

心理的瑕疵～各論～

民法改正による影響？

瑕疵担保責任（民法第570条，566条）→契約不適合責任（改正民法）

瑕疵：その物が通常有すべき性質を欠いている状態

契約不適合責任：契約の内容に適合しないもの

- ・ 瑕疵に関する現代的問題（孤独死，情報化社会）

1. いわゆる孤独死の事例（東京地裁平成29年2月10日判決）

賃借人Aが死亡→約1か月後に発見

賃貸人XがAの相続人に対し、原状回復費用及び賃料低下による逸失利益を請求した

→原状回復とは別に、心理的瑕疵による賃料低下を認め、逸失利益を認めた。

2. 賃借した事務所の住所が警察庁等の「振り込め詐欺」の金員送付先住所として登録されていたことを理由に瑕疵担保責任が追及された事例（東京地裁平成27年9月1日判決）

→事業用賃貸借契約であることを重視

「賃借人において単に抽象的・観念的に本件事務所の使用継続に嫌悪感、不安感があるというだけでは足りず、当該嫌悪感等が事業収益減少や信用毀損等の具体的危険性に基づくものであり、通常の事業者であれば本件建物の利用を差し控えると認められることが必要」

→瑕疵を否定