

●最近の判例から 借借人が変死事件を起こしたため連帯保証人に損害賠償請求が認められた事例

伊藤 隆之

建物で自殺等があった場合、これまでは、その後その物件の売却の際売主がその事実を告げなかったとして、売主の責任を問う紛争が一般的であった。(年月の経過その他の事情

によって民法五七〇条の隠れたる瑕疵にあたらぬとして、これを否定した判決(大阪高

裁昭和三十七年六月二十一日、判例時報三〇九号一五頁)と、「建物にまつわる嫌悪すべき

歴史的背景等に原因する心理的欠陥も瑕疵と解することができる」として、売主の責任を

認めた判決(横浜地裁平成元年九月七日(控訴)、判例時報一三五二号一六頁、判例タイムズ七二九号一七四頁)とがある。

これに対して、このほど、借借人が賃貸マンションで変死事件を起こした事案について、借借人が連帯保証人である借借人の父親に対して損害賠償を請求し、その請求の一部を認

容する判決がでた(東京地裁平成五年十一月三十日判決、確定)。この判決は、現在のところ

判例雑誌等には未記載であるが、その判決文を入手したので紹介する。

一 事案の概要

(1) 賃貸人Xは、十二階建のマンションの十階の一室を賃借人Yに、昭和六十三年七月二十三日、期間二年間(昭和六十三年八月一日から平成二年七月末日まで)、家賃月額七万三千円、敷金、賃料の二カ月相当分の約定で貸し渡した。この賃貸借(貸家)契約は、その後当事者間で合意更新され、期間は平成二年八月一日から平成四年七月末日までの二年間、賃料は月額七万九千円となった。

(2) 他方、Yの父親Zは、Xに対し、昭和六十三年八月二十四日、この賃貸借契約上の賃借人の一切の債務を連帯保証する旨を「連帯保証引受承諾書」をもって約定した。

なお、この契約によると、賃貸借契約が更新されたときは、更新後の債務も保証する旨

特約されていた。

(3) ところが、平成三年九月四日、Yは、本件マンションの借り受けた号室において、知り合いの女性を刺殺し、Y自身は本件マンションから投身自殺した。

(4) この本件マンションにおける変死事件について、Xは、「この事件により本件マンションの価値は下落した。仮にそこまでいえないとしても、このことにより賃料収入の減少等の損害を被った」として、Zに対し損害の補填を求めた。

このXの請求に対し、Zは、「変死事件の真相は不明である。仮にYに起因するとしても、保証人であるZの予測不可能な事態であり、Zに責任はない。また、Zは、賃貸借契約の借借人からの解除条項に基づき賃料二カ月相当分をXあて支払っているため、その余の損害賠償するいわれはない」と反論した。

この紛争は、当事者間では解決をみるに至らず、XはZに対し、変死事件に伴う本件マンションの価値下落分一、八四二万二千元の損害賠償を求める保証債務請求事件の訴えを提起した。

二 判決の要旨

判決は、XのZに対する請求については、

一七九万四千八百円の限度で容認した。

判決の理由は以下の通りである。

(1) Yの賃借人としての責任

Yは、本件マンションにおいて、知り合いの女性を刺殺し、自らは投身自殺しており、賃借人として、用法義務違反ないし善管注意義務違反があつたといふべきであるから、右義務違反によつて生じたXの損害を賠償する義務がある。

(2) Zの保証債務の範囲

Zは、変死事件はZの予測不可能な事態であり、保証責任はないと主張しているが、ZはYの連帯保証人として、本件賃貸借契約上負うべき債務の一切を保証しているのだからYが本件賃貸借契約に関しその責めに帰すべし事由によりXに損害を与えれば、保証人としてその損害を賠償する義務がある。ただ、問題は、Xが被つた損害が、通常人の予測し得る範囲の損害かどうか、Xの損害とYの用法違反ないし善管注意義務違反との間の相当因果関係があるといえるかであるが、変死事件があれば、マンションの交換価値はある程度下がるであろうし、一定の期間、通常の賃料で賃貸することも困難になる。従つて、Yの用法違反ないし善管注意義務違反と本件マンションの価値下落ないし賃料収入の減少及びXが出損を余儀なくされた修理費用との間に相

当因果関係があり、Zの責任は否定できない。

(3) Xの損害額

①本件マンションは、賃貸目的で購入されたものであつて、直ちに売却する計画も必要性もないものであること、②変死事件後直ちには、通常の賃料で賃貸できないが、少なくとも四年すれば、居住用ないし事務所用の賃料の七割程度で賃貸できること、③変死事件後直ちに売却すれば、相当低額でしか売却できないが、通常の賃料で賃貸できるようになれば、通常の価格で売却できる可能性があること、が認められるから、Xが求め得る損害は、Xが本件マンションを通常の価格で売却できるとなるまでに生じる賃料の減収及び変死事件に伴う修理費用とみるのが相当である。

(4) 具体的な損害額の算定

変死事件がなければ、事件後四年間のうち従前の契約期間である約十一月間は従前の賃料の月額七万九千円で、その後は月額八万五千元で賃貸し得たものであるから、変死事件による賃料の減収は、一五三万六千円であり、また、変死事件により床のカーペット等が汚損したことによる修理費用は、二五万八千八百円で、計一七九万四千八百円となる。Xが変死事件により、本件マンション価格が二、〇〇〇万円以上下がつたという主張は、鑑

定書もアンケートも、変死事件後比較的近い時期における売却価格を問題にしており、Zの主張は採り得ない。

(5) 損害賠償の予定の主張について

Zは、Xに約定の損害金として一五万八千円を支払っているから損害賠償義務はないと主張しているが、Zは、「賃貸借期間内に当事者が契約が解約を希望する場合には、二カ月分の家賃相当額支払つて即時に解約することができる」旨の約定に従い、金員を支払つたに過ぎないのだから、Zの損害賠償義務が消滅ないし減額されるものではない。

三 おわりに

以上判決では、Xの損害とYの用法義務違反、善管注意義務違反には相当因果関係があることを前提に、連帯保証人に責任ありとして、損害賠償を認容している。

殺人・自殺のあつた物件については、個人差もあるが、心理的に嫌悪されることを考えれば、たとえ、賃貸といえども四年がたてば通常の賃料で賃貸できるかどうか、四年という年数を断定してよいものかどうか異論もあるが、連帯保証人に対する責任についてある一定基準を示したということでは大いに参考になりうるものと思われる。