

最近の判例から (14) – 共用部分での自殺と心理的瑕疵 –

連帯保証人に対する共用部分での自殺による損害賠償請求が減額の上で認容された事例

(東京地判 平26・5・13 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

所有する建物の共用部分で、賃借人が自殺したため、本件建物の貸室及び近接貸室を第三者へ賃貸することが著しく困難となったとして、賃貸人らが連帯保証人に対し、①主位的には賃貸借契約に基づく債務不履行責任に基づき、②予備的には共有持分権侵害を内容とする不法行為に基づき、賃料収入減少分を損害賠償請求した事案において、賃貸人らの主張が減額の上で認容された事例（東京地裁平成26年5月13日判決 認容 控訴せず確定 ウエストロー・ジャパン）

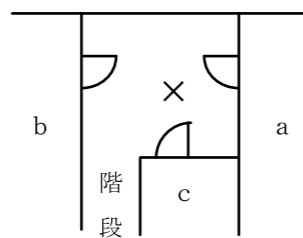
1 事案の概要

本件は、昭和62年6月築の木造2階建、計10室の居室からなる単身者向けのワンルームマンション（以下「本件建物」という。）において発生した事案。複数の投資家が本件建物を対象とする共有持分を保有しているため、賃貸人Xら（原告及び原告参加人）は複数の個人及び法人から構成されている。

賃貸人Xらは、本件建物をA社に一括賃貸（但し、平成22年2月に契約関係から離脱）し、A社が第三者へ転貸していたところ、平成21年1月に、賃借人BがA社との間で賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同年3月にa室に入居した。

その後、約1年が経過した平成22年2月、本件建物の2階の居室3室（a室、b室、c室、まとめて以下「2階の3室」という。）が面する共用部分でBが自殺（以下「本件死亡事故」という。）しているのが、b室の住

人により発見された。その直後、第1発見者はb室を退去した。



現在、1階の居室のうち3室には入居者がいる一方で、2階の3室については、「告知事項あり」との文言が付された状態で募集が行われているが3年間入居者は現れない。なお事故発生前は、各居室は月額47000円前後で賃貸されていた。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xらの請求を減額の上で認容した。

(1) Xらに生じた損害とYの賠償義務

賃借人が賃貸目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば、当該物件の利用につき心理的嫌悪感ないし嫌忌感を生じ、かかる事情が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額よりも相当程度低額でなければ賃貸できないことは経験則上明らかである。

そして、賃借人は、本件賃貸借契約上、引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって、使用収益すべ

き義務を負うところ、自然摩耗以外の要因により、本件貸室等の価値が減損しないようにすべき義務を負っていたのであるから、Bにおいては、上記義務に違反した債務不履行があったと言わざるを得ない。

…Yは法的には、Bの自殺と相当因果関係のある損害については、本件賃貸借契約の保証人として賠償すべき義務を負う。

(2) Yが賠償すべき損害額

ア 本件死亡事故が発生した現場は、本件建物の2階の本件居室を含む3室の各居室内とは関係がないとはいえ、各居室の玄関前であり、住居者が出入りする際、通行せざるを得ないことから、本件建物の2階の3室の賃貸にあたっては、本件死亡事故のあったことを告知せざるを得ないこと、本件死亡事故後3年を経過しても、本件建物の1階部分は賃貸中であるにもかかわらず、本件建物の2階の3室の賃貸が出来ていないことなどの事実を認めることができる。

そうすると、本件死亡事故の影響がb室及びc室については及ばないとするYの主張を採用することはできない。

イ しかしながら、本件建物は、単身者向けのワンルームマンションであり、その立地は、地下鉄〇〇線b駅から徒歩12分とされ、都心に近く、利便性の高い物件であり、家賃も学生が居住できる程度の比較的低額の物件であって、流動性が比較的高く、本件建物の1階部分については、入居がなされていること、本件死亡事故は居室内で発生しておらず、開放部分において行われたことなどを考慮すると、本件建物の2階の3室について、3年もの間空室であったことを前提にして、当該賃料の全額相当分を本件死亡事故との因果関係があるものとは認めることはできない。

ウ そこで、損害額について具体的に検討す

るに、本件死亡事故により、本件建物の2階の3室についての賃料相当額がどの程度低下したかを判断することは困難であるが、前記ア、イで説示した事情を踏まえ、さらに、賃貸にあたっては、本件建物内での自殺という事情に対し通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるから、時間の経過とともに減少し、やがて消滅するものであることは明らかであることに照らすと、本件死亡事故と相当因果関係にある損害としては、本件建物の2階の3室について、1室当たり1か月1万5000円の低下が2年間にわたり喪失した分と算定するのが相当である。

3 まとめ

本件は共用部分で自殺があった点で特徴的な事案である。当該自殺による損害が、賃借している居室だけでなく、ここを頻繁に通過する隣接する各居室にまで及ぶと判断された一方で、各居室の賠償額の算定に際しては、居室内で自殺があった場合と比べ、賃料減額割合は低めに、又影響を受ける期間も短めに判断されているとの印象を受ける（居室内の場合一定期間賃料全額が損失として認められ場合が多い。）。思うに、自殺のあった共用部分は外部に開放された空間であり利用頻度や利用方法の違い等を勘案し、自殺による影響が弱いと判断されたのではないだろうか。

本判例については、同様の事案（共用部分での死亡事件）に直面した際に役立つものと思われることから紹介させていただいた。参考としていただきたい。