

最近の判例から (10)－心理的瑕疵－

建物内で転借人の同居人が自殺した場合、転借人は転貸人のみならず賃貸人に対しても賃貸借契約上の義務を負うとして、賃貸人らの損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平26・12・11 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

居住用建物の転貸借関係において、転借人の同居人が当該建物で自殺したため、契約解除後の入居者募集に支障が生じているとして、賃貸人が1年分の賃料と2年分の賃料減額分(50%)の損害賠償を、また転貸人が3年分の利ザヤ相当額をそれぞれ転借人に請求した事案において、転借人の善管注意義務違反を認め、賃貸人及び転貸人の請求を一部認容した事例(東京地裁 平成26年12月11日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 賃貸人X1(原告)は、平成25年1月31日、賃借人X2(転貸人・原告)との間で、本件建物を次の約定で賃貸する旨の賃貸借契約(マスターリース契約)を締結した。

- ・契約期間：平成25年1月19日から平成27年1月18日まで
- ・転貸借の承諾：X1は、X2に対しX2が本件建物を第三者に転貸することをあらかじめ承諾する。
- ・賃料等：X2は、本件建物の転貸借によって得る月額賃料等より3,150円を控除した額を支払う。ただし、本件建物の転貸借をしていない期間は賃料等は支払わない。

(2) X2は、平成25年4月30日、転借人Y(被告)との間で、本件建物を次の約定で賃貸(転貸)する旨の賃貸借契約(以下「本件転貸借契約」という。)を締結した。

- ・契約期間：平成25年5月4日から平成27年5月3日まで

- ・賃料等：賃料 月額139,000円、管理費 月額7,000円、事務手数料 月額5,250円

(3) Yは、平成25年当時、Bと交際しており、Bに対して本件建物の玄関入口の鍵を交付し、Bは本件建物に宿泊することがあった。

(4) Bは、平成25年6月22日、本件建物内で自殺した(以下「本件事故」という。)

(5) X2とYは、本件転貸借契約を解約し、Yは、平成25年9月4日、X2に対して本件建物を明け渡した。

(6) X1らは、本件事故の発生によって、当該建物の新規の賃貸について、1年間は不可能となり、その後も賃料を減額せざるを得なくなったとして、Yに対し、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償として、X1において3年分の賃料減額分相当額、X2において1年分の賃料(手数料)等相当額を求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X1らの請求を一部認容した。

(1) 建物の借主は、賃貸借契約上、当該建物の使用収益に際し、善良なる管理者の注意をもってこれを保管する義務を負う。賃借建物内で借主又はその他の居住者が自殺をした場合、当該建物を使用しようとする第三者がこ

れを知ったときには相応の嫌悪感ないし嫌忌感を抱くことは否定できず、そのために当該建物については、新たな借主が一定期間現れず、また、現れたとしても本来設定でき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ことは容易に推測できる。

したがって、建物の借主は、賃貸借契約上の義務として、少なくとも借主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をするような事態を生じさせないように配慮しなければならないというべきである。また、建物の賃借人が、賃貸人の承諾を得て当該建物を転借している場合、転借人は、賃貸人に対して直接に契約上の義務を負うことになるから（民法613条1項）、Yは、X2のみならずX1に対しても上記賃貸借契約上の義務を負う。

(2) Yは、平成25年5月5日以後、本件建物で生活を開始し、家財道具などを持ち込んだことが認められ、Bと生活を共にしていたのであるから、その行動や生活状況を把握し得る立場にあったと認められるから、少なくとも本件建物の賃貸人及び転貸人であるX1らとの関係において、本件事故がその善管注意義務に違反したものであることを否定できない。

したがって、Yは、本件事故によって生じたX1らの損害を賠償すべき義務を負う。

(3) その損害を算定するに当たっては、本件事故の発生に対して通常人が抱く嫌悪感ないし嫌忌感という心理的な事情が一定の時の経過によって希釈されるものであること、いったん本件建物に新たな入居する者が現れれば、本件事故の発生がその後の賃貸借には影響を与えるものではないということを斟酌すべきである。これらの事情を考慮すれば、本件建物は、本件事故の告知の結果、通常、1年間は賃貸不能であり、その後の賃貸借契約について、一般的な契約期間である2年間は相当

賃料等額の2分の1の額を賃料等として設定するものとするのが相当である。

(4) 本件建物の相当賃料等額は、本件転貸借契約と同額の146,000円と認められるところ、X1が取得すべき賃料等は3,150円を控除した残金142,850円であるから、中間利息を控除した上で、X1の逸失利益を算出すると、次のとおり3,116,716円となる。

1年目 $142,850円 \times 12月 \times 0.9523$ （ライプニッツ係数）＝1,632,432円

2年目 $69,850円 \times 12月 \times 0.9070$ （同上）
＝760,247円

3年目 $69,850円 \times 12月 \times 0.8638$ （同上）
＝724,037円

(5) 本件建物は、本件事故の告知の結果、通常、1年間は賃貸不能となるというべきであるから、X2は、1年分の転貸料（業務手数料月額3,150円及び事務手数料月額5,250円）の損害を受けたと認められる。中間利息を控除した上で、X2の逸失利益を算出すると、次のとおり95,991円となる。

$(3,150円 + 5,250円) \times 12月 \times 0.9523$ （ライプニッツ係数）＝95,991円

3 まとめ

本判決は、転借人は、賃貸人に対して直接に契約上の義務を負い、転借人は同居人が自殺事故を生じさせないように配慮すべき義務があるとして、本件事故による賃貸人らの損害賠償請求を認め、損害の範囲について、1年間は賃貸不能とし、その後の2年間は賃料額の2分の1の額を賃料等として設定するものとし、また、中間利息を控除する上で、ライプニッツ係数を採用した同種の事例として参考になるものである。なお、RETIO98-138は、本件裁判官が同様に自殺事故について判示しているので併せて参考にされたい。

（調査研究部主任調整役）