

最近の判例から (6) - 心理的瑕疵 -

賃借人の浴槽内での自殺につき、相続人に、ユニットバス交換費用、賃料減額分の損害についての賠償が認められた事例

(東京地判 平22・12・6 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

賃貸人が、賃借人が貸室の浴槽内にてリストカットにより自殺をしたことにより損害を被ったとして、賃借人の相続人に対し損害賠償を求めた事案において、ユニットバス交換費用、賃料減額分の損害について賠償責任を認め、請求を一部認容した事例（東京地裁平成22年12月6日判決 一部容認 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、賃貸人Xが、賃借人Aの自殺により損害を被ったとして、Aの相続人であるYに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求権に基づき、クリーニング費用及び内装造作取替費用として150万円、本件貸室は社会通念上使用し得ない状態になったことを理由とする賃料等相当額の逸失利益として330万円の合計480万円の損害があるとし、その一部である250万円の損害賠償を求める事案であり、主な事実関係は以下のとおりである。

(1) 建物賃貸借契約

Xは、平成13年6月13日、Aに対し、本件アパートの2階部分の201号室（専有面積23.55㎡）を期間2年、賃料月額8万5000円、共益費2000円の約定で貸し渡した。その際、Aは、敷金2か月分17万円をXに交付した。

その後、本件賃貸借契約は、平成15年6月13日及び平成17年6月13日に更新され、Aは、本件貸室を継続的に使用していた。

なお、Aの父であるBは、平成13年6月13日、本件賃貸借契約上の債務について、連帯保証したが、平成16年6月17日、死亡した。

(2) 自殺

Aは、平成18年10月28日ころ、本件貸室の浴室において、いわゆるリストカット等の手段により、自殺した。

(3) 自殺後の状況

Aの相続人である母C、兄Dは、相続放棄の申述をしたことから、姉であるYが単独相続した。

Xは、新たな賃借人の募集はしていない。

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) Aの債務不履行について

Aは、本件賃貸借契約に基づき、Xに対し、原状回復義務を負っていたところ、これに付随する義務として、自然減耗以外の要因により目的物件（本管貸室）の価値が減損することのないように本件貸室を返還すべき義務を負っていたものと解される。そして、社会通念上、自殺があった建物についてはこれを嫌悪するのが通常であり、その客観的価値が低下することは当裁判所に顕著な事実である。そうすると、Aには本件賃貸借契約に基づく原状回復義務に付随する義務の債務不履行があったといわざ

るを得ない。

(2) クリーニング費用及び内装造作取替費用について

見積書の内容をみるに、本件自殺が行われた浴室以外の部屋に係る補償費用やエアコンの交換に係る費用が含まれており、それらは本件自殺とは無関係のものであり、また、クロスの貼替費用などは通常損耗によるものと考えられるから、損害と認めることはできない。そうすると、本件自殺と関係が認められるのは、本件自殺が行われたユニットバスの交換費用のみである。YはAの兄によって洗浄したから損害はないと主張するが、いかに洗浄しようともそれに対する強い社会的嫌悪感をぬぐうことは困難であると認められる。そして、証拠によれば、その額は55万6500円及び消費税2万7825円と認められ、これに反する証拠はない。そして、この費用はいわば本件貸室の修繕費用であるから、これをさらに経年減価するのは相当ではない。

したがって、58万4325円をもって、内装造作取替費用に係る損害とみるのが相当である。

(3) 逸失利益（賃料相当額）について

本件アパートの貸室にはなお新規の賃借人が現れる状況にあるものの、Aとの本件貸室の賃料月額8万5000円は本件自殺当時には客観的相場よりも割高となっていたと認められ、5万6000円が本件貸室の客観的賃料相当額として相当であると考えられる。自殺による賃料の低下の幅は時の経過により縮減していくものと考えられる。そして、本件全証拠をもってしても、本件貸室の賃料額が本件自殺によってどの程度低下したかを判断することは困難であるから、民事訴訟法248条により、最初の2年間については1か月あたり2万5000円、次

の2年間については1か月あたり1万円の低下が生じたと認めるのが相当である。

そうすると、本件貸室明渡の翌日（平成18年11月7日）から本件口頭弁論終結時（平成22年11月1日）までの賃料減額分の損害としては、48か月分84万円をもって相当と認める。

3 まとめ

本事例は、賃貸住宅の浴室における借主の自殺事故（リストカット）について、相続人（姉）について賠償責任を認めた上で、その損害賠償の範囲として、4年間分の賃料低下の認定額（客観的賃料相当額5.6万円に対し、当初2年間は2.5万円、次の2年間は1万円の低下。合計84万円）、原状回復費用（浴室の交換費用約58万円）について損害賠償責任（約142万円）を認めた事例である。

本件では、原告の賃貸人は、クリーニング費用及び内装造作取替費用として150万円、賃料全額の空室月分（提訴日現在で38ヶ月分）の逸失利益330万円の合計480万円の一部である250万円の損害賠償請求をしていたが、上記のように、浴室以外の部屋に係る補償費用やエアコンの交換に係る費用は本件自殺とは無関係のものとして認めず、また、賃料の逸失利益分についても、客観的賃料相当額を認定した上で、その一部に限り認めている点で、参考となる。

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。