

最近の判例から

(11) - 心理的瑕疵 -

賃借人が別の場所で自殺した後に同居人が居室内で自殺したケースで、賃貸人の損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平22・3・29 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃借人が別の場所で自殺した後に賃借人の同居者が賃貸借建物の居室内で自殺したために、建物部分の価値が下落し、損害を被ったことについて、賃貸人らが、賃借人の相続人らに対し、賃貸借契約上の債務不履行に基づき、損害賠償を請求した事案において、賃借人の相続人らは賃借人と自殺した同居人の関係を全く知らず、同居人の行為について責任を負わないものと解すべきであるとして、賃貸人らの請求が棄却された事例（東京地裁平成22年3月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、賃貸人ら（以下「Xら」という。）がその共有に係るマンションの一室（建物部分）を賃貸していたところ、賃借人A（以下「A」という。）が別の場所で自殺した後に賃借人の同居者B（以下「B」という。）が前記室内で自殺したために、建物部分の価値が下落し損害を被ったことについて、Xらが、賃借人の相続人2名（以下「Y1」及び「Y2」といい、併せて「Yら」という。）に対して、Yらは、相続により賃借人の地位を包括承継し、同居者はYらの利用補助者として位置づけられるので、同居者の自殺による損害は利用補助者の過失による損害となり、Yらにおいて賠償すべきことになる、または、賃貸借契約上、AはBが生じさせた損害を賠償すべきことが規定されていると主張して、

Yらに対し、賃貸借契約上の債務不履行に基づき、または、同契約上の義務として、総額1,865万円余の損害賠償を請求したものである。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、賃貸人Xらの請求を棄却した。

(1) Bの利用補助者性（争点1）について

そもそも利用補助者論は、自己責任の原則を修正し、第三者たる利用補助者の過失による損害を債務者本人に帰責するものとして、報償責任、危険責任の法理の正当化根拠、実質的根拠とするものと解されるので、ここで利用補助者とは、債務者の意思に基づいて債務の履行のために利用される者をいい、債務者本人からみて、何らかの意味で干渉可能性が留保されるなど、その行動が債務者の意思に基づいているとみなされる関係にあることを要するものと解される。

しかるに、相続によって承継するのは権利義務ないし法的地位であって、被相続人と第三者の人的関係そのものではないから、被相続人が賃借人で、その同居者が利用補助者とされる関係にあったとしても、相続人らは当然に前記同居者を利用補助者とする関係にあるものとみなされる謂われはなく、あくまでも相続人らと前記同居者の関係によって利用補助者性を判断すべきである。

これを本件についてみると、Yらは、Aの

死亡により、本件賃貸借契約の賃借人の地位を相続しているものの、AとBの関係をそのまま引き継ぎ、AとBの間と同様の関係にあるわけではないことはいうまでもなく、実際には、本件賃貸借契約のことも、AとBの関係も全く知らなかったのであるから、Bの行動がYらの意思に基づいているとみなし得るような関係は到底見出すことができない。

したがって、Bの自殺当時、Bとの間で利用補助者性を見出すに足る実質的關係のなかったYらは、Bの行為について責任を負わないものと解すべきである。

(2) 本件賃貸借契約の契約条項の解釈（争点2）について

Xらは、本件賃貸借契約の契約条項中、本件損害賠償規定が賃借人に同居者や来訪者の行為の責任を負うべき債務を負担させる趣旨の規定であるとして、同規定に基づきYらが責任を負うべきである旨主張する。

そこで検討するに、そもそも本件損害賠償規定は、「乙は、自己及び同居者又はその訪問者が」とは規定しておらず、また、同条2項で、不可抗力について甲（貸主）は責任を負わない旨規定されていることに鑑みれば、第1項は乙（賃借人）、同居者とその訪問者の自己責任の原則を注意的に規定したものと解するのが相当である。

また、仮に本件損害賠償規定が同居者の故意・過失行為についても賃借人に責任を負わせる規定であると解されたとしても、同条項は、他人の故意・過失行為を本人に帰責する点で利用補助者論と同様の性格を有し、報償責任、危険責任の観点から、賃借人の責任を注意的に規定したものと解するのが相当であるから（それ以上の意味を有するものとして本件賃貸借契約締結時に説明がなされたような経緯も窺われない。）、前記同様に、Bの自殺当時、Bとの間で利用補助者性を見出すに

足る実質的關係のなかった被告らは、Bの行為について責任を負わないものと解すべきである。

(3) したがって、本件損害賠償規定に基づきYらが責任を負う旨のXらの主張は採用することができない。

以上によれば、その余の点について検討するまでもなく、Xらの本訴請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、利用補助者論が主な争点となり、判決では、本件ケースでは賃借人Aが先に別の場所で自殺した後、同居人Bが居室で自殺したものであるので、Bが自殺した時点では、AはBの行為について責任を負わず、AとBとの間に利用補助者性を見出すことはできないから、Aの相続人であるYらにもBとの関係で利用補助者性を認めることができないと判断して、Xらの請求を棄却したものである。

本件では、賃貸人Xらは、別途、Bの相続人との間で、損害賠償として634万円余の和解契約を締結して、その支払いを受けており、一定の損害の補てんを受けていることを考慮すると、XらのYらに対する更なる損害賠償請求は過大に過ぎるとの見方も出来よう。事例判決として参考になるものと思われる。