

2013年3月16日に第313回月例会が開催されましたので、その概要をご紹介します。
大阪企業法務研究会幹事会

報告者：稲田和也（積水化学工業）

テーマ：土地取引における心理的瑕疵－嫌悪すべき歴史的背景に注目して

報告者コメント：自殺や殺人事件の現場となった不動産について、売買や賃貸借取引では心理的瑕疵として瑕疵担保責任が追及されたり、瑕疵の存在を前提として自殺者の遺族に対して損害賠償が請求される場合があることが知られています。今回の報告では、従来あまり意識されてこなかった土地取引に焦点を絞り、裁判例で嫌悪すべき歴史的背景とされるものの内容や瑕疵とする評価について、検討します。

報告の概要（見出し等）：

1. はじめに

2. 心理的瑕疵をめぐる現在までの到達点

(1) 裁判例の状況

<嚙矢となった裁判例>

松山地判 S35・8・5 判タ 107・102 死亡事故自動車の事例・瑕疵肯定

<不動産に関連して嚙矢となった裁判例>

大阪高判 S37・6・21 判時 309・15 首吊り自殺のあった座敷蔵・瑕疵否定

<土地が問題となった裁判例>

浦和地裁川越支判 H9・8・19 判タ 960・189 首吊り自殺・瑕疵肯定

大阪地判 H11・2・18 判タ 1003・218 首吊り自殺・瑕疵否定

東京地判 H12・8・31 判例集未掲載 殺人事件・瑕疵肯定

大阪高判 H18・12・19 判時 1971・130 殺人事件・瑕疵肯定

東京地判 H19・7・5 ウェストロー 焼身自殺・瑕疵否定

東京地判 H22・3・8 判例集未掲載 焼死・瑕疵肯定

土地にまつわる心理的瑕疵に関する裁判例では、自殺等の事情が瑕疵に含まれるのかという土地建物の共通の論点のほか、事件が起こった建物が取り壊された後でも土地に瑕疵があるのかという論点がある。

(2) 学説の状況

学説少ない。瑕疵には心理的な欠陥が含まれること、自殺・殺人事件などは嫌悪すべき歴史的背景として心理的瑕疵に該当すること、瑕疵担保責任による解除のためには通常人において「住み心地のよさ」を欠くことに合理性があることはほぼ異論なし。

3. 「嫌悪すべき歴史的背景」の再考のための準備

(1) 嫌悪すべき歴史的背景の位置づけ

二段階のテスト＝①自殺等の嫌悪すべき歴史的背景がある、②「住み心地のよさ」を欠く合理性がことと考えると、嫌悪すべき歴史的背景の法的意義があいまいになる。

むしろ、嫌悪すべき歴史的背景が存在すれば、価格の下落はさげられない。再検討の必要性あり。

(2) 民俗学的事例から

殺人のあった土地や神社跡などは所有や利用すると不幸があるとする言い伝えが全国

に見られる。心理的瑕疵の検討に有益な資料を提供する可能性。

4. まとめ代えて—今後の検討

土地における心理的瑕疵→近隣住民の意識を最も重視。嫌悪感や忌み嫌う感情は人類の営みにおいて備わったもの（後藤泰一）として、再検討。

以 上