

平成30年度 不動産実務セミナー

第2部『裁判例から学ぶ心理的瑕疵・環境的瑕疵についての傾向と取引上の留意点』 質問回答

※質問への回答は、一般的な考え方を示したものであり、個別具体的な事案においては見解等が異なる場合があります。

第1 不動産取引における物件の「瑕疵」について

①瑕疵全般

No.	質問内容	回答
1	瑕疵ありと認められる場合、それを仲介の価格に反映させようと思うのだが、一つの判断基準として裁判事例を根拠とすることは妥当か？	妥当と思料されます。
2	テキストP. 64 宅建業者の調査義務の法的根拠は何か？	宅建業者の調査義務は必ずしも明文の規定はありませんが、宅建業者の説明義務から導かれます（すなわち「宅建業者が説明義務を履行する前提として調査を要する」ということとなります。）。
3	地震による建物倒壊で死亡した場合、どのような瑕疵になるか？	この場合の瑕疵は「火災等の事故があった場合」（レジュメ「第2, 5. 『売買』物件について火災等の事故があった場合に関する裁判例の検討」（89頁）参照）の瑕疵に該当すると思料されます。
4	瑕疵担保責任を免責とした契約で、引き渡し後瑕疵が発見された場合、売主が責任を問われることはあるか？	売主が瑕疵を「知りながら告げなかった」場合には売主の責任を問われます（民法572条）。

②民法改正後の責任について

No.	質問内容	回答
1	①今までの瑕疵担保責任は、「隠れた」ものにせず、告知することにより免責されるという認識だったが、2020年4月以降は撤廃されるのであれば、全て責任を負うことになるのか？ ②業者売買の際に記載しておいた方が良い特約があれば知りたい。	①通常は瑕疵を告知すれば告知事項は契約内容となり契約不適合とはならないと思われ、「隠れた」要件の撤廃が機能する場合は「外形上瑕疵が明白であるが告知していない」場合が殆どであると思料されます。 ②まずは従前のおり瑕疵の存在・内容等の重要な事実を明確に契約書に記載しておくことが重要であると思料されます。
2	①民法改正に伴う、隠れた瑕疵要件の撤廃について、告知しておけば契約不適合責任は負わなくて良いのか？告知＝隠れていない、という認識だったので、撤廃といわれると良く理解できない。 ②宅建業者売主が責任を負う期間（2年以上）に変更はないのか？	①上記1①の回答を参照 ②この点は変更ありません。

## 第2 心理的瑕疵の検討

### ①心理的瑕疵全般

No.	質問内容	回答
1	霊のウワサが多数ある場合は、心理的瑕疵に該当するのか？	心理的瑕疵とは売買・賃貸の目的物について「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がある」場合であることから、「霊のウワサ」に具体的な「嫌悪すべき歴史的背景」の裏付けが認められる場合や、「霊のウワサが多数ある」ことによって「通常人にとって明らかに住み心地の良さを欠く状態に至っている」と認められる事情等がある場合には、心理的瑕疵に該当することとなると思料されます。
2	忌諱施設についても心理的瑕疵になるのか？	「忌諱施設」と言われている施設も数多くあり、まずはいかなる施設をもって「忌諱施設」というかが問題となります。なお、「忌諱施設」と言われている施設も人の主観によって「忌諱」の程度が異なり、また、当該施設が存在する附近一帯の土地の価格評価に当該施設があることが織り込まれることが通常であり、当該施設があることは価格評価の中で吸収されていること等からしますと、それ自体は原則として独立して土地や建物の瑕疵であるとは必ずしも認められないのではないかとも思料されますが、現状、当該施設があることを宅建業法47条に基づいて告知することが殆どであることから、告知しておくべきであると思料致します。
3	心理的瑕疵は発生から何年後まで告知義務があるのか？	その告知期間の明確な基準はなく、事案毎に判断せざるを得ないというのが実情です（講義レジュメ「第2 心理的瑕疵の検討」（66頁）参照）。
4	<p>①心理的瑕疵に該当する場合、告知内容は1つ前の居住者に関してのみで、それ以前にあった事件等に関する告知は必要か？</p> <p>②売却の際、事故物件である旨の説明はするが、経過年数により告知義務の必要がなくなる場合はあるのか？</p>	<p>①講義レジュメの裁判事例⑳～同㉒によりますと、賃貸の自殺の事案については原則として1つ前の居住者に関する事項について告知義務を負うということとなりますが、レジュメの裁判事例⑨によりますと、売買については賃貸とは異なり必ずしも1つ前の居住者に関する事項について告知義務を負うというのが原則ということではないということとなります。</p> <p>②そのような場合はあります（例：講義レジュメの裁判例㉓～同㉕参照）。</p>

②殺人等の重大な刑事事件があった場合

No.	質問内容	回答
1	殺人事件後、その遺体の一部を住居内で保管していた場合は瑕疵に該当するのか？	<p>心理的瑕疵とは売買・賃貸の目的物について「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がある」場合であり、「殺人事件後、その遺体の一部を住居内で保管していた場合」も「目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景」に該当すると思われまので、心理的瑕疵に該当すると思料されます。</p>
2	殺人などがあった隣地の取引をする場合も告知すべきか？	<p>賃貸の事例ですが、レジュメの裁判例⑳の「本件建物は2階建10室の賃貸用の建物であるが、自殺事故があった本件203号室に居住することと、その両隣の部屋や階下の部屋に居住することとの間には、常識的に考えて、感じる嫌悪感の程度にかなりの違いがあることは明らか」という判断からしますと、その告知義務は原則として否定されると思料されます。とはいえ、買主・借主が土地や建物の使用を開始して当該殺人の話聞くに及ぶとトラブルになることも想定されますので、説明しておいた方がベターであると思料されます。</p>

③物件において自殺があった場合

No.	質問内容	回答
1	自殺物件案件を、自殺等の告知をして売買した場合には、損害賠償請求はされないものなのか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（改正前民法が適用される事案）特段の事情が無い限り損害賠償請求はされません。</li> <li>・（改正後民法が適用される事案）「隠れた」要件は撤廃されておりますが、通常は瑕疵を告知すれば告知事項は契約内容となり契約不適合とはならないと思われまます。したがって、自殺等の告知をして売買した場合には、それは売買の内容の一部と言うこととなりますので契約不適合とはならず特段の事情がない限り損害賠償請求はされないと思料されます。</li> </ul>
2	区分所有建物の売買時に、共用部及び他の部屋での心理的瑕疵については説明しなければならないのか？	<p>共用部分の心理的瑕疵事由に関する説明義務については講義レジメの裁判例②④及び同②⑤をご参照頂き、また、他の部屋の心理的瑕疵事由についての説明義務はレジメの裁判事例②③をご参照下さい。</p>
3	飛び降り自殺があり、その隣の駐車場に遺体があった場合、隣の駐車場賃貸、もしくは売却の際、告知義務はあるのか？	<p>このような場合を判断した裁判事例は見当たりません。なお、心理的瑕疵とは売買・賃貸の目的物について「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がある」場合であることであり、飛び降り自殺があったのは当該土地ではないのであれば原則として瑕疵や告知義務は認められず、ただし、死体の部位の飛散・血液の流出・付着状況が顕著であり、近隣住民等にも広く知れ渡っているというような事情が認められるのであれば、例外として瑕疵・告知義務が認められることとなるのではないかと思料されます。</p>
4	自殺未遂については新規募集時、告知義務はあるのか？	<p>今のところ自殺未遂の不告知を理由とする損害賠償責任を認めた裁判事例は見当りませんので、自殺未遂については原告として告知義務はないと思料されます（なお、レジメの裁判例⑤は、建物で自殺の実行行為をして病院に搬送されて亡くなったという場合については自殺の既遂の場合と判断しております。）。</p>
5	賃貸マンションに於いて自殺があった物件に入居者がいる場合、その隣の物件の入居者募集時にこの自殺の事を説明した方が良いのか？	<p>レジメの裁判例②③からしますと、原則として告知義務はないと思料されますが、後々のトラブルを回避する観点からは特に隣室や上下階については説明しておいた方がベターとも言えます。</p>

④事故・自然死があった場合

No.	質問内容	回答
1	子供が風呂場で溺れて事故死したような場合は瑕疵に該当するのか？	<p>心理的瑕疵とは売買・賃貸の目的物について「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がある」場合であり、物件において事故に因るとは言え「人の死」という結果が発生してしまったということであると、やはり、物件の心理的瑕疵に該当するものと思料されます（レジメの「5. 「売買」物件について火災等の事故があった場合に関する裁判例の検討」（89頁）参照）</p>
2	住人が自然死した家屋を解体後、土地を売却する場合の瑕疵の判断はどのようになるか？	<p>レジメの裁判事例⑳及び同㉑からしますと、自然死は原則として瑕疵には該当しないと見料されます。ただ、例外として瑕疵に該当するような事情がある場合においても自然死のあった建物を解体したとすることであれば必ずしも土地の瑕疵とはならないとも言えます（レジメの裁判例㉒～同㉓参照）が、それでも当該自然死が広く周辺住民等に知れ渡っていて「通常人にとって明らかに住み心地の良さを欠く状態に至っている」と認められる事情等が認められる場合には土地の瑕疵と認められると思料されます。</p>
3	<p>賃貸物件における自然死で瑕疵が問われる場合は、</p> <p>①賃料減額等の損害賠償を負うことも考えられるのか？</p> <p>②長期間の放置という例まではいかずとも、もう少し短い期間の放置（孤独死）の場合の考え方（告知等）も知りたい。</p>	<p>①「賃料減額」と「損害賠償」は異なる法概念であり、損害賠償として一方的に賃料が減額されることはありません（なお、レジメの裁判事例㉔の判断欄記載の裁判所が損害として認めた内訳をご参照下さい。）。</p> <p>②下記4をご参照ください。</p>
4	<p>建物内での自然死の場合、告知はどこまでしてよいのかわからない。</p> <p>（例：建物内で病死し、死後1日で発見された場合と1カ月で発見された場合では印象が違う）</p>	<p>裁判例㉕及び同㉖からしますと、死後1日で発見された場合には余程特段の事情がない限り瑕疵に該当せず、また、死後1カ月で発見された場合においては例えば遺体が放置されたのが真夏で遺体発見時には腐乱した状態で強烈な異臭を放っており、この前居住者が腐乱死体となって発見された事実は周辺住民に広く知れ渡っているというような特段の事情がある場合には、物件の心理的瑕疵として告知義務があると判断される可能性はありますが、このような特段の事情がなければ告知義務は否定されるものと思料されます。</p>
5	<p>自然死は瑕疵に該当しないので、告知義務はないとのことであるが、以前のセミナーでは、告知義務有と言われたが、判断が変わったのですか？</p>	<p>以前のセミナーの内容が分かりませんので「判断が変わった」か否かの回答を控えざるを得ませんが、レジメの裁判例㉕及び同㉖からしますと「物件における自然死は原則として心理的瑕疵に該当せず、例外として『長期間建物内に死体が放置されたままであった』というような事実ある場合には瑕疵に該当するというのが裁判例の傾向である」と見料されます（なお、今のところ、この点の判断をして最高裁判所の判断は見当たりません。）。</p>

### 第3 環境的瑕疵の検討

#### 1. 自然的な環境の条件

No.	質問内容	回答
1	ハザードマップの説明をしなかったとして損害賠償請求された事案はあるのか？	レジュメの裁判例⑳をご参照下さい（なお、結論としては棄却されております。）。
2	土砂災害のイエローゾーン、レッドゾーンの説明は必ず必要か？特にイエローゾーンは法的制約が無く、説明の必要が必ずしもないように思う。	「土砂災害のイエローゾーン、レッドゾーンの説明」は宅建業法35条1項の列挙事由ではなく「必ず必要」というわけではありません。
3	川が氾濫した場合に浸水何mかという記載は、以前浸水したことがない地域に於いては必ずしも説明しなくて良いのではと思うがどうか？	レジュメの裁判例㉑及び同㉒からして、ご認識のとおりです。
4	ハザードマップ、浸水マップ、揺れやすさマップ、高潮等、告知義務となるのか？	「ハザードマップ、浸水マップ、揺れやすさマップ、高潮（マップ）等」は宅建業法35条1項の列挙事由ではなく「必ず必要」というわけではありません。

#### 2. 社会的な環境の条件

No.	質問内容	回答
1	臭気を瑕疵として肯定されることはあるのか？また、測定も可能なのか？	この点が争点となった裁判例は見当たりませんが、臭気も法律による規制の対象となっており（悪臭防止法）、臭気の程度によっては瑕疵として肯定されることはあると思料されます。なお、臭気の測定方法について、環境省は「特定悪臭物質の測定の方法」を告示しております。

### 3. 主観的な環境の条件

#### ① 近隣の暴力団事務所・暴力団関係者の住居の存在

No.	質問内容	回答
1	近隣の暴力団事務所、異常行動をする隣人はそれぞれ何mまで、もしくは同町内など、どこまでというような規定はあるのか？（距離・範囲）	そのような規定はありません。
2	暴力団関係者には、半グレ集団も含まれるのか？	今のところ、この点が争点となった裁判事例は見当たりませんが、心理的瑕疵と判断される要因として半グレも含まれると思料されます。
3	暴力団員の居住情報や異常行動をする近隣の住人情報を告知することは、個人情報の漏洩にはならないのか？	レジュメの裁判例④⑨～同52の裁判所の判断は、迷惑行為をする者の個人的な情報の保護よりも、迷惑行為が存在することを買主や借主に告知・説明する利益が優先されるという判断であると理解しております。
4	暴力団事務所を競落し、更地にして売却する場合、告知・説明義務はあるか？	原則として相当期間はその告知・説明義務はあると思料されます。

#### ② 異常行動をする隣人の存在

No.	質問内容	回答
1	異常行動をする隣人に対して、訴訟を起こして何らかの措置や損害賠償を求めたなどの事例はあるのか？	借家の事例ですが、借主の他のアパート居住者に対する迷惑行為を理由とする賃主の契約解除を有効と認め、アパートの賃貸不能による損害賠償請求を認めた事例があります（東京地裁昭和54年10月3日判決）。とは言え、異常行動をする隣人等に損害賠償請求等の訴訟を提起して回収が見込めない場合が多いこと、逆恨みによる報復を懸念せざるを得ないこと等から、そこまではしないのが殆どであると言えます。
2	異常行動をする隣人に対して、売主が損害賠償請求できるのか？（そのせいで建物が売れない場合）	できる場合があります（上記1をご参照下さい。なお、実際は「そのせいで建物が売れない」ことの立証に高いハードルがあります。）。

## 第4 媒介業者が責任を負う場合

No.	質問内容	回答
1	物件において自殺があった事を関係者が伝えていない（忘れていた）場合、調査不足にならないように行うにはどのようにすれば良いのか？警察や近隣に聞き取りをしなければならぬのか？聞き取りしたことを重説に記載することによりトラブル防止になるのか？	宅建業者が物件において自殺があったことを認識するきっかけは関係者からの告知ないし物件の近隣住民等からの情報提供というのが実情です。物件において自殺があったことが伺われるきっかけが何も無いにも拘わらず物件における心理的瑕疵の存在を調査する義務までは通常は認められず、このような場合にまで「警察や近隣に聞き取りをしなければならぬ」とは言えないと思料されます。
2	心理的瑕疵の調査方法はどのようにすればよいか？近隣への聞き取りの場合、風評被害との関係から責任をもった回答が得られない場合が多い。近隣の者への責任が伴わない聞き取りまで説明する責任があるのか？	心理的瑕疵の調査方法は売主・貸主からの告知が主ということとならざるを得ません。売主・貸主からの告知が無く、他に物件において心理的瑕疵が存在する可能性を認識する事実が何もないにも拘わらず、物件に心理的瑕疵の存在を調査する義務までは通常は認められません。
3	心理的瑕疵について、数十年前の事件などは具体的にどのような手段で調査すれば良いか？また、どこまで調査すれば責任を負わないのか？	数十年前の事件が瑕疵になるような事案は、数十年を経ても心理的瑕疵に係る事件が近隣住民の記憶するところとなっているとの事実が認められるような事案です（レジメの裁判例⑨参照）ので、その調査手段は基本的には周辺住民によるヒアリングということとなり、そのヒアリングをした結果に基づき新聞等の媒体の過去のデータベース等を調査することになると思料されます。
4	殺人事件などの心理的瑕疵を認識した場合、ヒアリングの他にどのような調査方法があるのか、どの範囲まで調査すべきかというのがあれば教えてほしい	殺人事件などの心理的瑕疵を認識したということであれば、その情報提供者にヒアリングをして、また、殺人事件の場合には多くの場合は新聞等の媒体に掲載があることからヒアリングの結果に基づいて新聞等の媒体の過去のデータベースにあたることとなります。
5	病院に搬送後死亡した場合など、調査は難しい。他の業者はどのように調査しているのか？ 対処法はあるか？	「病院に搬送後死亡した」というような場合、警察や消防は原則としてご遺族以外には情報開示をしないことから、ご認識のとおり、その事実を確認するのは亡くなった方からの情報提供がない限り困難です。とはいえ、調査が困難な事情があり、必要かつ可能な調査をしたにも拘わらず、それ以上に宅建業者が法的責任を負うことはありません。ただし、宅建業者として、①どのような調査をしたか、②その調査の結果、③それ以上の調査は困難であること等はきちんと説明しておく必要があると思料されます。
6	転落事故と自殺かは誰が判断するのか。事実の調査は難しく、判断つかない場合には「自殺」と説明するのか	その判断は警察がすることとなります。仮に判断がつかない場合はケースによりますが「『転落事故』か『自殺』か不明である」というように説明することが事実即した説明と言えると思料されます。

7	<p>近隣の暴力団事務所の有無はどのように調査すべきか？          周辺への聞き込みのみではわからないことが多いと思う。遠方にお住まいの息子さんが相続した実家を売却する場合など、告知書をとってもわからない…では調査不足になりますか？</p>	<p>近年は暴力団事務所が看板を掲げることが殆ど無く、その存在の有無を認識することは従前に比して困難であり、その調査方法は基本的には周辺への聞き込みということとならざるを得ません。したがって、暴力団事務所の存在の有無が不明であり、他に調査の方法が無い場合は「不明」という他ありませんので、調査不足ということとはなりません。</p>
8	<p>暴力団事務所等について調査を行い、重説・契約書等に記載したいが、          ①何かしらの理由によりその書面が暴力団の目に触れ、いやがらせ等を受ける事にならないのか？          ②暴力団の調査状況をどのように記載すべきか？</p>	<p>①「何かしら」の理由の内容が不明ですが、その「何かしら」の理由で重説・契約書が契約当事者・売価業者等の契約関係者から流出して暴力団の目に触れる可能性は殆ど考えられないのではないかと思います。また、重説・契約書等に「近隣に暴力団事務所がある」旨の記載があったことを理由として暴力団が売買関係者に威迫行為等をした場合、昨今は、逆に警察の介入を招くこととなりますので、そのような行為を暴力団がする可能性も低いのではないかと思います。</p> <p>②その調査状況につきましては、事実即して記載すべきです。</p>