

最近の判例から (5) - 心理的瑕疵 -

賃借人の長女の自殺につき、賃借人に賃料等の差額分、内装工事費、供養費の賠償責任が認められた事例

(東京地判 平23・1・27 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

賃貸人が、賃借人に対し、入居者であった賃借人の長女が学生向け賃貸マンションの貸室において自殺したことが、善管注意義務違反にあたるとして損害賠償請求をした事案において、履行補助者による故意過失として、賃借人に対し、賃料等の差額分、内装工事代金、供養費用の賠償責任を認め、請求を一部認容した事例（東京地裁 平成23年1月27日判決 一部容認 控訴（控訴後和解） ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 建物賃貸借契約

賃貸人Xは、賃借人Yとの間で、平成20年3月13日、Yの長女を入居者とする、下記内容の建物賃貸借契約を締結し、同月30日にYに対して、下記賃貸目的物（以下「本件貸室」という。）を引き渡した（以下「本件契約」という。）。

- ・賃貸目的物の所在 神奈川県川崎市
- ・賃貸期間 2年間
- ・賃料 7万5000円、共益費5000円
敷金15万円、礼金15万円

(2) 自殺等

Yの長女は、平成21年3月22日頃、本件貸室内で死亡していた。所轄警察は、死亡原因を「自死」とする死体検案書を作成した。

Yは、平成21年3月31日、本件契約の中途解約を申し入れた。

(3) 原状回復工事等

本件貸室貸室内全体に悪臭があったことから、Xは、ルームクリーニング及びクロス全体の張替として内装工事代金21万9450円（税込み）、本件貸室の現場供養費用 5万2500円（僧侶手配手数料、現場供養費用）をリフォーム業者等に支払った。

(4) 新契約

Xは、本件貸室で自殺のあった約7ヶ月後に（但し、Xは同年6月30日までの賃料相当額は既に受領している。）、①賃貸期間平成21年10月20日から平成27年3月20日（65ヶ月）、②賃料等月額合計4万6000円の内容で、新たな賃借人との間で賃貸借契約を締結するに至った。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、Xの請求を一部容認した。

(1) 入居者の自殺につき、Yの債務不履行責任の有無

ア わが国においては、建物を賃借する者にとって、賃借すべき物件で過去に自殺があったとの歴史的事情は、当該不動産を賃借するか否かの意思決定をするに際して大きな影響を与えるものであるとされており（従って、貸主や宅建業者は、賃貸借契約を締結するに当たり、一定期間はかかる事実を説明すべき義務があるものと解される。）、そのため、自殺者の生じた賃貸物件は、心理的瑕疵物件とし

て、自殺後相当期間成約できなかつたり、賃料を大幅に減額しないと借り手が付かないという状況が続くこととなる。

イ ところで、建物賃貸借契約において賃借人は、当該賃貸建物の経済的価値を損ねない範囲で使用収益をする権利を有し、義務を負う（通常使用による損耗を除く。）ものである。そうすると、当該賃貸物件内で自殺をするということは、上述のように当該賃貸物件の経済的価値を著しく損ねることになるので、賃借人としては用法義務違反ないしは善管注意義務違反の責めを負うことになり、また、本件のように、賃借人であるYの長女が入居者として本件貸室に入居している際には、Yとしては、履行補助者による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を免れないといわざるを得ない。

(2) 損害の範囲

- まず、平成21年7月1日から新契約が締結される同年10月19日までの3ヶ月と19日分の賃料等相当額分28万9032円（8万円×3ヶ月＋8万円×19/31日≒28万9032円（小数点以下切捨て））は損害といえることができる。
- 新契約分については、Xが、aマンションの各貸室を、学生を対象に（主に音大生を対象としていると推測できる。）、賃料等合計月額8万1000円以上、賃貸期間2年の条件で賃貸していること等の事情を総合すると、少なくとも、新契約の賃貸契約当初の2年分（平成21年10月20日から平成23年10月20日までの24ヶ月）に加え、その翌日である平成23年10月21日から学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月20日までの約5ヶ月の間の新契約の賃料等の額（月額4万6000円）と、本件契約の

賃料等の額（月額8万円）との差額（月額3万4000円）については、逸失利益として認定するのが相当であり、その合計額は、98万6000円となる（3万4000円×29ヶ月）。

- Xが支払った貸室内のクロスの張替（109㎡）、クリーニング等の費用21万9450円及び現場供養費用5万2500円（合計27万1950円）は、XがYに請求すべき損害として認めるのが相当である（同認定を覆すに足りる証拠はない。）。

3 まとめ

本事例は、都市部（神奈川県川崎市）の学生向けの賃貸マンションにおける賃借人の長女（履行補助者）の自殺事故について、履行補助者による故意過失として、賃借人の債務不履行責任を認めた上で、その損害賠償の範囲として、①新たな賃貸借契約が締結されるまでの賃料等相当額並びに新契約の当初の2年分及びそれ以降で学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月までの5ヶ月の間の賃料等の差額分（合計約128万円）、②本件貸室貸室内全体に悪臭があったことから、ルームクリーニング及びクロス全体の張替として内装工事代金（約22万円）、③供養費用（約5万円）について、借主（父）の損害賠償責任（合計約155万円）を認めた事例であり、特に賃料の逸失利益分については、原告である賃貸人は6年分を請求していたのに対し、上述のように期間を限定（全体で約2年9ヶ月）して認めている点など、賃貸住宅における自殺に係る損害賠償の範囲を認定した事例として参考となるものである。

なお、賃貸住宅における自殺に関しては、本誌次号掲載予定の「賃貸住宅における自殺に係る損害賠償責任に関する一考察」をあわせて参照されたい。

（総括主任研究員）