

最近の判例から (4)

自殺した賃借人による損害について、 賃貸した部屋以外の部屋の逸失利益を否定した事例

(東京地判 平19・8・10 判例検索システム [ウエストロージャパン]) 村川 隆生

賃貸アパート内において自殺した賃借人の相続人及び連帯保証人に対して、賃貸人が賃貸借契約の債務不履行及び連帯保証契約に基づき損害賠償を請求した事案において、自殺は借主の善管注意義務違反にあたるとして相続人及び連帯保証人に対する損害賠償を認容した事例(東京地裁 平成19年8月10日 判例検索システム [ウエストロージャパン])

1 事案の概要

賃借人Aは賃貸人Xと、平成15年10月、2階建アパート(1階5戸、2階5戸の合計10室)の203号室を借受ける賃貸借契約を締結(以下、「本件賃貸借契約」という。)して居住していた。Y1は、平成17年10月、本件賃貸借契約に基づくAのXに対する債務を連帯保証する契約(以下、「本件連帯保証契約」という。)を締結した。

Aは、平成18年10月、本件203号室内で自殺した。母親であるY2がAを単独相続した。

Xは、賃借人であるAが自殺した行為は、本件203号室の使用収益に際しての善管注意義務違反に違反するものであり、債務不履行を構成すると主張した。そのうえで、Xは、本件建物の各室を賃貸するに当たって、重要事項の説明として、本件203号室で自殺があったことを説明しなければならないが、この義務は本件建物が存続する限り免れない。諸事情を考慮すると本件203号室には288万円の損害が、本件203号の両隣と階下の部屋には

賃料減額分の388万円余の損害が生じるとして、相続人と連帯保証人に対し、676万円余の損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求する損害賠償額の一部を認容した。

(1) 債務不履行の有無について

賃借人は、賃貸目的物の引渡を受けてからこれを返還するまでの間、賃貸目的物を善良な管理者と同様の注意義務をもって使用収益する義務がある(民法400条)。そして、賃借人の善管注意義務の対象には、賃貸目的物を物理的に損傷しないようにすることが含まれることはもちろんのこと、賃借人に賃貸目的物内で自殺しないように求めることが加重に負担を強いるものとも考えられないから、賃貸目的物内で自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務の対象に含まれるというべきである。したがって、賃借人が賃借中の室内で自殺したことは、賃貸借契約における賃借人の善管注意義務に違反したものであり債務不履行を構成するから、相続人には同債務不履行と相当因果関係のある賃貸人の損害を賠償する責任がある。

(2) 連帯保証責任の範囲について

賃借人が賃借中に室内で自殺したことによる賃貸人に対する損害賠償債務が、本件賃貸借契約に基づく賃借人の賃貸人に対す

る債務であることは明らかであるから、連帯保証人には、本件連帯保証契約に基づき、賃借人が自殺したと相当因果関係にある賃貸人の損害について、相続人と連帯して、賠償する責任がある。

(3) 隣接する部屋の告知義務について

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に間には、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であり、建物所在地、单身者向け物件等の諸事情を併せて考えると、本件では、賃貸人には、賃借人が本件203号室で自殺した後に、本件建物の他の部屋を新たに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件203号室で自殺があったことを告知する義務はないというべきである。

(4) 損害の算定について

① 本件では、本件203号室を自殺事故から1年間賃貸できず、その後賃貸するに当たっても従前賃料の半額の月額3万円での賃貸しかできず、他方で、賃貸不能期間（1年間）と一契約期間（2年間）の経過後、すなわち自殺事故から3年後には、従前賃料の月額6万円での賃貸が可能となっていると推認するのが相当であると考えられる。そうすると、賃貸人の逸失利益は合計132万円余となる。

② 他方、賃貸人には、賃借人が本件203号室内で自殺した後に、本件建物の本件203号室以外の部屋を新たに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件203号室で自殺事故があったことを告知する義務があるとはいえず、また、本件建物の各部屋は都市部にある主に单身者用の賃貸物件であることからすれば、その賃借人として想定されるのは、本件建物の周辺の住民など本件203号室内で自殺事故があったことを知

る得る者に限られず、さらに、本件建物の周辺の住民以外の者も知っているとするに足りる特段の事情も認められないから、本件203号室以外の部屋の賃貸に困難を生じるとは認められない。本件建物205号室に関して現実に賃料の減収が生じているとしても、これは自殺と相当因果関係のある損害とは認められない。

3 まとめ

実務においては、①自殺事故から何年間説明しなければならないのか、②事故の部屋と隣接する住戸の媒介においても隣接住戸での当該自殺について告げる義務があるのかなどが問題になる。①については決まった年数があるわけではなく、諸事情を考慮しながら判断するしかない。②について本裁判所は説明する義務はないとする考え方を示しているが、一般に、宅建業法所管課は、隣接住戸の自殺事故について知っている場合は、原則として、説明義務があると解している。なお、本文では省略したが、自殺住戸への最初の入居には説明義務があるが、当該入居者が退去した後の次の入居者へは、特段の事情がない限り説明義務はないことも判示している。

本事例は、自殺事故物件の媒介における説明義務について、ひとつの考え方を示したものとして参考になると思われる。

(調査研究部上席主任研究員)