

最近の判例から (14) – 同居人の自殺 –

同居人の自殺に関し、賃借人への損害賠償請求の一部を認容し、賃料保証会社への請求を棄却した事例

(東京地判 平26・8・5 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

賃借中の建物内で、賃借人の妻が自殺したために、賃料を減額しなければ新規に賃貸することができなくなったとして、賃借人に対しては、債務不履行に基づく損害賠償として賃料減額分相当額及び慰謝料並びに弁護士費用等を求め、賃料保証会社に対しては、連帯保証契約に基づき同額の保証債務の履行を求めた事案において、賃借人に対する損害賠償請求の一部を認め、賃料保証会社への請求を棄却した事例（東京地裁 平26年8月5日 判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、木造2階建ての建物（1階2室、2階3室のアパート、以下「アパート」という。）を姉と共有し、1階の1室にX、2階の1室に姉が居住し、他の3室はXが賃貸していた。

平成23年3月16日、Xは、Y1（被告）と、アパートの2階の1室（以下「本件居室」という。）を月額賃料及び敷金を7万4千円とし、期間を2年間とする賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結した。また、同日、賃料保証会社Y2（被告）は、Y1から委託を受け、Xとの間で、本件契約に基づくY1の賃料債務等について、Y1と連帯して保証する旨合意（以下「保証契約」という。）した。

同年4月19日、Y1の妻が、本件居室内で自殺（以下「本件事故」という。）した。

本件事故後、XとY1は本件契約を合意解除した。なお、Xは、受領済みであった同年

4月分までの賃料を精算せず、また、敷金を本件事故による損害の填補に充てることとした。

同年7月12日、Xは、本件居室について、新たな賃借人との間で、賃料月額4万3千円、期間2年とする賃貸借契約を締結した。

平成25年5月20日、Xは、Y1は居住者が居室内で自殺しないように配慮する善管注意義務に違反し、新たな賃貸の際には相当程度の減額を余儀なくさせ、また、Y2は、本件事故によってXに生じた損害を連帯して賠償する義務を免れないとして、社会通念上、本件居室は1年6か月間（賃料18か月分・133万円余）は賃貸不能で、その後の3年間は1/2（賃料半額の36か月分・133万円余）を減額せざるを得ず、隣室及び階下の居室は事故後の1年間は賃料の1/2、その後1年間は月額2万円程度を減額せざるを得ないとして、Xの精神的損害、弁護士費用を含めた合計486万円余の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

- (1) 賃借建物内で賃借人又はその他の居住者が自殺した場合、第三者がこれを知ったときには嫌悪感・嫌忌感を抱くことは否定できず、本来設定し得たはずの賃料額よりも相当程度低額でなければ賃貸できなくなるであろうことは容易に推測できる。
- (2) 賃借人は、少なくとも賃借人においてその生活状況を容易に認識し得る居住者が建

- 物内で自殺するような事態を生じないように配慮すべきで、Y1は、居住者の自殺によって生じたXの損害を賠償すべき義務を負う。
- (3) 保証契約は、Y1の賃料等の未払金を保証の対象とすること、Y1の責めに帰すべき事由により生じた本件居室の滅失又は毀損に係る損害賠償金を補償の対象外とすることが認められる。本件事故によってXに生じた損害は、Y1の責めに帰すべき事由によって生じた本件居室の心理的な毀損に係るものというべきであるから、Y2が保証すべき対象ではない。
- (4) 本件事故は、その後、宅地建物取引業者が告知すべき事実であり、通常人が告知を受けた場合、嫌悪感・嫌忌感を抱いて賃借を辞退することは十分に考えられ、賃料額は相当程度の減額を要することになると想定されるから、Xは、その差額相当額の損害を被ることになる。
- (5) このような心理的な事情は、一定の時の経過によって希釈され、新たな賃借人が居住すれば、その後の賃貸借には影響を生じないといえることができる。また、本件物件の交通利便性や間取り等を考慮すれば、賃貸物件としての流動性が比較的高いと認められ、嫌悪感・嫌忌感の希釈は比較的速く進行するものといえる。差し支えない。
- (6) 本件事故の告知の結果、通常、1年間は賃貸不能で、その後は、一般的な契約期間である2年間は相当賃料額の2分の1の額を賃料として設定するものと考えるのが相当である。本件事故の3か月後に新賃借人が入居しているが、事故直後に入居することには消極的となるのが一般的といえるべきであるから、Xの逸失利益の額の算定に当たり、新たな賃借人の入居の事実を斟酌することは適当ではない。
- (7) 隣室居住者が、本件事故に何らかの感情を抱くことは否定できないが、Y1は、本件居室の使用収益に当たって善管注意義務を負うにすぎず、当然に他の居室の賃料額の減額に責任を負うことにならない。
- (8) Xが本件事故の発生によって何らかの苦痛を覚えたとしても、その苦痛は、逸失利益の賠償を受けることによって填補されるべきもので、それ以上にY1に対して慰謝料の請求ができるほどの精神的損害が発生したということとはできない。
- (9) Xに生じた損害は、賃貸不能である1年目の賃料(88万8千円)、1/2に減額される2年目・3年目の賃料(各44万4千円)に中間利息(ライプニッツ係数使用)を控除した163万1877円が相当で、Y1は、Xが損害賠償の一部として受領済の敷金相当額を控除した155万7877円の賠償義務を負う。

3 まとめ

本件では、賃借人には居住者等が賃貸住宅内で自殺しないように配慮する義務があると見て、賃貸不能と想定される1年間の賃料及び賃料を1/2に減額せざるを得ないと想定される2年間の賃料相当額を損害額と認定して賃借人に損害賠償を命じ、賃料保証会社への請求は、自殺事故による損害は心理的な毀損であって、賃料等の未払金を保証対象とする本件保証契約の対象ではないとして棄却した。

本件判決における判示内容は、賃貸住宅内での自殺事故の損害賠償について明確に示したもので、同様の事案を検討する場合の参考となるものといえる。

なお、賃貸住宅内の自殺事故に関する損害賠償については、RETIO85-15「賃貸住宅における自殺に係る賠償責任に関する一考察」で、過去の判例等を基に考察しているので参照されたい。