

最近の判例から (11)－心理瑕疵（死因不明）－

賃借人の貸室内での死亡について、善管注意義務違反があったとする賃貸人の損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平成29・9・15 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

賃借人が貸室内で死亡後、約2か月半放置されたことから、賃貸人が相続人に対して、賃貸借契約の終了に基づき、原状回復費用、賃料相当損害金及び賃借人の善管注意義務違反に基づく損害賠償等を求めた事案において、原状回復費用及び賃料相当損害金の支払請求が認められ、その余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成29年9月15日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告）は、亡Aとの間で、平成18年2月25日、賃貸マンションの一室（本件建物）を次の約定で賃貸する旨の契約（本件賃貸借契約）を締結し、同年3月11日、本件建物を引き渡した。

○賃貸期間 平成18年3月11日から平成20年3月31日まで

○賃料 月額10万円

○支払方法 毎月27日限り翌月分を支払う。

○原状回復 本件賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、本件建物を原状に復して明け渡す。ここにいう明渡しとは、賃借人が全ての家財・物品等の搬出を完了させ、原状に回復した上で、本件建物の鍵をX又はXの指定する者に返還した時とする。

○終了事由 賃借人が死亡した場合には、本件賃貸借契約は終了する。

亡Aは、平成28年5月20日、本件建物内の布団の中で死亡した状態（死因不明）で発見された。死亡推定日時は、同年3月9日頃で

あり、遺体発見が遅れ、死亡後約2か月半が経過していたことから、布団から腐敗物が床に染み出していた。

亡Aの父母であり、相続人（相続分各2分の1）であるY1及びY2（共に被告）は、同年11月28日、亡Aを被相続人とする相続について、家庭裁判所に相続放棄の申述をし、同年12月20日、受理された。

Xは、Y1及びY2に対して、本件賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明渡し済みで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円を求めるとともに、亡Aは本件建物内での自死又は病死等の予見可能な死を回避し、Xに損害を生じさせないようにする善管注意義務を負っていたところ、これに違反したなどと主張して、善管注意義務違反に基づく損害賠償債務（長期間の空室損害として1年間の賃料の半額相当等）から、本件賃貸借契約に際し亡AがXに交付した、敷金20万円を控除した残額65万6996円（分割債務としてそれぞれに32万8498円）の損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件建物の原状回復及び明渡しは未了であることが認められる。よって、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、本件建

物の明渡済みまでの賃料相当損害金及び原状回復費用の支払義務を負う。

①賃料相当損害金について

亡Aの死亡後、亡A名義で平成28年4月分から6月分までの賃料相当額が振り込まれたが、その後の支払はないことが認められる。

②原状回復費用について

- ・Xは、クロス剥がし及び畳処分費用として合計4万3200円、害虫対策費及び養生費として1万1437円、応急の原状回復をする間の車両の駐車場代として1400円を支払ったことが認められる。
- ・遺体が2か月半放置されたことにより死臭が残るなどしたため、大掛かりな原状回復が必要となり、その費用として55万3284円が必要となることが認められる。
- ・亡Aは本件建物の鍵を1本紛失して返還していないため、鍵の交換費用として2万7000円が必要となることが認められる。

以上によれば、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円の支払義務を負うことになる。

(2) 亡Aの死因は不明であり、亡Aが本件建物内で自殺したとは認められない。また、亡Aが生前持病を抱えていたなどの事情はうかがわれないから、亡Aが、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、そのことを予見することができたとも認められない。

以上によれば、亡Aに善管注意義務違反があったとは認められず、同違反を前提とするXの主張は理由がない。

(3) Xは、平成28年6月28日及び同年8月2日到達の書面で、本件に関する亡Aに係る損害賠償請求を、相続人であるY1らに対して

行ったことが認められる。そうすると、Y1らは、同年6月28日の時点では、亡Aの債務について認識し得たものというべきである。

以上によれば、Y1らが同年11月28日に行った相続放棄の申述は、熟慮期間経過後にされたものであって、相続放棄は無効である。

(4) よって、Xの請求は、Y1らに対し、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、各自、原状回復費用63万6321円及び平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却することとする。

3 まとめ

本件では、賃貸人は、賃借人の善管注意義務違反による損害について、死因不明の遺体が2か月半にわたり放置されたため、本件建物は契約が敬遠され、長期間空室が続く蓋然性が高いなどと主張したが認められず、賃料相当損害金及び通常よりも高額と思われる原状回復費用の支払請求のみが認められた。

本件のように、貸室内で賃借人の病死や死因不明の死亡等があり、その発見が遅れて争われた裁判例は少ないようであり、本件の判断は実務上も参考になるものと思われる。

なお、やや古い事例では、共同住宅の一室の賃借人が夏季に病死し、約10日後に腐乱死体（死体から体液等が流出して床板やその下のコンクリートまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに浸みついていて）で発見され、連帯保証人と賃借人の相続人に対する修理工事費用180万5千円、悪臭のため同室が使用できなかった逸失利益3万3千円（賃料1か月分）等が認められた事例（東京地判S58・6・27 判タ508-136）があり、併せて参考にされたい。

（調査研究部次長）