹに引渡した。Ｘが満期に手形を呈示し手形金の支払いを請求したが、Ｙは反訴で瑕疵を理由に損害賠償（代金の２割相当額だが、上記手形金に減額）を主張した。松山地裁は、「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理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。・・・Ｙが買受けた自動車は俗にいう新車であるから・・・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性質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。・・・そうするとＹは特別の事情のない限り前記代金額に右瑕疵のある自動車の売買当時における客観的取引価格との差額に相当する財産的出捐の損害を蒙ったものと認められるから売主たるＡに対し民法第570条第566条に基づく損害賠償請求権を有するものである。」とし、代金額と取引当時の客観的価格との差額は代金額の６分相当額10万8千円と認定している。

3　判例の検討

主な争点としては、（1）物理的欠陥とは異なる自殺や殺人のような嫌悪すべき歴史的背景（＝心理的欠陥）も民法570条の瑕疵に含まれうるか、（2）それらの事情が瑕疵に含まれるとしても、単に買主が嫌悪しているだけで足りるのか、瑕疵として認めるための

具体的な判断基準は何か、（3）瑕疵として認めた場合でも、契約の解除まで認められるものはどのような事例か、（4）損害賠償の範囲についてはどの程度まで認めるべきかである。

まず、（1）物理的欠陥とは異なる自殺や殺人のような嫌悪すべき歴史的背景（＝心理的欠陥）も民法570条の瑕疵に含まれうるかに関して、判例は、民法570条の瑕疵が「その目的物が通常保有する性質を欠いていること」であることから、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景も民法570条の瑕疵に含まれうると判示している。その理論的根拠については、【1】判例が、家屋が通常有すべき性質は「住み心地のよさ」であり、自殺のような嫌悪すべき事情によって「住み心地のよさ」を欠くに至る場合は有体的欠陥（物理的欠陥と同義であろう）の一種として瑕疵に該当するとしている一方、【2】【3】【4】【6】の判例は、瑕疵には、目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥だけでなく、自殺のような目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景も、物理的欠陥とは異なるいわゆる心理的欠陥として570条の瑕疵に含まれうるとしている。前者は、心理的欠陥も物理的欠陥の一種としてこれに含むとしているが、心理的欠缺は、物理的に確認できない事情（ある意味、より隠れている）であって、物理的欠缺と区別すべきであり、後者の見解が妥当である。いずれにしても、判例は、一貫して自殺や殺人事件のような嫌悪すべき歴史的事情を570条の瑕疵として捉えている。しかし、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景がなぜ物理的欠陥と同様に570条の瑕疵として認められるかについては、家屋の通常有すべき性質が「住み心地のよさ」である、すなわち、家屋利用の適性の一つが「住み心地のよさ」であること（【1】判例）、建物は継続的に生活する場所であること（【3】判例）とされているが、理論的根拠をもう少し明らかにすべきである。むしろ、判例が、客観的合理性の基準のところで述べている、売買における瑕疵担保責任制度の趣旨が重要であろう。すなわち、瑕疵担保責任は、

売買の有償性から、物の交換価値ないし利用価値と対価である代金額との等価性を維持し当事者の衡平をはかるために認められている制度であるから、およそ、自殺などの歴史的諸事情が存在するため、一般人が嫌悪感を抱くのであれば、それは市場価格に影響を与え、交換価値（売買代金）の低下はもちろん、目的物の利用にも制限を与える（居住用に適さないなど）ことになり、目的物に減価を生ぜしめていることを重視すべきである[11]。

次に、（2）自殺や殺人事件等の事情が瑕疵に含まれるとしても、単に買主が嫌悪しているだけで足りるのか、瑕疵として認めるための具体的な判断基準は何かについてである。【1】【2】【3】【6】判例が、単に買主が自殺等の事由の存する建物への居住を好まないだけでは足らず、「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」としている（客観的合理性の基準）。また、【4】判例では、「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、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」（傍点筆者）とし、先の判例とほぼ同様に客観的合理性の基準を用いている。では、同じ基準を用いながら、肯定と否定に分かれる分岐点はどこにあるのか。

自殺や殺人事件などの嫌悪すべき歴史的事情は、物理的欠陥とは

11　この点、潮見佳男『契約各論Ⅰ』（2002年、信山社）218頁は、「『環境瑕疵』の有無を判断するにあたっては、一方で、事柄の性質上、心理的要素・人格的利益の側面が一定のウェイトを占めることから、こうした心理的要素・人格的利益の側面が売買契約における対価決定のプロセスにおいて考慮されているかどうか―単なる感情利益にとどまるものではないのか―という点を吟味する必要がある。」としている。

異なり、まさしく心理的なものであり、現場の後の状況変化（自殺のあった象徴である建物が取り壊されたなど）、時の経過、噂の沈静化などにより、徐々に減少・消滅していく欠陥であることに注目すべきである。また、発生直後の報道の有無・方法等により人々の記憶に留まる度合（最初の欠陥の程度）が異なるほか、繰り返しの報道や置かれた環境（農村か都市か、住民の入れ替わりが激しいか否か）などによって、事件発生後人々の記憶に残る程度、すなわち、欠陥の軽減の程度が状況により違ってくるのが特徴である。また、瑕疵の概念については学説の検討のところで後述するが、客観的欠陥の該当性判断については、通常の使用適性の有無が問題となり、建物の使用目的がその判断に影響を与えるのである。

否定判例の【1】【2】の事案の共通点は、自殺のあった現場である蔵、建物はすでに取り壊されていること、買主の使用目的は基本的に居住目的ではないことである。【1】【2】判例ともに、自殺のあった建物がすでに存在しないこと、居住目的ではないことを基本的に重視しつつ、【1】判例では、時間的限界、すなわち７年半の長期で自殺が旧聞に属し風化していること、買い手が多数存在する（風化しているからか、気にしない土地柄なのか、自殺物件であること以上に利便性が高いのか不明であるが）ことも否定的根拠として付加している。さらに、売買価格について適正価格であると評価されていることを見逃してはならない。すなわち、自殺物件に見合う売買価格であり、そもそも損害が生じていないのであるから、瑕疵担保責任を認める必要がなかったのである。他方、【2】判例では、時間的限界、すなわち、自殺から２年という短期間が瑕疵の肯定的要素となりうるが、建物の瑕疵ではなく、土地の瑕疵を問題としていることから、自殺の象徴である建物がない以上、もはや建物における心理的欠陥は取り壊しによって特定できる空間に存在するのではなく、特定できない空間に変容していることを理由に付加して瑕疵を否定していると評することができる。

肯定判例の要素を検討すると、【3】【4】【5】判例は、建物の

使用目的が家族の永住目的であったこと、自殺のあった建物が残っていることで共通している。特に、【3】判例では、小学生の子供を含めた家族であることを強調している。【4】判例では、あわせて、建物が山間農村部にあるため、自殺の事実の周知度が高く記憶に留まり風化していない（だから買い手がいない）ことが肯定理由として付加され、【5】判例は、自殺から1年以内という短期であることが特に影響しているが、自殺の事実が明らかであれば価格の低下が予想できるとしている点は重要である。

そこで、限界線上にあると思われる、否定判例【2】と肯定判例【6】を特に取り上げて比較検討する。【2】判例は、自殺から２年しか経っておらず、契約時には事件のあった建物は存在したことから、瑕疵担保責任を肯定してもよかったと思われる事案である。しかし、買い受け目的は転売（ただし、建売住宅の販売）であり、建物を取り壊すことは契約時に予定していて、自殺が発覚してもしなくても建物は取り壊すはずであったことから、判例は、すでに事件のあった建物が存在しないことを重視し、「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におけるものに変容し」、「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たに建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であると判断される程度には至っておらず、…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。」として、瑕疵担保責任を否定したものである。一方、【6】判例は、事件が発生してから約８年以上も経っており、契約までにすでに建物は取り壊されて現存せず、買い受け目的も転売であることから、瑕疵担保責任を否定してもよさそうな事案である。しかし、判例は、買受けが建売住宅の販売目的であること、心理的欠陥の対象は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はいうものの、女性の胸部刺殺という事件の残虐性から通常一般人の嫌悪度も相当大きく、新聞報道により少なか

らず住民の記憶に残っていると推測されること、一旦購入を決めた者が殺人事件の事実を知った後購入を見送ったことなどから、本件土地は、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している。【6】判例の事案は、他の判例と異なり、契約時に事件に関わる建物が全く存在しない更地の土地の売買である（【1】判例は、座敷蔵のみ解体され、建物は残存）一方で、歴史的背景が自殺ではなく残虐な殺人事件であった事案である。判例は、事件のあった建物が取り壊された更地の売買であり、事件から8年以上経っていることから、嫌悪すべき心理的欠缺は、特定できるものではなくなっているものの、特に、事件の残虐性、事件が報道され多くの周辺住民が知っており、かつ未だ風化しきっていない場合には、通常人の記憶に留まり、それによって買受人が出てこない、市場価格が低下するなどの状況が生じることを重視し、なお心理的欠陥が残存するとして、瑕疵担保責任を肯定しているといえよう。

以上から判例については、①事件のあった建物の存在（存在しなければ、基本的に土地の瑕疵の問題となる）、②買受けの目的（居住目的の買い受けかどうか）、③事件の風化の度合い（欠陥の程度）、④事件の周知、⑤事件発生からの時間的経過、⑥事件の残虐性、⑦他の買い受け希望者の有無などが重要な要素として挙げられる。①の建物の存在は、570条が物の瑕疵であり、その典型が物理的欠陥であることと関係している。心理的欠陥としても、物理的欠陥に準じて扱うため、何らかの有形物と関連させることが必要だからかもしれない。②については、事務所や店舗使用目的などであれば、事件を気にすることはあまりないであろうが、居住目的であれば、やはり事件の発生を当然気にするであろう（特に家族で永住目的の場合）。②の居住目的は、目的物の通常の使用適性と関連するので、後に詳述する。④以下は、③の事件の風化に影響し、これは、欠陥の減少・消滅と関連する。すなわち、特別な原因（いじめ、事故など）以外の自殺は、報道されにくいため、通常⑤によって風化していくであろうが（ただし、田舎など狭い地域社会では

風化に時間を要する）、殺人事件（特に残虐性が高い事件）は、報道・周知され、風化しにくいであろうから、⑤が長期間必要となるであろう。したがって、居住目的の買受で、残虐な事件でかつ事件のあった建物が残存している場合には、かなりの長期間経たなければ、瑕疵がないとはいえないであろう。

結局まとめると、自殺、殺人事件が発生した建物が引き続き存在し、買い受け目的が居住目的である場合には、建物及び土地の瑕疵は基本的に肯定される。しかし、事件のあった建物が壊され、土地のみになっている場合は、土地の瑕疵のみが問題となり、土地の瑕疵については基本的に否定される。もちろん、事件の悲惨さ、報道の有無、時間的限界、すなわち、事件発生からの年数も影響があるが、要は周辺住民の認知状況、記憶に残っているかが問題であって、記憶が薄れる要素として、時間的経過等があるにすぎない。事件が悲惨であればあるほど、繰り返し行われる報道によって、住民の記憶に残り、年数を経ても風化しない（欠陥が残存する）であろう。場所的要素（都会か農村か）も、記憶の風化（欠陥の減少）に与える影響で考えるべきであろう。また、場所的要素については、事件が都会であれば、一時的には影響があるが、利便性が事件の影響を上回る可能性もありうる。結局、①事件の象徴となる建物の存在、②居住などの使用目的を基本的な判断要素として、他は付加的要素として考えるべきである。ただし、最終的には以上の要素が市場における売買価格の決定に影響を与えるのであって、売買契約が有償である以上、これらの要素によって市場の売買価格が減少する場合は、心理的欠陥があると判断しても差し支えないのではないか。

次に、（3）瑕疵として認めた場合でも、契約の解除まで認められるものはどのような事例かについてである。肯定判例のうち、解除まで認めたものは、【3】【4】判例であり、【5】判例はこれを否定し、【6】判例では、そもそも原告が解除を主張していない

（新築分譲目的だからであろう）。【3】判例は、解除をなしうる瑕疵であるというためには、通常一般人が、買主の立場であれば、自殺等の事由によって、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至ったものでなくてはならないと判断し、解除を認める要件として客観的合理性の基準を設定している。【4】判例も、いわくつきの一戸建てをそうでない住宅と同様に購入することは通常人からありえないとしており、表現は多少異なるが、同様の基準で契約目的を達成できない瑕疵としている。【5】判例は、客観的合理性の基準に一切触れずに、買主が当該物件について、建物を取り壊し転売していることから、もはや解除の意思なきものとして解除を否定しているだけである。【5】を除くと、判例は、客観的合理性の基準を、瑕疵の有無の判断において用いているものと、解除肯定の判断に用いているものとに分かれている。すなわち、【1】【2】【6】の判例では、瑕疵の有無の判断で客観的合理性の基準を用いているのに対し、【3】【4】判例では、解除の肯否の判断で用いている[12]。解除の要件は、条文上、契約の目的を達することができないときであるから（566条）、目的物の使用目的と密接な関係を持っている。自殺や殺人事件のような心理的欠陥は、買受が居住目的である場合（特に、【3】【4】の事例）には、契約の目的を達成することはできないことから、瑕疵とともに、解除まで認められてしかるべきであろう。

12　この混乱は、瑕疵概念の解釈から来るものであろう。詳しくは後述するが、570条の瑕疵を主観的欠陥まで拡大解釈する考えに立てば、瑕疵を比較的容易に認める一方で、解除の肯否の判断においては、客観的合理性の基準を用いて要件を絞り、厳しく判断している。他方、客観的合理性の判断を、瑕疵の有無の判断において用いる判例は、瑕疵自体を客観的欠陥として厳格に解釈しているのであり、瑕疵を客観的欠陥に限るとすれば、解除も、そのまま認められることになるであろう。

最後に、（4）損害賠償についてはどの範囲まで認めるべきかについてである。瑕疵担保責任を肯定した判例について、【5】判例では、買主が、他に転売していることから、「解除権は行使せず、本件売買契約を有効なものとして損害賠償請求権を行使したのであるから、本件建物に前記の瑕疵がないものと信頼したことにより被った損害の範囲で損害賠償請求ができるものと解される。」と判示し、信頼利益として、本件売買契約の代金額と瑕疵の存在を前提とした場合に想定される適正価格との差額を賠償額とした。これに対して、【3】判例は、「瑕疵担保責任においては、通常は、信頼利益の賠償で足りるといわれているが、本件の場合、前記瑕疵については、Yが、これを知りながらXらに告げていないのであるから、右の場合の瑕疵担保責任の賠償の範囲は、告知すべき事実を告げていないので、債務不履行の場合と同様に履行利益の賠償であるということができる。」と判示し、売主悪意の場合には、履行利益の賠償まで認めるものとしている（ただし、違約金約定により代金の20％）。そして、【6】判例では、信頼利益の賠償か履行利益の賠償かについては触れずに、「本件土地の購入価格を約1000万円上回る2500万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、実際に売却する際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・・・一切の事情を総合」して、原告請求の賠償額（売買代金の50％）ではなく、売買代金の５％である75万1575円を認めている。

瑕疵担保責任を認めた場合の損害賠償の範囲について、判例は、信頼利益に限られるとし、通常の損害としては、売買代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価格を差し引いた残額とし、なお、特別の損害に対しては、416条２項を類推適用または準用し、相当因果関係の範囲内、すなわち、売主が特別損害を予見できた場合には、信頼利益として損害賠償を認めるとの構成が有力となっている（大阪高判昭和35年8月9日、高裁民集13巻5号513頁、判時253号26

頁、名古屋高判昭和40年9月30日、高裁民集18巻6号457頁、判時435号44頁、判タ184号132頁、東京地裁平成16年10月28日、判時1897号22頁）。私も、瑕疵担保責任は、売主に対して課せられる法が特に認めた無過失責任であるから、その契約を有効なものと誤信した相手方がその誤信のため被った損害の賠償、すなわち信頼利益の賠償に限られると考える。すなわち、契約が有効であることを前提として、それが履行された場合に、相手方が得たであろうと認められる利益である履行利益まで認めることはできないと考え、通常損害としては、売買代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価格を差し引いた残額、すなわち減価分が損害となると考える。【5】判例は、まさしく、損害賠償の範囲を信頼利益として明示しており、【6】判例は、土地の客観的取引価格の算定こそしていないが、さまざまな事情（特に、殺人事件の残虐性と事件の周知度・年数）を考慮し、代金額の５％を減価分として通常損害を認めており、信頼利益として損害賠償を認めたものと考えられる。また、不動産競売において建物内においてリンチ殺人があった場合に、交換価値が30%減価したという事案（仙台地判昭和61年8月1日、判時1207号107頁）、建物内で嬰児死体が発見された場合に、土地７％・建物30%減価したという事案（新潟地判平成4年3月10日、判時1419号90頁）も考慮すると、信頼利益が妥当であろう（ただし、売主が悪意の場合には、瑕疵についての告知・説明義務違反等の債務不履行として履行利益まで認めている判例がある[13]）。

4　学説の検討

学説には、自殺･殺人事件のように嫌悪すべき事情が570条の瑕疵

13　東京地判平成20年4月28日判タ1275号329頁、大阪地判平成21年11月26日判タ1348号166頁。

にあたるかについて、全く否定する見解[14]もみられるが、多くは肯定的見解である。しかし、肯定的見解でも、瑕疵概念を物質的な欠陥ではない心理的欠陥にまで拡張する方向性は支持されるべきであるが、瑕疵概念の拡大につながる以上慎重であるべきとし、事件から1年程度までに限り認めるべきとの見解がある[15]。また、広く環境上の欠陥についてであるが、環境権ないし生活利益侵害そのものを理由とする不法行為責任の追及ではない以上、瑕疵にあたるためには、土地·建物の所有・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する見解もある[16]。瑕疵概念について、古くは、岡松参太郎博士が、心理的瑕疵という言葉は用いていないが、瑕疵とは、売買の目的物に通常有すべき性質の欠陥でこれによって物の価格を害すべきものであり、物の物理上の性質・法律上の性質のほかに、物の思想上の性質（出所、時代沿革、新奇等）があると指摘している[17]。

瑕疵概念について、従来の通説は、瑕疵担保責任における売買の目的物は、売買契約の締結の際にその目的物とされた特定の物であり、瑕疵があるとは、売買の目的物に物質的な欠陥がある場合とし、欠陥と認めるべきかどうかは、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であるとしている。ただし、売主が見本、広告、図面等によって目的物が特殊の品質・性能を有することを示したときには（特殊の標準を保証する趣旨と解すべき場合が多いであろうが、特に保証したといい得ないときでも）、その特殊の標準によって担保責任を判断すべきとしている[18]。瑕疵の概念については、その物が持つ種類（本来的有用性と

14 野口恵三「自殺者が出たことは当該建物売買契約を解除しうる『隠レタル瑕疵』に当たるか」NBL459号64頁。

15 栗田·前掲32頁。

16 潮見·前掲書219頁。

17 岡松参太郎『註釈民法理由下巻債権篇』（有斐閣書房、1889年）136頁。

18 我妻·前掲書288頁。

いった方が適切であろう）として通常有すべき品質・性能を欠いていることとする客観的瑕疵概念（客観説）と、当該売買契約において（特に）予定された品質・性能を欠いていることとする（当事者の合意を重視する）主観的瑕疵概念（主観説）があるとされ[19]、前者は、目的物の品質・性能を客観的にあるべき品質・性能と比較して劣っている場合に瑕疵が存在すると判断するのに対して、後者は、目的物の品質・性能を、約定の品質・性能と比較して劣っている場合に瑕疵が存在すると判断する[20]。現在は、主観的瑕疵概念を基本としつつ客観的瑕疵概念をも加味して判断する説[21]、客観的瑕疵概念とともに主観的瑕疵概念を広く認める説[22]、主観的瑕疵概念をストレートに認める説[23]が有力のようである。しかし、問題とな

19　榎本光宏（最高裁判所調査官）「売買契約の目的物である土地の土壌に、上記売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことが、民法570条にいう瑕疵に当たらないとされた事例」ジュリスト1416号85頁の瑕疵概念を補足した。

20　田中宏治「売買契約目的物である土地の土壌にふっ素が含まれている場合の瑕疵担保責任」ジュリスト1420号（平成22年度重判）96頁。田高寛貴「判例評釈」登記情報586条51頁は、両者の区別について、前者においても、客観的にあるべき品質・性能については取引慣行や信義則を基準として判断せざるを得ないし、後者においても、契約解釈で判断するといっても品質・性能を不完全・不明瞭にしか定めていない場合には、客観的に通常備えるべき品質・性能を合意したと考えるしかないのであるから、両者に大差はないとする。

21　柚木馨・高木多喜男編『新版注釈民法（14）』（有斐閣、1993年）355頁〔柚木・高木〕。

22　内田貴『民法Ⅱ　債権各論〔第2版〕』（東大出版会、2007年）132頁では、瑕疵とは目的物に何らかの欠陥があることであり、欠陥の判断は目的物が通常備えるべき品質・性能が基準となるほか、契約の趣旨によっても決まり、契約当事者がどのような品質・性能を予定しているかが重要な基準を提供することになるから主観説が妥当であるとしているだけで、詳しい理論的理由は記述されていない。

23　近江幸治『民法講義Ⅴ　契約法〔第3版〕』（成文堂、2006年）144頁も、瑕疵とは、通常または契約上予定された用途に適さないような物の物質的な欠陥であり、目的物の品質・機能は、その用途ないし契約目的と切り離して考えることはできないから、瑕疵は主観的基準から判断すべきであるとしているのみである。

る場合を詳細に区別すれば、①－ア：目的物が保有すべきことを取引一般に期待される使用に適する性質（通常の使用適性）を欠く場合、①－イ：当事者が前提とした使用目的に照らし通常の使用適性を欠く場合、②当事者が特別に契約上条件ないし前提とした品質・性能を欠く場合、③売主が特に保有すると保証した品質・性能を欠く場合に区別される。①－ア、イは、客観的欠陥として、570条の瑕疵担保責任における瑕疵として認めてよいが、②の主観的欠陥、③の保証については、後述のように、570条の瑕疵に含めるべきではなく、他の法的方法で処理すべきである。本来、通常特定の物を一定の性質があるものと思って買ったがそうでなかった場合には、買主の一方的期待は単なる動機として顧慮されないが、目的物が物自体の通常の用途に適せずしかもそれが隠れている場合には、売買に際し買主が特に念を押さなくても、買主はそのような瑕疵がないものとして（通常の用途に適する性質·性能を当然有すると期待して）買うのであり、この買主の合理的期待を売主も当然知るべき（予期すべき）であるから、通常の使用適性の欠陥でかつ客観的に隠れている場合に限って、売主の知不知、買主の過失を問わず、買主を保護するのである[24]。その本質は、瑕疵あるならば契約の効力を否定するとの意思の表示（既成条件や解除権の留保）と近似するものの、その一歩手前に位置し、買主の性質錯誤を推定的前提の欠缺の範囲で顧慮するものとされており[25]、それゆえ特定の物が通常の使用適性を欠き、かつ客観的に隠れた場合に限って買主を保護するのである。さらに、570条の瑕疵担保責任の本質を、効果意思に基づく保証合意の責任ではなく、「法定保証」とみる見解がある[26]。すなわち、570条の一定の法定の要件を充足すれば、当事者に合意はなされていないが、法によって擬制（保証）されるの

24　三宅正男『契約法（各論）上巻』（青林書院新社、1983年）312頁。
25　三宅・前掲書327頁。
26　高森八四郎「売主の瑕疵担保責任の本質」甲南法務研究第2号10頁。

であり、目的物の性質に関する買主の推定的前提は、そのままの形で法的保護を受けるのではなく、「法定保証」という形態をとって法的に顧慮されると考えるのである。それゆえ法律効果である契約解除、損害賠償、行使期間も法定されているのである。起草者である梅謙次郎博士も「売主は其物に瑕疵なきことを保証したるものと看做すも敢て過酷と為すべからず是れ瑕疵担保の由りて生ずる所以なり」とされている[27]。以上の瑕疵担保責任の本質からすれば、①の客観的欠陥は瑕疵に含まれてしかるべきであるが、②の主観的欠陥、③の保証については、570条の瑕疵担保責任の範囲からは除外されるべきである。

では、②の主観的欠陥、③の保証については、一切考慮しないでよいか。判例[28]・多数説は、瑕疵概念を主観的欠陥、保証の場合にまでに拡大して売主の瑕疵担保責任によって買主を保護するが、その結果「隠れた瑕疵」の概念を変質させてしまっている。第一に「隠れた」という要件の空洞化を招いていることである。契約の前提として目的物の品質・性能が主観的に表示されたならば、その欠

27　梅謙次郎『初版 民法要義 巻之三債権編（復刻版）』（信山社出版、1992年）517頁。内田・前掲書122頁も、梅博士の見解を引用し、「売主は、目的物である財産権（所有権等）を十全な状態で買主に移転することを、いわば保証（担保）していると見ることができる。」とし、「この目的物の十全さを担保する売主の責任という意味で、担保責任という表現が使われているのである。」としている。

28　大判昭和8・1・14（民集12巻71頁、籾摺土臼事件）は、欠陥があって目的物が減額される場合のほか、通常の用途に適合しない場合だけでなく、契約上特定した用途に適さない場合、さらに特にある性能を保証した場合にも瑕疵担保責任を負うとし、瑕疵の概念を意図的に拡大解釈したものである。これは、BGB旧459条に全面的に依拠したものだと考えられ、吉政知広「最判平成22年6月1日・判批」民商第143巻第4・5号482頁の注（5）も同様の指摘をされている。ただし、事案としては、売主が種類物を宣伝広告で性能を表示し、かつ性能に関する説明・言明がある場合で、むしろ事実上性能を保証していた場合と解すべきである。また、原告も債務不履行による解除に基づく保証金返還を求めていたのであり、品質保証合意違反として評価すべき事案である。大判昭和8年が主観説として先例拘束性を有するかについては十分検討すべきである。

欲については、隠れたものでなくても売主が表示どおりの責任を負うべきであるから、隠れたという要件は事実上不要となる（機能しなくなったと言ってもよい）[29]。その結果、売主保護を図るため、条文にない瑕疵についての善意・無過失を買主に要求せざるをえない結果を招いている。主観的欠陥の場合にのみ買主に善意無過失を要求するのであれば、まだ理解できるが、客観的欠陥の場合まで要求するのは行き過ぎであろう。また、特定の品質·性能を保証した場合や売主が一切瑕疵のないことを保証した場合には、買主の主観的要件はそもそも問題となりようがない。第二に、性質の錯誤（動機の錯誤）と瑕疵担保責任が競合することとなり、無用の混乱を来たすことになる。判例は、当事者が特に一定の品質を具有することを重要なるものとして意思を表示したときには95条の要素の錯誤となり、重要なるものとして意思を表示しなかったときには570条の瑕疵担保責任となるとして一応の適用領域を区別し、その論理は一貫しているが[30]、動機の錯誤をなぜ動機の主観的客観的重要性と表示を要件に95条の錯誤として扱うことについては、批判の対象とされるべきであろう[31]。

思うに、②の主観的欠陥については、契約の条件又は前提として特別な品質・性能が特に合意されれば、通常の用途に対する使用適性とは別に、売買契約の附款として売買契約の内容（本質的効果意思内容には含まれず、本質的効果意思以外の非本質的な付随的効果意思内容であることに注意）となり、その特別な品質·性能を欠いた場合には、条件欠如（正確には、条件の成就・不成就であろう）又は前提欠如として契約は無効と解すべきである。さらに、③の売

29　三宅・前掲書323頁、324頁。

30　大判大正10年12月15日民集27輯2160頁「アルゲマイネ社中古電動機事件」、最判昭和33年6月14日民集12巻9号1492頁「特選金菊印苺ジャム事件」。

31　詳しくは、髙森八四郎·野口大作「空クレジット契約·空リース契約における連帯保証人の錯誤」関西大学法学論集第53巻第4·5合併号205頁以下。

主が特に保証した品質や性能が欠けるときには、いわゆる契約に付随的な品質保証合意違反として、買主に契約解除と代金減額請求、さらには、本質的合意とは別個独立した付随的合意の債務不履行として、損害賠償をも認めるべきだと考える。瑕疵担保責任の射程範囲は、①－ア、イの客観的欠陥に限定し、②の主観的欠陥、③の保証については、いずれも、売主の瑕疵担保責任ではなく、他の法的方法で買主を保護すべきである。

自殺や殺人事件といった嫌悪すべき歴史的事情は、物理的に確認できる有形的な欠陥ではなく、建物や土地にまつわる（いわば付着した）過去の事情であり、物理的欠陥とは異なるいわゆる心理的欠陥というべきものである。しかも、心理的欠陥ゆえに、時の経過等によって通常は欠陥の程度が減少していく欠陥といえる。また、土地や建物に直接的に関連した事情という点で、近隣に暴力団事務所などが存在するなど、土地や建物の周囲の環境の悪さである環境上の欠陥とはやはり異なるであろう。では、自殺や殺人事件といった心理的欠陥が物理的欠陥と異なるにしても、①客観的欠陥のアまたはイ、②の主観的欠陥、③の保証のうち、どれに該当するのであろうか。買主のみが特に気にした歴史的背景や事情（例えば、かつて戦場であった土地、嫌悪すべき者が居住していた住宅など）であれば、原則的に買主の一方的な動機であろうが、これを特に売主が保証した場合や、特に契約上条件又は前提にしたと考えられる場合は、それぞれ、③の保証、②の主観的欠陥に該当し、品質保証合意、条件又は前提の欠如として処理すべきであり、それ以外は、単なる動機として買主は保護されるべきでない。しかし、当事者だけでなく、通常人から見て誰もが嫌悪すべき事情であり、その結果、誰も買わないか、もしくは、嫌悪すべき事情がなかった場合に比べて市場価格が下落する場合には、やはり、心理的欠陥として、570条の瑕疵、すなわち、①の客観的欠陥に含めるべきである。自殺・殺人事件などの嫌悪すべき事情は、時の経過や噂の沈静化によって風化していく欠陥、すなわち、徐々に軽減・消滅していく欠陥では

あるが、未だ人々の記憶に残り、それが売買の市場価格に影響がある限り、通常人であれば、買わないか、減額して買い受けるのであり、①の客観的欠陥として認められるといえよう。残る問題は、①に含めるとしても、①－ア、イのいずれに該当するかであるが、自殺や殺人のような嫌悪すべき事情は、イに該当すると考える。アは、目的物が保有すべきことを取引一般に期待される使用に適する性質（通常の使用適性）であり、建物の場合には、通常建物として使用できる状態、すなわち、雨風がしのげることはもちろん、耐震基準等をクリアしているなど、建物としての基本的安全性を備えた建物である。土地の場合には、土地として利用できること（例えば、健康に有害な物質がないことなど）である。これに対して、イは、当事者が前提とした使用目的に照らし通常の使用の適性を欠く場合であり、買主のさまざまな使用形態・使用目的に照らして、通常の使用に適する性質を備えているかどうかが問題となる。建物であれば、事務所、店舗、居住としての利用が使用の目的·用途である。土地であれば、農作用、宅地用などである。建物で使用目的が居住目的の場合、住居は、継続的に生活し安らぐ場として、いわゆる住み心地が良いことが求められることから、自殺も殺人事件も、基本的に通常嫌悪される事情であり、住み心地を害することから、イに該当するであろう。

最後にまとめると、自殺や殺人事件のあった建物および土地については、物理的欠陥はないにしても、これらの目的物に直接関わる通常嫌悪すべき歴史的事情は、当事者の前提とした使用目的に照らし通常の使用適性を欠く場合、すなわち心理的欠陥として客観的欠陥に含まれるのであり、この心理的欠陥によって、価格が低下せざるを得ない以上、570条の「瑕疵」があるといえる。瑕疵担保責任は、判例のいうように、売買契約の有償性を根拠として、売買目的物の交換価値ないし利用価値とその対価である代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかるために、売主に認められる無過

失責任であることから、目的物の価格に減価的に影響を与える諸事情で、かつ表見していない物理的・心理的諸事情がある場合に、その諸事情は瑕疵といえるのである。しかし、瑕疵担保責任は、買主の一定の期待を推定的前提の範囲で、例外的に顧慮し、当事者の合意なくとも、法が保証する責任であるから、あくまで当事者の前提した使用目的に照らして客観的欠陥該当性の判断を行うべきであろう。また、心理的欠陥は、有形的欠陥である物理的欠陥とは異なり、心理的なものであるから、事件の残虐性、事件の周知、時間的経過等によって、欠陥の程度が減少・消滅していくことにその特徴がある。【6】判例が、殺人事件のあった建物は契約時にはすでにない更地の売買で、かつ事件から約8年以上経っているにもかかわらず、購入目的が居住用建売住宅の分譲であり、特に、殺人事件の残虐性、新聞の報道による周辺住民の周知度、一般人の心理的事情が未だ風化しきっていないことを重視し、通常一般人から見て居住の用に適さない嫌悪すべき心理的欠陥がなお存在する（残存する）として瑕疵を認めるとともに、信頼利益の賠償として、土地価格の減価分、代金額の５％のみを通常損害と認めたことが限界事例であろう。

5　おわりに

先述のように、自殺や殺人事件は、建物及び土地の心理的欠陥として570条の瑕疵に含まれ、売主は損害賠償を負うことになるが、これらの事由を売主が知りながら説明しなかった場合には、売主の説明責任が問題となる。宅建業者の説明責任については、栗田教授、後藤教授の解説[32]が詳しいが、飛び降り自殺のあったマンションの販売について、瑕疵担保責任に言及せずに、売主の説明義務を

32　栗田・前掲30頁、後藤・前掲論集第3号46頁以下。

認めた判例（東京地判平成20年4月28日判タ1275号329頁）、マンションの一室で死亡事件があったことを告げなかった売主に対して売買契約上の告知義務違反とする判例（大阪地判平成21年11月26日判タ1348号166頁）も登場してきており、注目すべき判例である。さらに、売主が事業者で買主が消費者である場合に、売主が自殺・殺人事件の事実を知りながら買主に告げなかったときには、消費者契約法4条2項の「不利益事実の不告知」に該当する余地がある（実効性はともかく、同法3条1項の事業者の情報提供努力義務に反することはもちろんである）。このほか、暴力団事務所が近隣の存在することが瑕疵にあたるかなど、環境上の欠陥に冠する判例もいくつか存在しているが、基本的に売買目的物自体に直接関係する瑕疵ではないため、本論文の自殺や殺人事件のあった心理的欠陥とは異なる、環境上の欠陥として区別すべきと考えるが、あわせて今後の課題としたい。

判例動向のまとめ

		原告(買主) 被告(売主)	売買 対象	事件 の 種類	発生場所	事件 発生時	売主の善意・悪意	買主の 購入 目的	売主の購入価格と売買価格	他の買受希望者の有無	転売の有無	事件の周知	環境	違約金の定め	賠償範囲
否定	【1】 S37	会社 個人	土地 戸建	自殺	座敷蔵 ↓契約前解体 契約時不存在	7年半	悪意（売主は自殺了知で買受）	店舗営業	88万5千円 105万円 （適正価格と認定）	あり	あり 85万円	周知	不明	なし	原状回復請求
	【2】 H11	不動産業者 個人	土地 戸建	自殺	建物 ↓契約時存在 契約後解体	2年	悪意（売主の母が自殺）	建売住宅転売	不明 1600万円	不明	なし	不明	不明	あり 手付金の倍額	手付金倍額と解体費用を請求
肯定	【3】 H1	個人 会社	マンション	自殺	ベランダ	6年 3ヶ月	悪意（売主の前妻が自殺）	居住	約2610万円 3200万円	あり 但し希望は2610万円	なし	不明	都市	あり 代金の20%	解除を認容。損害は、履行利益とした上で、違約金約定に基づき手付返還と20%
	【4】 H7	個人 個人	土地 戸建	自殺	建物付属の物置	6年 11ヶ月	不明 （競売）	居住	不明(競売) 1400万円	なし	なし	不明	農村	なし	解除を認容。代金返還のみ請求・認容された
	【5】 H9	個人 個人	土地 戸建	自殺	建物	5ヶ月	悪意（父または夫が自殺）	居住	不明 7100万円 （建物価格は安価）	不明	あり 6300万円 （更地）	不明	不明	なし	解除を否定。損害は、信頼利益として、売買代金—瑕疵を前提とした適正価格
	【6】 H18	不動産業者 不動産業者	土地 のみ	殺人	土地の1/3にあった建物 ↓契約前解体 契約時不存在	8年 11ヶ月	不明（賃借人以外の居住者が殺人）	建売住宅転売	不明 1503万 1500円	なし	なし （2500万で転売広告）	周知 （報道あり）	都市	なし	嫌悪すべき心理的欠陥は相当程度風化として損害は代金の5%