

売買契約締結後、引き渡しまでの間に発生した 瑕疵についてのメモ

涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一
くまがい のりかず

1 投資物件に心理的瑕疵があった場合について

(1) 現民法での取扱い

例えば、建物について売買契約を締結して引渡を受けたところ、当該建物において過去に自殺者がいたことが判明することがある。このような場合、買主は、民法570条により、売主に対して瑕疵担保責任を追及することがある。すなわち、買主は、当該建物内での自殺を心理的瑕疵であると主張し、当該瑕疵が存在することによって契約締結の目的を達成できない等として、売買契約の解除を主張することがある。このような主張がなされた場合、裁判例は、民法570条の瑕疵は、物理的瑕疵だけではなく、心理的瑕疵も含むとして、自殺があったことをもって、解除や損害賠償請求を認めるものが多い¹。

過去において当該物件において自殺があったことが心理的瑕疵に該当することは、当該物件に買主自らが居住することを目的として売買契約を締結した場合だけではなく、当該物件を投資目的で

購入した場合も同様である。すなわち、賃貸アパート一棟の売買契約を締結して引渡しを受けたところ、当該アパートの一室で過去に賃借人が自殺していたことが判明した場合にも、買主は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができるであろう。賃貸アパートの一室で自殺があれば、賃貸人は、当該貸室からは一定期間は賃料収入を得ることができなくなり、または、得ることができるとしても、賃料収入が大幅に減額されることを余儀なくされる。したがって、貸室内での過去の自殺は、賃貸アパート全体の価値に大きく関係するものであり、「通常有すべき性質・性能を備えている」とは言えない。瑕疵担保責任は無過失責任と解されているところであり、自殺したのが売主とは無関係であったとしても、売主は瑕疵担保責任に応じなければならないと考えられる²。

(2) 改正民法での取扱い

改正民法では、瑕疵担保責任に関する条文は削除される。そして新たに、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」は、買主は売主に対して目的物の追完請求（改正民法562条1項）、代金減額請求（改正民法563条1項、2項）に加え、損害

¹ 居住用の土地建物の売買において自殺を瑕疵であると認めた裁判例としては、横浜地裁平成元年9月7日判決（判時1352-126）、東京地判平成7年5月31日（判時1556-107）、浦和地裁川越支部判平成9年8月19日（判タ960-189）等があり、瑕疵を否定した裁判例に大阪高判昭和37年6月21日（判時309-15）がある。新たに建物を建てて転売する予定の土地売買について、かつて存在した建物での自殺が瑕疵に該当しないとした裁判例に大阪地裁平成11年2月18日（判タ1003-218）がある。

² 投資目的での土地建物の売買において当該土地建物での自殺を瑕疵であると認めた裁判例としては、東京地判平成21年6月26日（判例秘書ID番号06430336）、東京地判平成25年7月3日（判時2213-59）がある。

賠償請求と契約の解除を求めることができるようになる（改正民法 564 条）。

このような「契約の内容に不適合である目的物を引き渡した場合の売主の責任」を契約不適合担保責任というとする、改正民法の下での売主は、契約不適合担保責任を負うこととなる。

売買の目的物たる建物内で自殺があったような場合、改正民法では、「自殺があったような建物を引き渡した場合」が「品質に関して契約の内容に適合しない目的物を引き渡した場合」といえるかどうかが問題となる。

この点に関しては、居住用の建物が売買の目的物である場合には、現在の社会通念を勘案すれば、建物内で自殺があった物件を自殺がない物件と同様の品質であると解するのは困難であろう。したがって、自殺物件であることを認識し、または許容した上で売買契約を締結したものでない限り、品質に関する契約の内容としては、自殺がなされた建物ではないことが合意されていたと解することができ、自殺がなされた建物が引き渡された場合には、買主は売主に対して契約不適合担保責任を追及することができるかと解されよう。

また、投資用の建物が売買の目的物である場合も同様であると考えられる。現在の社会通念を前提とすれば、建物内で自殺があった貸室は、賃料収入の大幅な減少を招くところであり、貸室内で自殺があった物件を自殺がない物件と同様の品質であると解するのは困難であろう。この場合も、自殺物件であることを認識し、または許容した上で売買契約を締結したものでない限り、品質に関する契約の内容としては、自殺がなされた建物ではないことが合意されていたと解することができ、自殺がなされた建物が引き渡された場合には、買主は売主に対して契約不適合担保責任を追及することができるかと解されよう。

2 売買契約締結後、引渡しまでの間に自殺があった場合

（1）横浜地裁平成22年1月28日判決の事案

賃貸借契約がなされているアパートを購入した

ところ、売買契約締結後引渡しまでの間にそのうちの一室のアパートの賃借人が自殺した場合、自殺によるアパートの価値減少分の負担はどのように考えるのか。この点につき、横浜地裁平成 22 年 1 月 28 日判決（判タ 1336-183）は、売買契約に定められた危険負担に関する条項により処理する判断を示した。事案の概要は次のとおりである。

Xは、平成 20 年 1 月 27 日、Yが所有するワンルーム型の 5 部屋の居室がある共同住宅とその敷地につき、金 8,680 万円で購入する旨の売買契約を締結して手付金 250 万円を支払い、同年 2 月 18 日、残代金 8,430 万円を支払って、同日、本件土地建物の引渡しを受けて所有権移転登記を行った。しかし、本件建物の 201 号室（以下「本件居室」という。）の賃借人は、同年 2 月 13 日午前 0 時 30 分頃、本件居室内で首を吊り、縊死し（以下「本件自殺」という。）、決済日である同年 2 月 18 日に発見された後、同月 19 日にYに、同月 21 日にXにそれぞれ知らされた。これに対し、Xが代金の一部の返還を求め、Yがこれに応じなかったため、紛争となった。

本件売買契約では、「引き渡し前に火災、地震等の不可抗力により滅失又は毀損した場合は、その損失は売主の負担とする。」との約定（以下「本件条項」という。）があり、Xは、本件居室内での本件自殺により本件土地建物が引き渡し前に不可抗力により滅失・毀損したとして、その損失は売主であるYが負担すべきであると主張した。

裁判所は、①本件条項は、民法 534 条の定める債権者主義を修正し、本件土地建物の引き渡しに至るまでは、危険をYの負担とする債務者主義による旨の規定と解し、②本件条項には「火災・地震等」とあるものの、物理的毀損や滅失に限定する趣旨ではなく、自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少させる場合を含むとし、③このような心理的瑕疵は、自殺と同時に本件建物に付加され、毀損として生じるとして、引き渡し前の平成 20 年 2 月 13 日の時点で生じた毀損であるとして、本件条項に基づき、その損失はYが負担すると判断した。

(2) 現民法における危険負担の債権者主義

現民法 534 条 1 項は、危険負担の債権者主義を定めている。不動産の売買契約は、「特定物に関する物権の設定又は移転を双務契約の目的とする場合」である。したがって、売買の目的物たる不動産が、債務者（当該不動産の引渡債務を負う売主）の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者（当該不動産の引渡請求権を有する買主）の負担に帰する。すなわち、現民法 543 条 1 項によれば、債務者たる売主は当該滅失・毀損した不動産を引き渡し、債権者たる買主は代金全額を支払わなければならないことになる。もっとも、売買契約締結と同時に危険が債権者に移転するという危険負担の債権者主義に対しては批判が強い。例えば、建物の売買契約を締結しただけで、まだ、引き渡しも所有権移転登記も備えていないのに、不可抗力で当該建物が焼失してしまった場合に、買主が代金全額を支払わなければならない、というのは買主に酷であるからである。

売買契約締結から履行の完了に至るまでのいずれかの段階において危険が債権者に移転するとしても、危険負担の債権者主義については、妥当な範囲に限定するための努力がなされてきた。

(3) 本件条項について

本件事案における本件条項は、まさに、危険負担の債権者主義を妥当な範囲に限定するための実務的な対応の一つである。すなわち、本件条項は、「引き渡し」をもって危険が債権者に移転し、それまでに債務者の責めに帰することができない事由によって「滅失又は毀損」した場合の危険は債務者である売主が負担するとして、危険負担の債権者主義の適用範囲を制限している。

前述のとおり、賃借人の自殺が心理的瑕疵として賃貸物件の価値を減少させることは、瑕疵担保責任をめぐる多くの裁判例が既に認定しているところである。危険負担の趣旨が、売買契約締結から履行完了までの間に生じた危険を売主と買主のいずれが負担するかを定めるものである以上、心

理的瑕疵によって生じた価値の減少も「毀損」に含まれるという解釈は合理的であるといえよう。

(4) 改正民法における現民法534条の削除

現民法の下では、当事者の一方がその債務を履行しない場合、債権者は、相手方に対して、催告の上、又は無催告で契約を解除することができる（現民法 541 条～543 条）。また、解除にあたっては、履行不能により解除する場合には、条文上、債務者に帰責事由がない場合には解除できない旨が定められ（現民法 543 条）、履行遅滞等により解除する場合も、債務者に帰責事由がない場合には解除できないと解されている³。

したがって、現民法の下では、債務者の責めに帰することができない事由により債務者が履行できなくなった場合、債権者は契約を解除することができないので、そのままと、双務契約の場合には、債務者の履行はなされないのに、債権者の債務が存続することになる。そこで、債権者の債務を存続させるのか、消滅させるのかということ进行调整するために、危険負担の条文が設けられているといえる。債権者の債務を存続させるのが危険負担の債権者主義であり、債権者の債務を消滅させるのが危険負担の債務者主義である。

他方、改正民法では、解除の制度を「債権者が当該契約の拘束力から解放できるようにするための制度」と捉え、債務者に帰責事由がない場合であっても、催告の上、又は無催告で解除できるようにした⁴。このような解除制度の下では、債務者の責めに帰することができない事由により債務者が履行できなくなった場合には、債権者は契約を解除することによって、自らの債務を消滅させることが可能である（なお、債務不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、解除はできない。改正民法 543 条。）。契約を締結してしまえば、債務者の履行がなされない場合であっても債権者は債務を履行しなければならないという危険負担の債権者主義については従来から批

³ 部会資料 68A25 頁

⁴ 部会資料 68A26 頁

判がなされていることもあり、敢えて債権者の債務を存続させる必要性には乏しい。そこで、改正民法では、危険負担の債権者主義に関する現民法534条を削除した。

(5) 改正民法の下での本件事案の考え方

では、本件事案のように、賃貸借契約がなされているアパートを購入したところ、売買契約締結後引渡しまでの間にそのうちの一室のアパートの賃借人が自殺した場合、自殺によるアパートの価値減少分の負担は、改正民法の下ではどのように考えるのか。

この点については、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」といえるかどうかを端的に検討すればよいことになると考えられる。

改正民法では、履行不能について契約成立の前後で原始的不能と後発的不能とを区別する考え方を採用せず(改正民法412条の2第2項)、契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能かどうかで判断するとしている(改正民法412条の2第1項)。債務不履行としての契約不適合担保責任も、不適合の発生が契約成立の前後であるか否かによって区別するものではない。危険負担の債権者主義に関する現民法534条が削除される以上、端的に契約不適合担保責任の該当性を検討すれば良いであろう。

投資目的の賃貸アパートの売買契約の場合、売主と買主との間で、賃借人が自殺することによって賃料に影響があり、利回りが低下することをも許容するような合意がなされていない限り、契約の内容としては、アパートの賃借人が自殺しない物件であることが売買の目的物の品質として合意していたものと判断できよう。したがって、アパートの一室の賃借人が自殺した物件を引き渡した売主に対しては、その自殺が売買契約締結後引渡しまでの間に発生したものであっても、買主は契約不適合担保責任を追及することができよう。

したがって、買主としては、まず、売主に対して履行の追完請求を行い(改正民法562条1項)、

追完がなされなければ、代金減額請求を行うことができる(改正民法563条1項)。賃借人の自殺という心理的瑕疵を除去することはできないので、売主が買主からの追完請求に応じることはできないであろう。したがって、賃借人の自殺によって生じた当該物件の価値の減額分を代金減額請求でカバーすることになる。

賃借人の自殺によってもたらされた契約不適合は、一般的には、債務者(売主)の責めに帰すべき事由によるものとはいえないと考えられる。したがって、売主に対する損害賠償請求は認められないであろう(改正民法415条1項ただし書き)。他方で、改正民法の下では、契約の解除に債務者の帰責事由は要件とされないので、買主は、売主に対して相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がなされない場合には契約を解除することもできよう(改正民法541条1項本文)。もっとも、契約不適合が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には契約を解除することはできない(改正民法541条1項ただし書き)ので、「投資物件の売買において、賃借人の自殺があったこと」が「軽微である」といえるかどうかの問題になる余地はある。このあたりの判断は難しい。もっとも、改正民法では、契約目的は達成できる場合であっても、不履行が軽微でなければ催告の後に解除することができることを認めている。賃借人の自殺があったからといって、収益目的そのものが達成できなくなるものではないものの、目的達成に重大な影響を与えるものであると考えることができるので、「軽微である」とは言い難いのではないだろうか。したがって、筆者としては、現時点では、買主が代金減額請求で納得するという判断をするのであればそれでよいが、買主が契約の解除を選択するのであれば、契約解除が認められると考えたい。

契約締結から決済引き渡しまでの間に時間を置くということは、売主がコントロールできない契約不適合事由を引き起こすことにも繋がるリスクがある。民法が改正された後は、この点にも留意して契約実務を行う必要があるといえよう。