

額三万五、〇〇〇円について費用負担の義務がある。

(5) Xの負担額は、以上の合計額に消費税を加えた合計六万円余となる。そして返還されるべき敷金及び日割り戻し賃料からこれを差し引いた九万円余がXに返還されるべき敷金となる。

三 まとめ

本件敷金返還訴訟の争点の一つは、賃借人退去時の清掃が十分であったかどうかという点であった。通例退去時の清掃とは、専門業者のいわゆるハウスクリーニングのレベルまでは要求されないものと考えられる。しかし、本件では、賃借人に通常期待される程度の清掃がなされていないかつたとの事実認定により、結局、業者による清掃費用全額が賃借人負担とされたものである。なお、賃借人の過失による原状回復費用について、税法上の耐用年数をもとに減価された価額をもとに、賃借人の負担割合を認定している点についても参考となる事例と思われる。

最近の判例から

(5)

借上社宅で従業員が自殺した場合の

使用者に対する損害賠償が認められた事例

(東京地判 平一三・一一・二九 判例集等未搭載) 中村 行夫

借上社宅として利用されていた貸室で、貸室の利用者が自殺した場合、当該貸室は以後一〇年間にわたって通常よりも安い賃料でしか賃貸することができなくなつたとして、利用者の使用者である借主に対して得べかりし利益の喪失分の損害賠償が請求された裁判において、賃料差額二年分の損害賠償請求が認められた事例 (東京地裁平成一三年一月九日判決 請求一部容認(確定) 判例集等未登載)

一 事案の概要

アパート及びマンションの管理業務等を主たる業務とするXは、平成九年九月から、仙台市内の建物(一K×九室、以下「本件建物」という。)を転貸目的で一括賃借し、以後本件建物の各室を他に転貸貸してきた。

平成一一年三月、Xは、Yとの間で、本件

建物の一室(二七・七六㎡、以下「本件貸室」)を、賃料を月額四万八千円、敷金八万六千円、期間を平成一三年二月末日迄の二年間等とする約定で契約を締結(以下「本件賃貸借契約」)した。そもそも、本件貸室は、Xの転貸開始以前からYに対し賃貸され、Yは本件貸室をいわゆる借上社宅として使用していたもので、平成三年よりYの従業員であるAが住居として使用していた。

平成一三年一月、本件貸室においてAが自殺(以下「本件事故」という。)しているのが発見された。翌二月、XとYは、本件賃貸借契約を二月末日をもって解約することに合意し、二月末日、Yは本件貸室を明け渡した。なお、合意解約に当たりYはXに対して、本件貸室の二月分の賃料とその遅延損害金及び修繕費の合計額から敷金を控除した残金の四六万円余を支払った。

Xは、本件貸室は、本件事故があったために、一〇年間にわたり従前賃料の半額でしか賃貸しすることができなくなり損害（得べかりし利益の喪失）を受け、この損害は本件賃貸借契約におけるYの債務善良なる管理者の注意をもって本件貸室を使用し保存すべき債務不履行によって生じたものだとし、得べかりし利益の喪失分計二八八万円（二万四千円×一二月×一〇年間）の損害の賠償を求めて提訴した。（なお、平成一三年六月、Xは、本件貸室を「事故物件」であることを告げた上で、月額賃料二万八千円、期間二年間の約定で他に賃貸した。）

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のように判断し、Xは、平成一三年六月から二年間、一年間当たり二四万円得べかりし利益を喪失する被害を受けたとし、その損害の現価を中間利息を控除して算出し、Yに対して四三万円余の支払を命じた。

① 貸室において入居者の自殺があると、通常人からみて心理的に嫌悪すべき事由（いわゆる心理的瑕疵）があるものとして、通常賃料額よりもかなり減額した賃料額で賃貸せざるを得ない。

② Yは、Xに対し、本件賃貸借契約上の債務として、善良なる管理者の注意をもって本件貸室を使用し保存すべき債務を負っていたというべきであり、その債務には通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させないようにする義務が含まれる。

③ Yは、履行補助者たるAが本件貸室において自殺したことにより債務不履行があったものと認められる。

④ 本件のような貸室についての心理的瑕疵は、年月の経過とともに稀釈されることが明らかであり、本件貸室が大都市に所在する単身者用のアパートの一室であることを斟酌すると、二年程度を経過すると瑕疵と評することはできなくなるとみるのが相当である。

三 まとめ

自殺事故のあった貸室の賃貸は、時間の経過を経たとしてもかなり困難なことが多いが、本事例では、公判中に、従前賃料のほぼ半額の賃料で次の賃借人との契約が成立するといふ、非常に稀な状況下における判決となった。本判決で特筆されるのは、自殺事故が貸室の心理的瑕疵であるとしたうえで、「大都市に所在する単身者用のアパートであることを斟酌すると二年程度を経過すると瑕疵と評することはできなくなる。」と判示した点である。しかし、自殺事故に関する心理的瑕疵が滅失したとする判断を、本判決で示された「二年程度」とした部分のみを採って、賃貸に関して行われる賃借人に対する自殺事故の告知を省略し、借主からの責任追及から逃れることができるかと、一般化して判断するのは、早計であると考えられ、むしろ、事故に関する周辺住民の記憶、事故の状況、当時の報道内容、事故後の貸室の使用状態等及び貸室のタイプ（単身者用、ファミリー用）等、事例ごとに様々であると判断すべきであろう。

自殺事故の心理的瑕疵の払拭に関し、一般的に適用される時間経過の判断には、更なる判例の集積が必要であり、本判決は一つの事例を示したものと捉えるのが適切であると考えられる。

（調査研究部調査役）