

最近の裁判例から (10)－心理的瑕疵－

賃貸マンションの偶発的な転落死亡事故について、賃借人が心理的瑕疵を貸室に発生させたとはいえないとした事例

(東京高判 令5・9・14 判例集未登載) 中戸 康文

賃貸人が、賃借人の妻の賃貸マンションバルコニーよりの転落死亡事故により、貸室に心理的瑕疵による損害が生じたと主張して、善管注意義務違反等を理由とする損害賠償を賃借人に請求したが、賃借人の妻の意思とは無関係に生じた偶発的な事故であり、占有補助者が貸室に心理的瑕疵を発生させたということとはできないとして、その請求を棄却し訴訟費用は賃貸人の負担とした事例

1 事案の概要

令和3年3月、賃貸マンション（平成29年6月築）12階の本件貸室について、賃貸人X（原告・不動産管理業）は、賃借人Y（被告・個人）との間で、契約期間2年、賃料を月26万5千円とする普通借家契約（本件契約）を締結し、翌月Yは入居した。

令和4年2月、本件貸室のバルコニーよりYの妻が転落する死亡事故（本件事故）が発生した。同年3月、XとYは本件契約を合意解除し、Yは本件貸室より退去した。

同年6月、Xは本件貸室について、新たな入居者に対し、本件事故があったことを告知し、契約期間3年、賃料を月22万8千円とする定期借家契約を締結した。

その後、XはYに対し、「①本件事故は、本件貸室の新たな入居者に告知が必要となる心理的瑕疵にあたり、その告知によって賃料を減額せざるを得なくなった。②Yには本件貸室に心理的瑕疵を生じさせない善管注意義務に違反した債務不履行がある。」などと主

張して、186万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

対してYは、「①本件事故は自殺あるいは事故死を含め原因が不明であり、貸室内で賃借人及びその家族が死亡した場合全てを『心理的瑕疵』と認定することは妥当でないから、本件事故は、告知義務の対象となる心理的瑕疵には該当しない。②Xは、本件告知により本件貸室や他の複数の貸室が2か月近く成約に至らなかったと主張するが、それはXの賃料等の契約条件が非常識なものであったことによるものであり、また、Xが新たに締結した賃貸借契約は定期借家契約で、賃料が抑えられるのは当然であるから、Xに損害が生じているとはいえない。」と主張した。

原審裁判所（東京地判 令5・3・23 判例秘書 L07830461）は、

- ①Yの妻に自殺をうかがわせるような事情は認められず、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。
- ②バルコニーからの転落死亡事故の発生は、必ずしも日常的とはいえず、その原因も不明であって、通常人が不安感ないし嫌悪感を生じることは否定できない。そうすると、本件事故は、心理的瑕疵に該当するというべきである。
- ③賃借人はその占有補助者が賃借物に関してした行為につき、賃貸人に対して責任を負うものと解すべきであるから、本件事故に

において心理的瑕疵が生じたことにつき、Yに善管注意義務違反の債務不履行がある。として、Xの請求につき、133万円余（Yとの賃料と新たな入居者との定期借家契約の賃料の差額3万7千円×36か月）を認容した。

Yは控訴し、「①宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（国交省ガイドライン）では、死亡事故そのものは日常的事象とはいえないが、それが日常生活の中で生じた不慮の事故であれば、通常人は予想できるとして、心理的瑕疵の告知義務はないとしている。バルコニーの使用は、自宅の階段の使用や入浴と何ら変わらない日常生活の一部であるから、本件事故は、国交省ガイドラインにおいても心理的瑕疵として告知義務が発生するものとはいえない。②本件事故は、Yの妻の意思とは無関係に生じた何らかの偶発的な出来事を原因とする事故であり、Yもその妻も本件事故を予見・回避することはできなかったから、善管注意義務違反となることはない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、Yの敗訴部分を取消してXの請求を棄却し、訴訟費用は原審・控訴審ともにXの負担とした。

(1) 本件事故の発生状況及びYの妻の当時の様子からすれば、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。バルコニーからの転落により死亡事故が発生するということは、日常的な出来事とはいえないが、その原因が明らかでない以上、Y又はその占有補助者というべきYの妻が本件貸室に心理的瑕疵を発生させたということとはできない。

そうすると、Yに善管注意義務違反の債務不履行があったと認めることはできず、その

余の点を判断するまでもなく、Xの請求は理由がない。

(2) 以上によれば、Xの請求を一部認容した原判決は失当であるから、原判決中、Y敗訴部分を取り消し、同部分についてのXの請求を棄却する。

3 まとめ

賃借人が予見・回避ができない、自然死や偶発的な死亡事故は、賃借人の貸室使用における善管注意義務違反となるものではないから、その債務不履行を理由に、賃貸人が賃借人に「心理的瑕疵を発生させた」などとして、損害賠償を請求することはできないと判断された一事例としてご紹介するものである。

他に、転落死亡事故について、賃借人の善管注意義務違反を否定し、賃貸人の心理的瑕疵を理由とする損害賠償請求を棄却した事例として、オフィスビルにおける賃借人従業員の転落死亡事故について、賃借人に債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当でないとして、賃貸人の請求を棄却し、訴訟費用を全部賃貸人の負担とした事例（東京高判 平29・1・25 RETIO108-144）がある。

また、貸室内での賃借人の自然死について、賃借人の善管注意義務を否定した事例としては、賃借人が貸室内で死亡し2か月後に発見された事案において、死因は不明で自殺とは認められない賃借人に善管注意義務違反は認められないとした事例（東京地判 平29・9・15 RETIO110-124）、賃借人従業員の貸室内での突然死について、生活の本拠である以上、そのような死の発生は予想されるもので、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないとした事例（東京地判 平19・3・9 ウエストロー ジャパン 2007 WLJPCA03098016）等がある。

（調査研究部上席研究員）