

# 自殺のあったマンションの売買における 売主及び不動産仲介業者の調査説明義務違反の 可否と心理的瑕疵による減価算定基準

明治学院大学法学部非常勤講師：竹 田 智 志

- 一. XがYらから1棟の賃貸マンションを購入したが、かつて、この建物の一室で居住者が自殺していたことが後に判明、Xは、Y1（売主）、Y2（不動産仲介業者）に対し売主に対する調査義務違反を理由とする損害賠償請求を行ったものの、当該契約締結当時、売主が上記自殺の存在を知っていたとは認められず、売主に独自に直接居住者の死因を確認するまでの調査義務があったとは認めることができないとされた事例。
- 二. ところで、上記自殺という瑕疵の存在があり、本件マンションが収益物件として取得されていることから自殺減価の検討を進め減価算出の方法を提示した事例。

東京地判平成25年7月3日（損害賠償請求控訴事件〈確定〉）、

一部認容、一部棄却

判時2213号59頁

LEX/DB文献番号25514013

## 1. 事案の概要

本件は、被告株式会社Y1（以下「被告Y1」という。）から建物を購入した原告Xが、賃貸マンションである本件建物にはその一居室において居住者が以前、自殺したという瑕疵が存在したにもかかわらず、売主Y1及び宅地建物取引業者として本件不動産の売買を仲介した被告Y2のいずれもがその事実を説明しなかったなどとして、Y1に対しては債務不履行に基づく損害賠償請求権あるいは瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求、Y2に対しては、債務不履行に基づく損害賠償請求権あるいは不法行為に基づく損害賠償請求権により、損害の一部請求として1億円の支払を求めた事案である。

被告Y1は、平成19年9月26日、本件不動産及びその隣地を、転売目的で取得し、同年10月頃から販売活動を行ってきたが、一体としての売却先が見つからなかったことから販売方針を転換、平成22年4月頃から本件不動産と隣地を別々に売却する方針とし、同年3月頃までに媒介業務を委託していた被告Y2と共に販売活動に従事した。その結果、隣地については、同年8月までに売却を完了。平成22年9月末頃、Xと被告Y1との間で、本件不動産の売買について代金額の合意に至ったことから、Xの依頼に基づき、本件不動産の賃貸物件としての稼働状態や収支の状況等についての調査を開始し、被告Y2は本件不動産の詳細な情報を開示し始めた。被告Y2の担当者は、同年5月頃、被告Y1から本件居住者が死亡したことを聞いていたが、本件居住者の死亡

に関する調査として、被告Y1及び補助参加人に問い合わせを行った。これにより本件居住者の死因について、補助参加人の担当者が警察に確認したので問題ない旨伝え、自殺ではないとの回答を得た。また、被告Y1からは、管理会社である補助参加人が発見当時に警察に確認し、自殺ではないという話を聞いているので大丈夫であるとの回答を得た。これらに基づき、本件居住者の死因が事件性のない自然死であると伝えた。同年10月12日又は13日頃、Xに対して、本件建物から最近になって入居者が退去した部屋が2部屋あること、308号室の居住者が同年4月に室内で死亡したこと、死因は事件性のない自然死であることを報告した。

ところで、Xの代表者は平成22年10月26日夜、インターネット上の掲示板「2ちゃんねる」の「×××」と題するスレッドに「□□□にある△△△ってマンションの3階で4月頃に自殺があったってホント？」との書込み（以下「本件書込み」という。）がされているのを発見し、浦和西警察署に確認、平成23年1月以降、被告Y2の担当者が本件居住者の死因を尋ねても、第三者に対しては開示できないとして回答しなかったものの、本件訴訟手続における調査嘱託、文書送付嘱託等の手続によっても、開示しないとの態度をとっていたが、2度目の調査嘱託に対し、本件居住者の死因が自殺であると回答するにいたった。

なお、本件建物の構造は、全29室の賃貸用物件で平成22年10月13日時点で空室は4部屋（103号室、301号室、308号室、501号室）であった。Xは、空室対策として、同部屋の賃料値下げを検討していたが、本件自殺を理由とするものではなかった。308号室の同日時点での賃料は、月額7万7000円であり、その階下の208号室の賃料は月額7万4000円。308号室は、エレベーター及びこれに隣接する共用内階段により同じ階の他の居室から隔てられた構造になっていて、共用階段から308号室前に続く廊下の間には扉があり、共用階段から308号室の玄関扉は直接見えない構造で、308号室の上階は屋上となっているため居室はない。

## 2. 判旨

### 一部認容・一部棄却

Yらは、独自に直接的に警察や本件居住者の親族にその死因を確認するまでの調査義務があったとは認めることができないというべきだし、本件売買契約の締結あるいは代金決済までに本件自殺の存在を知っていたとは認められないとする。さらに、これを知らなかったことがYらの調査義務の懈怠によっても認められないとした。Xの被告らに対する調査説明義務違反を理由とする損害賠償請求はいずれも理由がないとして斥けた。なお、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と解されるとし、本件自殺が本件建物の心理的欠陥に当たることは、XとY1との間で争いが無い。したがって、本件不動産の売主である被告Y1は、Xに対し、民法570条、566条に基づき、瑕疵担保責任による損害賠償義務を負うとし、本件自殺によって居室308号室の賃料がどのような影響を受けるかについては、まず、Xが平成22年11月に308号室の賃借人の募集を停止し、自殺が発見された時点から1年間程度は、新規賃借人の募集を停止、その間の賃料収入は100%喪失さ

自殺のあったマンションの売買における売主及び不動産仲介業者の調査説明義務違反の可否と心理的瑕疵による減価算定基準  
れると解され、また、2年目以降においても、自殺の存在が告知事項となることから新規賃貸借契約の締結のためには賃料を減額せざるを得ず、その減額割合は50%と想定するのが相当だ。また、自殺が告知事項となるのは自殺が発生した次の新規入居者に対してであって、当該入居者の次の入居者に対しては告知義務はなくなるものと考えられるから、居住用物件の賃貸借契約の期間は2年あるいは3年とされることが多いことを踏まえ、賃借人が契約の更新を希望すれば契約が更新され、その際、減額していた賃料を増額することは容易ではないと推認されるので、この減額割合による賃貸借契約は6年から8年程度継続するものと推認されるとする。本件自殺の事実による本件不動産の減価額等については、Xが当該不動産につき当初、代金額を3億8500万円とする買付証明を出し、その後、4億1000万円を希望価格としていた被告Y1とのやりとりで500万円の増額に応じたとの本件売買契約締結の経緯がある。Y1は平成23年1月に308号室のお祓いを行い、その費用として30万円を支出していること、他方で、Xが本件自殺の存在を理由に他に特段の費用を支出したと認めるに足る証拠はないこと等を総合的に勘案すれば、本件自殺という瑕疵の存在によって、これがないものとして本件不動産を取得したXに生じた損害額は、600万円と認めるのが相当であるとした。

### 3. 争点

#### (1) Yらの調査説明義務違反による損害賠償義務の有無について

まずXの主張は、被告Y1は、本件売買契約締結当時、本件自殺について認識していたにもかかわらず、本件売買契約締結及び決済に際し、Xに対し本件自殺について説明せず、Yが本件自殺発生以前から本件不動産を売りに出していたことからすると、本件居住者の死因が自殺であるか否かを確認しないことはあり得ないと主張。仮に被告Y1が本件自殺の事実を知らなかったとしても、遅くとも平成22年4月25日には、308号室に警察が臨場した上で本件居住者の死亡が確認されたことを認識していたこと、Xから本件居住者の死因について繰り返し質問されていたことからすれば、被告Y1には、本件居住者の死因のみでなく、死亡日から発見日までの経過期間を含む発見時の状況について、警察や本件居住者の親族に確認するなどにより調査すべき義務を負っていた。これらの調査は容易で、事実を確認できる可能性が高かったにもかかわらず、被告Y1は管理会社である補助参加人からの不十分な報告のみに基づいて、漫然と本件居住者の死因は自然死であると軽信し、Xに対し本件居住者の死因は自殺ではないと説明したのは過失による調査説明義務違反がある。また、補助参加人が本件居住者の死因が自然死であると説明していたとしても、補助参加人による解錠時の立会いの有無や自然死であると断言する根拠、具体的には警察の担当部署や担当者及びそれらの者とのやりとりにかかる記録の有無等を確認することが不動産業者である被告Y1には当然に義務付けられていたのであり、これらを怠ったまま補助参加人の説明を信じたことには過失がある。なお、補助参加人は被告Y1の履行補助者であるから、補助参加人が被告Y1に対し、本件居住者の死因が自殺ではない旨の報告をし、被告Y1がXに対し同様の説明をしたとしても、被告Y1はXに対する売主としての調査説明義務違反を免れない。

また、被告Y2は、宅地建物取引業者であり、直接の契約関係がなくても取引の相手方である契約当事者に対し業務上の注意義務を負うから、当該義務の不履行があれば債務不履行責任を負う。被告Y2は、本件自殺について認識していたにもかかわらず、本件売買契約締結及び決済に際し、Xに対し、本件自殺の事実を説明しなかった。被告Y2は、被告Y1から依頼を受け本件自殺発生以前から、本件不動産の販売活動を開始していたのであるから、本件不動産の売却において重大な問題となる本件居住者の死因を確認していないことはあり得ない。仮に、被告Y2が、本件自殺について知らなかったとしても、原告から本件居住者の死因について繰り返し質問されており、また、被告Y2は、遅くとも平成22年5月頃には、308号室に警察が臨場し本件居住者の死亡が確認されたことを認識していたのであるから、本件売買契約における売主側仲介業者として、本件居住者の死因が自殺か否かだけでなく、死後経過日数や死体の発見状況について、自ら警察や本件居住者の親族に確認するなどの調査義務を負っていたにもかかわらず、これらの調査は容易であり、事実が確認できる可能性が高かったのに、被告Y2は、管理会社である補助参加人への確認以外の調査をしておらず調査義務を怠ったと主張した。

これに対し、被告Y1（売主）は、本件売買契約締結及び決済の当時、本件居住者の死因が自殺であることを知らなかった。すなわち被告Y1は、本件管理委託契約等に基づき補助参加人に本件建物の管理及び賃貸業務を委託しており、補助参加人は、本件建物の賃貸借に重要な影響を及ぼす事項として、自殺や事件等の有無を確認し、建物所有者である被告Y1に対して報告をする義務を負っていたことから、補助参加人から本件居住者の死因は自殺ではない旨の報告を受けこれを信じていたものである。被告Y1には、本件自殺につき原告に説明しなかったことについて過失もないと主張する。なお、警察はプライバシー保護を理由に遺族以外の第三者からの死因照会には応じない取扱いが通例であることからすれば被告Y1に警察に対し死因の確認をすべき調査義務はない。他方、被告Y2はXとの間には何ら契約関係はなく、債務不履行責任を負うことはないとし、本件売買契約締結及び決済の当時、本件自殺の事実を認識していなかった。そして、本件居住者の死因について必要な調査を尽くしているから、調査説明義務違反の不法行為に基づく損害賠償責任を負うことはない。本件売買契約締結前である平成22年10月11日又は12日ころ、被告Y1及び管理会社である補助参加人に対して照会を行い、補助参加人の担当者が警察に確認したところ、事件性のない自然死であるとの回答を得たと説明を受けた。補助参加人は、本件建物の賃貸管理業務の受託者として入居者の個人情報を知り得る立場にあり、本件居住者が死亡した原因について密接な関係を有していたことから、被告Y2が補助参加人の説明内容を信頼したことには合理性があり、買主側からさらに本件居住者の死因を調査するよう要望されることもなかった本件においては、補助参加人に対する確認以上に、警察に対する確認等の調査を行う義務まではなかった。よって本件売買契約の売主側仲介業者として必要な調査義務を尽くしたと主張、また、警察は、プライバシー保護の問題等から、第三者に死因を教えることはできないとしていることからすれば警察に対する確認等の調査を行ったとしても死因を確認できなかった蓋然性が極めて高く本件自殺について認識可能性がなかったとする。

これに対し裁判所は、本件建物は収益物件だから、本件建物の居室における自殺の有無は心理的瑕疵としてその収益率等に影響を与える事項であると認められるとし、本件売買契約の売主で

自殺のあったマンションの売買における売主及び不動産仲介業者の調査説明義務違反の可否と心理的瑕疵による減価算定基準

ある被告Y1が、本件売買契約締結時あるいは代金の決済時に本件自殺について認識していた場合には、本件売買契約上の付随義務として、本件自殺について買主に説明する義務を負うというべきであり、Yらは宅地建物取引業者であるところ、宅地建物取引業者は自ら不動産の売買の当事者となる場合や売買契約の媒介を行う場合には、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）35条に基づく説明義務を負い、当該説明義務を果たす前提としての調査義務も負うものと解される。そして、宅建業法35条は「少なくとも次の各号に掲げる事項について」としており、宅地建物取引業者が調査説明すべき事項を限定列挙したものと解されないから、宅地建物取引業者が、ある事実が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であることを認識し、かつ当該事実の有無を知った場合には、信義則上、仲介契約を締結していない売買当事者に対しても、その事実の有無について調査説明義務を負う場合があると解されるとした。ところで、上記調査説明義務は契約に基づき発生する義務ではないから、当該義務の懈怠が契約関係のない当事者との間に債務不履行責任を生じさせることはない。したがって、被告Y2に対する債務不履行を理由とする損害賠償請求は理由がないので、以下、被告Y2については、不法行為に基づく損害賠償義務の有無についてのみ検討することとする。また、被告Y1が売買契約の付随義務として負う説明義務は、宅地建物取引業者としての調査説明義務に包摂されるものと解されるから、被告Y1についても、同義務の懈怠について検討すれば足りるとする。

## (2) Yらの調査説明義務違反の有無の検討

収益物件である本件建物の308号室において平成22年4月に本件自殺があったところ、不動産を購入しようとする者において、収益物件である建物の居室で自殺があったかどうかは、売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であると認められるので、同事実についてのYらの調査説明義務違反の有無について検討することとするとし、平成22年4月23日に被告Y1の代表者は本件建物の管理業務を行っている補助参加人の担当者から、本件居住者と連絡が取れないことから、308号室を警察が臨場して解錠することになるとの報告を受け、その際、本件居住者が自殺しているのではないかと質問した。同月26日、被告Y1の担当者に対し、警察に確認した結果として、本件居住者が居室内で死亡していたこと及びその死因が事件性のない自然死であることを報告したこと、その後に行われた補助参加人による308号室の明渡し、敷金返還及び新たな賃借人の募集において、被告Y1が本件居住者の死因が自殺であったことあるいは居室内での死亡により特段の損害が生じたことを疑うような事情は存在しなかったこと、被告Y1の代表者が原状回復工事に関し本件居室に立ち入った際も上記事情は認められなかったことが認められ、これらの事実によれば、被告Y1が、本件売買契約締結当時、本件居住者の死因が自殺ではあると認識していたとは認められない。そして、本件売買契約締結後、被告Y1の代表者は、本件居住者の自殺を疑わせる本件書込みの存在を知らされたものの、補助参加人である担当者から、警察に確認しているから問題はないとの回答を受けたこと、本件売買契約決済の際、同席していた補助参加人が、Xの代表者からの本件居住者の死因が自殺ではないかとの質問に対し、補助参加人が調査しているので問題ない旨の回答をしたことからすれば、上記決済の時点においても、

本件居住者の死因が自殺であると認識していたとは認められない。また、被告Y2において本件不動産の売買の媒介業務を担当していた担当者は、平成22年5月頃、被告Y1から本件居住者の居室における死亡の事実を聞き、その際は死因の調査等をするとはなかったものの、本件売買契約締結前の物件情報開示に関し調査を行い、被告Y1の代表者から補助参加人が発見当時警察に確認しており自殺ではない旨の、補助参加人の担当者が警察に確認して調査したので問題ない旨の各回答を得たこと、本件売買契約締結時にも、被告Y1の代表者がXの代表者に対し、同様の返答をしたことを聞いたこと、本件売買契約の決済前日、本件書込みの存在を知らされ、その真偽を確かめるべく改めて担当者に連絡し、同人らから本件居住者の死因は自殺ではない旨の回答を受けたこと、本件売買契約の決済に立ち合った被告Y2の担当者らは、Xの代表者の本件居住者の死因が自殺ではないかとの質問に対し、被告Y1の代表者及び補助参加人において調査しているので問題ない旨の返答をするのを聞いたことが認められ、これらの事実を照らせば、被告Y2は、本件売買契約締結及びその決済当時、本件居住者の死因が自殺であることを認識していたとは認められないとする。

Yらは、いずれも、本件売買契約締結及び決済の当時、本件自殺の存在を知っていたとは認められず、Xは、Yらが本件自殺を知らなかったとしても、それは説明義務の前提としての調査義務を懈怠し、Yら自ら警察や本件居住者の遺族に対する確認をしなかったことによるのであるから損害賠償責任を免れないと主張するが、補助参加人は、被告Y1との間で本件管理委託契約等を締結し、本件建物の管理業務を行っており、同業務には、本件建物に発生した緊急時の応急処置手配の代行、本件建物に発生した瑕疵に関する被告Y1への連絡事務代行、賃貸借契約終了に伴う建物明渡しの立会いや鍵の受領、明渡し時における本件建物の特別損傷等の点検、原状回復工事やクリーニング工事の費用見積もり、特別損傷等があった場合の被告Y1と賃借人との費用負担割合の査定及び調整、敷金等の精算が含まれていた。不動産や不動産賃貸借の管理を業とする会社である補助参加人が本件管理委託契約等に基づき上記業務を請け負っていることからすれば、本件入居者の死因が自殺であるか否かは、補助参加人が担当する308号室の賃貸借契約の終了に関する業務、さらにはその後の新規賃借人募集の業務において重要な意味を持つ事項であると解される。これに加え、被告Y1の代表者は、警察が臨場して308号室を解錠する旨の連絡を受けた際、本件入居者が自殺ではないか尋ね、これに対する対応として、事件性のない自然死であると警察から聞いた旨を連絡していること、その後も調査しているので本件居住者の死因が自殺ではないことに問題はないとの趣旨の発言があったことが認められる。

他方、本件売買契約締結及び代金決済までにYらが本件自殺の存在を疑うべき事情としては、本件書込みがあったものの、同書込みは、疑同形で問いかけてに留まり、同書込みに関連する書込みはなされていなかった上、他に本件自殺について新聞等による報道がされた事実や、近隣において噂になっていた等の事情を認めるに足りる証拠はない。本件書込みに関しては、被告Y2は、本件書込みの存在を告げて本件居住者の死因を尋ね、本件居住者の死因が自殺ではないとの趣旨の説明を受けていたものである。また、補助参加人が警察に確認していることから、本件居住者の死因は自殺ではないとのYら及び補助参加人の説明に対し、XはYらにさらに調査を求めたとの事情も存在しない。以上のような事実関係の下では、Yらには、独自に直接、警察や

自殺のあったマンションの売買における売主及び不動産仲介業者の調査説明義務違反の可否と心理的瑕疵による減価算定基準

本件居住者の親族に本件居住者の死因を確認するまでの調査義務があったとは認めることができないというべきである。以上によれば、Yらは、本件売買契約の締結あるいは代金決済までに本件自殺の存在を知っていたとは認められず、また、これを知らなかったことが被告らの調査義務の懈怠によるとも認められない。XのYらに対する調査説明義務違反を理由とする損害賠償請求はいずれも理由がないとして斥けた。

### (3) Xの損害額について

Xは、本件不動産の購入差損1億円とし、財団法人Iによる鑑定評価を提示する。これによれば、本件自殺があったことを前提とした場合、本件売買契約時点における本件不動産の正常価格は3億円であるから、本件不動産を3億9000万円で購入したことにより、Xは、少なくとも9000万円の購入差損が生じている。また、本件不動産は収益物件として購入したものであるところ、本件自殺の存在を前提とする鑑定評価では収益価格は2億9100万円となるから、Xに生じる購入差損は9900万円である。加えて、本件不動産における賃貸事業は、空室率や賃料設定、運用費用の面で、この鑑定評価が前提とする想定モデルを下回る状態で収益価格は上記鑑定評価額を1000万円以上下回っている。本件自殺について説明を受けず、これをないものとして本件不動産を購入したことによる損害は1億円を下らないと主張。媒介報酬1149万5714円とし、主位的主張として、Yら及び補助参加人の義務違反を原因として締結された本件売買契約の結果、Xは多額の損害を被り、補助参加人はXに対する媒介報酬権を取得せず、Xは補助参加人に対して媒介報酬を支払う必要はなかった。したがって、Xが補助参加人に対し媒介報酬として支払った1149万5714円は、Yらの義務違反によるXの損害に当たる。予備的主張としては、補助参加人がXに対する売買報酬請求権を取得する場合でも、本件不動産の客観的価値が本件売買契約の代金額よりも1億円以上低かったことからすれば、この差額1億円分に相当する媒介報酬315万円（売買価格の3%及び消費税）についてはXは支払う必要がなかったのであるから、Yらは同金額についての損害賠償義務を負う。さらに、専門家費用（ア）弁護士費用1100万円、（イ）鑑定費用160万7550円上乗せして請求する。これに対しYらは、まずY1の主張は、本件不動産の購入差損につき、Xが被った損害が1億円を下らないとの主張は争うとし、Xの鑑定評価は、積算価格の算出において自殺による市場性修正率をマイナス10%と評価していることからその減価額は3580万円となり、収益価格において自殺物件であることにより還元利回りを0.5%程度評価しているものと推察されるからその減価額は約2100万円となり、これらを1：3の割合で按分して鑑定評価額を算出している。したがって同鑑定評価によっても、減価額は2470万円程度に留まる。そもそも、原告鑑定評価書は、本件自殺があった308号室の賃料は駐車場も含む本件建物の賃料の2.7%に留まり、また本件建物の中で独立性の高い配置・構造となっているにもかかわらず、本件建物の減価額の算出を一棟全体で行っており妥当性を欠く。また、308号室についても、1人の居住者があれば、それ以降の居住者に対する告知義務は生じないことからすれば、308号室の賃料を減額し続けなければならないわけではなく、関東圏における通常の賃貸借契約期間が2年間であることを考慮すれば、長く見積もっても4年から9年ほど賃料減額措置をとれば足りる。なお、Xは、

本件不動産を収益物件として購入しており、転売を予定して購入したものではないことから、Xが転売を希望する時点においては、賃料減額措置をとる必要のある期間を経過していると考えられる。308号室の自殺による転売時のリスクはなく、これを理由に本件建物の価格を減価する必要はない。媒介報酬につき、Xが補助参加人に対し支払った媒介報酬が、Xの主張する債務不履行ないし瑕疵担保責任と相当因果関係のある損害であることは争うとした。専門家費用については、Xの主張する専門家費用が、Xの主張する債務不履行ないし瑕疵担保責任と相当因果関係のある損害であることは争うとし、被告Y2は、本件不動産の購入差損につき、Xが被った損害が1億円を下らないとの主張は争うとし、Xの鑑定評価は、自殺住戸による本件建物の減価の算出を、一棟全体で行っているところ、自殺住戸については入居者を募る上で同等の物件に比して賃料減額することがあるにしても、308号室以外の28室について一律に減額する必要はない。また、収益還元法における還元利回りは幅があり、還元利回りの査定により収益価格が大きく変動するから、一棟全体の減価の必要がないにもかかわらず行った鑑定評価は、一棟全体の減価を前提として還元利回りを査定している点からも問題があると主張、媒介報酬につきXが補助参加人に対し支払った媒介報酬が、Xの主張する不法行為と相当因果関係のある損害であることは争う。専門家費用については、Xの主張する専門家費用が不法行為と相当因果関係のある損害であることは争うとした。

#### 1) 本件不動産の購入差損について

本件自殺により、308号室部分の市場性が減退することは否定できず、R株式会社による鑑定によると、裁判所の競売評価や取引実務者からの聞き取りでは自殺による減価率は30%から50%であり、同鑑定は40%の減価率を採用していること、本件売買契約は本件自殺が発見された約6か月後に行われていることからすると、308号室の本件自殺による減価率は50%であるとするのが相当だとする。また、208号室が308号室の直下に存在することからすると、同居室についても、10%の減価を認めるのが相当であるが本件建物における308号室の位置及び構造によると、これら以外の建物部分について、本件自殺による減価を認めることは相当ではないというべきだとした。他方、本件不動産は、新たに設立した法人であるXにより不動産賃貸業を営むことを前提として、収益物件として取得されていることからすると、収益性の観点からの自殺減価の検討も必要であるとする。この場合も、本件自殺が居室内で行われたものであり、本件自殺による賃料の減額を要するのは、308号室及び207号室に留まるというべきであるとする。

#### 2) 仲介手数料

Xは、仲介業者に支払った媒介手数料の全額あるいはその一部である315万円が、Yらの調査説明義務違反による損害であると主張するが、Yらに調査説明義務の違反が認められない。Xの主張が、被告Y1の瑕疵担保責任に基づく損害としてもこれを主張するものと解するとしてもXが本件売買契約を解除せず、同契約に基づき本件不動産の所有権を取得していることからすれば、同売買の媒介業務を行った補助参加者に対する仲介手数料全額がXの損害になるものとは解されない。また、瑕疵担保責任による損害額は直ちに減額されるべき本件不動産の代金額となるものでもないから、損害額に対応する仲介手数料の一部が瑕疵担保責任による損害となるものとも解されない。仲介手数料に関するXの損害は認められない。

### 3) 弁護士費用・鑑定費用

弁護士費用及び鑑定費用については、本件自殺という瑕疵が存在しないと信じたことにより生じた損害とは認められないとした。

## 4. 分析

### (1) 心理的欠陥がある場合の瑕疵担保責任による損害賠償

本件は、売主側であるYらの調査説明義務違反につきXの訴えを斥けている。債務不履行責任あるいは不法行為責任はないということである。が、売買の目的物に隠れた瑕疵がある場合、売主は買主に対し瑕疵担保責任を負う（法570条）。従来の瑕疵担保責任は、主としてその法的性質を議論してきたのであって、瑕疵そのものの意味は検討されてこなかった<sup>1)</sup>といった指摘がある中で、瑕疵とは、学説、判例上、目的物が通常有すべき品質・性能、又は当事者が特に合意した品質・性能を欠くことであるとされている<sup>2)</sup>とし、少数の下級審判決における、瑕疵が物質上の欠陥に限定されるかどうかについて、一部の判決が示す通り心理的欠陥をも瑕疵と判断している。瑕疵概念を心理的な欠陥にまで拡張するという方向性は指示されるべきだ<sup>3),4),5)</sup>とする指摘も多い。

建物内部で自殺があった場合、自殺の時期、当該場所の現況、買受けた建物の使用目的等に照らして、自殺行為が、通常人一般において嫌悪感を抱かせるもので、交換価値を減少させるような場合には、物的瑕疵があるものとして瑕疵担保責任が肯定されるが、当該建物が強制競売を通じて買受けたものである場合には、心理的瑕疵が物的瑕疵であると考えられる以上、判例・通説の立場から法570条但書の規定が適用され、買受人の担保責任の追及は不可能となる。但し、債務者がこれを知って申し出なかったり、債権者がこれを知って競売を請求したのであれば、法563条3項の類推適用により、買受人は担保責任を追及できる余地がある<sup>6)</sup>とする指摘が妥当である。

### (2) 心理的瑕疵による減価の算定基準—note—

Xの提出した不動産鑑定評価は、本件自殺により1棟全体の価値が減少するとした評価で採用を見送り、Y1提出の鑑定評価を基準に算定されている。

本件自殺により、308号室部分の市場性が減退することは否定できない。Y1による鑑定、裁判所の競売評価や取引実務者からの聞き取りでは自殺による減価率は30%から50%であり、同鑑定は40%の減価率を採用していること、本件売買契約は本件自殺が発見された約6か月後に行われていることからすると、308号室の本件自殺による減価率は50%であるとするのが相当。また、208号室が308号室の直下に存在することからすると、同居室についても、10%の減価を認めるのが相当。これら以外の建物部分について、本件自殺による減価を認めることは相当ではない。

①市場性の減退という観点

本件不動産価格：3億9000万円

減価率

308号室：-50%（本件自殺による減価率）×2.578%（308号室の効用比率）×36.7%（建物部分）  
（効用比率：位置別×階層別の満足度数値）

+

208号室：-10%（本件自殺による減価率）×3.340%×36.7%  
⇒0.596%（減価率）

本件不動産価格×減価率=232万4400円

②収益性の観点

本件不動産が、収益物件として取得されていることからすると、収益性の観点からの自殺減価の検討も必要である。この場合も、本件自殺が居室内で行われたものであり、これに関する報道や近隣における噂の広まりを認めるに足りないこと、本件不動産を売却するまで308号室の新規入居者が募集されていたが、Yらが本件自殺を認識するような事情はなかったこと、Xの代表者は、本件売買契約締結後、本件自殺について問い合わせがあったとするが、本件自殺による賃料の減額を要するのは、308号室及び208号室に留まる。

Xが平成22年11月に308号室の賃借人の募集を停止したように、自殺が発見された時点から1年間程度は、新規賃借人の募集が停止され、その間の賃料収入は100%喪失されるのが通常と解される。また、2年目以降においても、自殺の存在が告知事項となることから新規賃貸借契約の締結のためには賃料を減額せざるを得ず、その減額割合は50%と想定するのが相当であるとするのである。なお、自殺が告知事項となるのは、自殺が発生した次の新規入居者に対してであり、当該入居者の次の入居者に対しては告知義務はなくなるものと考えられること、居住用物件の賃貸借契約の期間は2年あるいは3年とされることが多いが、賃借人が契約の更新を希望すれば契約は更新され、その際、減額していた賃料を増額することは容易ではないと推認されることからすると、上記減額割合による賃貸借契約は6年から8年程度継続するものと推認されるとする。

308号室の1年目の賃料減価率を100%、2年目から5年目を50%とした場合の本件不動産の減価率は、0.454%。同様に、308号室の1年目の賃料減価率を100%、2年目から10年目を50%とした場合の本件不動産の減価率は、1.617%。1年目には賃料収入なしで、2年目から7年目あるいは9年目まで50%の減額賃料が継続した場合の本件不動産の減価率は、およそ1%と認めるのが相当である。すると、収益性による減価額は、本件不動産額3億9000万円×1%=390万円（因みに308号室の賃料月額は7万7000円同様の減価が9年目の最終月まで継続したとして喪失された賃料収入の合計は462万円）。232万4400円+390万円=622万4400円⇒600万円が相当（Y1が同居室のお祝い料として30万円を支出）。

-100%×2年目から5年目を-50%とした複利年金現価率=0.454%

-100%×2年目から10年目を-50%とした複利年金現価率=1.617%

0.454%と1.617%のほぼ中間的な数値として1%とし、本件不動産価格×1%=390万円

## 収益性からの自殺減価

心理的瑕疵による減価 = 市場性減価 + 収益性減価

232万4400円 + 390万円 = 622万400円 ⇒ 600万円が相当とする (Y1が同居室のお祓い料として30万円を支出)。

心理的瑕疵による不動産の価格の減少の認定が困難であることは本件の指摘に留まらない。ところで、原告の指摘による建物全体に及ぶ減価というよりは、自殺のあった居室の構造上の特性、減価期間、収益性の観点から既に、算定事例が提示されてきつつある。とはいえ、本件の算定事例は、経済的損出を測るのに極めて算出しやすい事例と思われる。民訴法第248条の「損害額の立証」による算定基準ということでは極めて困難な事例も見当たる<sup>7)、8)</sup>。

## 5. 私見

本件における判旨に概ね賛成であるが、自殺物件である捜査状況の提示につき、複雑でしかも容易に判明しない不具合もある。収益物件の売買という観点からすると、この点の情報提供は円滑性が要請されよう。では、売主側の義務違反、債務不履行あるいは不法行為責任が一定範囲で認容されればどうなるか。損害賠償の範囲は本件が瑕疵担保責任に限定し信頼利益の範囲で認められたと思われるが、特定物売買における義務違反となると履行利益にも及ぶであろう。すると、この自殺減価算定基準は、どれだけの汎用性が認められるかは甚だ疑問であることになる。また、単棟型マンションの収益物件としての購入に留まらず、区分所有建物の事例として考えると、自殺物件発覚当初は、少なくとも「向こう三軒、両隣」といった当該物件以外の住戸への影響も少なからず認められるのではないか。とはいえ、区分所有者の団体から行った現地調査の結果からすると、こういった事例は「記憶に残る場合はあっても記録に残ることが無い。」という。だとすれば、自殺物件以外の居室の市場への復帰は、当該物件よりは早いかもしれない。首つりマンション事件<sup>9)、10)、11)</sup>が指摘する「瑕疵」の多面性による混乱は、今後も継続する。

### 注

- 1) 栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」判タ743. 26頁参照。
- 2) 我妻榮「民法講義(債権各論中巻1)」岩波書店1985 284頁参照。
- 3) 栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」判タ743. 32頁参照。
- 4) 東京地判平7. 5. 31判タ910. 170頁参照。
- 5) 柚木馨、高木多喜男「売主の瑕疵担保責任」(「新版 注釈民法第(14)」有斐閣)2000 348頁参照。
- 6) 鎌野邦樹「瑕疵担保責任」(「新・裁判実務大系 不動産競売訴訟法」青林書院)2002 243頁参照。
- 7) 横浜地判平22. 1. 28判タ1336. 183頁参照。
- 8) 東京地判平20. 4. 28判タ1275. 329頁参照。本件は、不動産業者である被告Yから建物を買ったXが売主であるYに対し、本件建物から居住者が飛び降り自殺したのを知りつつ、同事実を告げずに本件マンションを売却したと主張し損害賠償を請求した事案であるが、自殺のあったことを告知、説明すべき義務を怠ったとして損害賠償を認め、Xの被った損害額を立証するのは困難として民訴法248条を適用し、慰謝料名目の損害賠償を命じた事例である。

共同研究：民事法最新重要判例研究会

- 9) 真野あずさ「アマチュアの法学入門―首つりマンション事件―」経済セミナー（日本評論社）1991 no. 435 79頁参照。
- 10) 野口恵三「自殺者が出た当該建物売買契約を解除しうる『隠れたる瑕疵』に当たるか」NBL NO. 459 64-67頁参照。
- 11) 横浜地判平元. 9. 7 判タ174頁参照。