

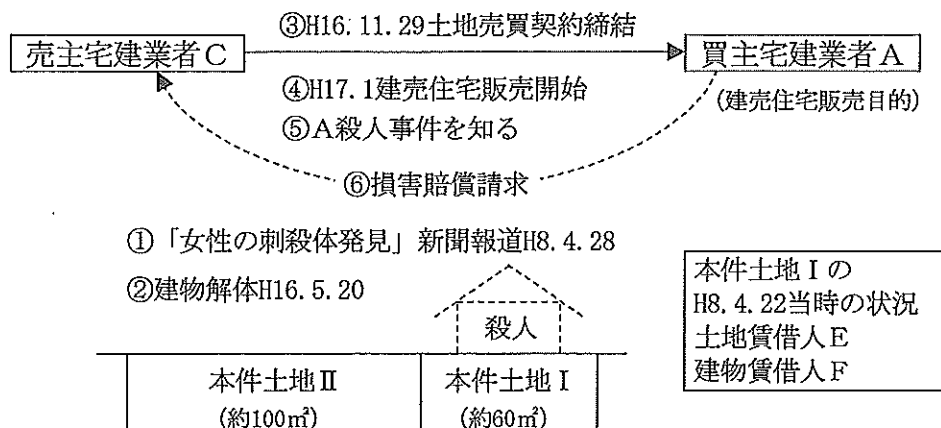
土地の売買において、土地上にかつて存在した建物内で8年半前に殺人事件があったことが、土地の隠れた瑕疵に当たるとされ、売主に対し、売買代金額の5%に相当する損害賠償を請求することができることとされた事例

〔大阪高裁・判決平成18.12.19
判例時報1971号130頁
判例タイムズ1246号203頁〕

1. 紛争の内容

- ① 買主Aは不動産販売等を業とする株式会社であり、売主Cは不動産賃貸等を業とする株式会社である。Aは、平成16年11月29日、Cから更地の本件土地約160㎡を代金1,503万1,500円で買い受け、代金金額を支払った。Aは本件土地を2等分して各部分に1棟の建売住宅を建設して販売する予定であった。
- ② 本件土地は、もともと東西2筆の土地で構成されており、東側の本件土地Iは約60㎡、西側の本件土地IIは約100㎡であった。Cはいずれの土地も第三者に賃貸していた。本件土地IはEに賃貸し、Eは木造2階建ての建物を所有し、事件発生の平成8年4月22日当時、本件建物にはFが居住していた。同年4月28日付けの新聞によると、「女性の刺殺体発見」との見出しで、Fの自宅から胸を刺された女性の遺体が見つかったと報道された。
- ③ 本件売買契約に先立つ平成16年5月20日、Eは本件建物を取り壊し、5月31日Cとの間で本件土地Iの賃貸借を合意解除していた。
- ④ 平成17年1月、Aが建売住宅用地の販売を開始したところ、本件土地の東側半分の土地について、客がいったん購入を決めた。しかし、その後近所の人から殺人事件のあった土地であることを聞き及び購入をキャンセルしてきた。Aは、地元の警察署に確認したところ、事実であるとの回答を得た。この時点でAは初めて、本件土地上にかつて存在した建物内で殺人事件があったことを知った。
- ⑤ Aは、現在は、当該建物を取り壊しているとはいえ、その建物内で殺人事件があったということは、本件土地の隠れた瑕疵に当たるとして、売主Cに対して損害賠償を請求した。
なお、Aは本件土地を土地のままで2,500万円での売却を希望して購入者を募っている。

2. 紛争関係図 <土地>



3. 各当事者の言い分

〔買主Aの言い分〕

- ① 本件建物は本件土地の売買がされる直前まで存在していたこと、本件土地周辺は多数の一戸建て住宅が立ち並び、住人の入れ替わりの少ない閉鎖的な地域であること、殺人事件から売買までの約8年半の期間は決して長期とはいえないことなどからすると、今後時間が経過しても嫌悪すべき心理的欠陥が風化するとはいえない。
- ② 本件土地の隠れた瑕疵に基づく損害額は、売買価格の50%を下らない。従って、751万5,750円の損害を請求したい。

〔売主Cの言い分〕

殺人事件から売買までに約8年半もの長年月を経過していること、殺人事件は近所で現認者があったわけでもなく、近隣の心理的影響度も高いとはいえないこと、殺人は本件土地I上の本件建物内で発生したが、本件建物は売買前に撤去されており、しかも、売買は本件土地Iより面積の広い本件土地IIとの一体売買であり、Aは本件土地上に新築住居を建設し土地付建物として第三者に販売する目的で本件土地を購入していること、さらに、Aは、本件土地を建売住宅用としての売却だけでなく、本件土地そのものを購入価格を大幅に上回る2,500万円で売却することを希望して購入者を募っていることなどからすると、Aの損害の主張は理由がないことは明らかである。

4. 本事例の問題点

- ① かつて存在した建物内で殺人事件があったことが、売買の目的物である本件土地の隠れた瑕疵に当たるか。
- ② 隠れた瑕疵に当たるとすれば、買主の被った損害の額はいくらか。

5. 本事例の結末

裁判所は次のとおり判断し、売買代金額の5%に相当する損害賠償請求を認めた。

- ① 売買の目的物に瑕疵があるということは、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。売買の目的物が不動産の場合、心理的欠陥がある場合の事由をもって瑕疵といえるためには、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ならず、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、住み心地のよさを欠き、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るべきである。

- ② Aは、建売住宅を建設して販売する目的で本件土地を買い受けたものであるが、本件土地のうちほぼ3分の1強の面積に匹敵する本件土地I上にかつて存在した建物内で、本件

売買の約8年以上前に女性が胸を刺されて殺害されるという殺人事件があったというものであり、売買契約当時、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るとはいえものの、女性が胸を刺されて殺害されるという残虐性は、病死、事故死、自殺に比べても大きく、通常一般人の嫌悪の度合も相当大きいと考えられる。

さらに、本件殺人事件は、新聞に大きく報道されており、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人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、本件土地を分割した東側の土地部分（本件殺人事件が起きた本件土地Ⅰを含む土地）の購入をいったん決めた者が、近所の人から本件土地上の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に、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想される。

以上のことから、本件土地は、住み心地がよくなく、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。

- ③ Aの損害額は、本件売買の代金額の5%に当たる75万1,575円と認める。

6. 本事例に学ぶこと

- ① 売買の目的物の隠れた瑕疵に当たるものとしては、物理的欠陥だけでなく、心理的欠陥もあることを理解する。
- ② 心理的欠陥に当たる事例としては、自殺があった場合も多いので、注意を要する。
- ③ 本事例のようなケースにおいて、宅建業者が売却の媒介業者として関与する場合には、依頼者である売主のための守秘義務と買主に対する重要な事項の告知義務とが衝突することになる場面が予想される。このような場合でも、殺人事件のあった事実を買主にきちんと告知するという業務姿勢が大切になる。そのためには、売主を説得して買主に告知する必要性がある旨の同意を取り付けることが必要になる。