

最近の裁判例から (14)－心理的瑕疵と逸失利益－

賃借人の薬の多量服用による死亡につき、賃貸人の不動産価値毀損の請求は棄却され、逸失利益は認められた事例

(東京地判 平29・4・14 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が、賃借人の連帯保証人に対し、賃借人の貸室内での死亡に起因する修繕費用等とともに、主位的請求として不動産価値毀損分を、予備的請求として賃料についての逸失利益を求めた事案において、不動産価値の毀損及び賃借人の死亡に起因する修繕費用は認められないとした一方、逸失利益と通常の賃借人の善管注意義務違反による修繕費用の請求が認容された事例（東京地裁 平成29年4月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年2月6日、賃貸人X（原告）は、賃借人B（訴外）との間で、X所有マンション（本件居室）を以下の約定で賃貸し、Bに本件居室を引き渡した。

- ・ 契約 平成24年2月13日から2年間
- ・ 賃料 月額53000円 敷金 53000円
- ・ 原状回復義務：Bの居住・使用により発生した建物価値の減少のうち、Bの故意・過失・善管注意義務違反その他通常の使用を超える使用による損耗・毀損等を復旧する費用はBの負担とする。
- ・ 特約事項：退去時のルームクリーニング費用はBの負担とする。

賃貸借契約締結と同日、Y（被告）は、Xとの間で、Bが賃貸借契約に基づきXに対して負担する一切の債務について連帯保証する旨を書面で合意した。

平成26年9月9日頃、Bは本件居室内で多量の向精神薬を服用し、同月10日午前1時頃

（推定）に死亡（本件事故）した。

平成26年10月5日、本件居室の明渡作業が行われた。

Xは、Yに対し、通常の修繕費用（28万円余）以外に、死臭等の除去等の本件事故に起因した修繕費用（277万円余）とともに、主位的請求として、不動産価値毀損（本件居室の査定額の50%）の損害（378万円）の請求を、予備的請求として、賃料についての10年分の逸失利益（365万円余）の請求を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求のうち、逸失利益と賃借人の通常の善管注意義務違反による修繕費用のみを認容した。

（賃借人の善管注意義務の有無）

Bは、居室を善良な管理者の注意義務をもって使用収益する義務がある。そして、善管注意義務には、居室を物理的に損傷しないことのみならず、賃貸物件内での自殺等に起因する嫌悪感により、一定期間、賃貸に供すること、または、相当賃料での賃貸が極めて困難となることは明らかであるから、居室で自殺等の事故を起こさないことも含まれると解される。

よって、Bが居室内で本件事故を起こしたことは、賃借人の善管注意義務に違反し、Bの債務不履行責任が成立するというべきである。

（不動産価値の毀損の有無）

Xは、Bの退去後、同居室を売却する予定であったと主張するが、賃貸借契約は、平成

26年1月に期間2年として合意更新したばかりであり、具体的な売却予定もなかったこと、本件事故から2年以上が経過し、本件事故に起因する嫌悪感も長期にわたって継続するものではないことからすれば、本件事故による不動産価値毀損を損害として認めることはできない。

(逸失利益の有無)

本件居室を賃貸する場合、Xは、賃借希望者に対し、本件事故につき事前に説明すべき義務があるといえ、一定期間、賃借人となる者が現れない可能性は高く、仮に賃借する者があるとしても、通常の賃料での賃貸は困難といわざるを得ない。

もっとも、嫌悪感は、時間の経過により希釈化するものと考えられ、また、本件事故後、新たな賃借人が本件居室を一定期間利用した場合などにも同嫌悪感は薄れるものと考えられる。さらに、本件居室が2路線の最寄駅まで徒歩5分の場所に位置し需要が高く、本件事故の報道等がされた証拠もないことから、同嫌悪感が長期間継続すると解するのは相当でない。

上記事情に加え、本件賃貸借契約の賃貸借期間が2年、賃料が月額53000円であることから、本件居室は本件事故から1年間は賃貸が困難であり、その後の2年間は通常賃料の半額でしか賃貸できないものとするのが相当である。他方で3年経過後は、通常賃料による賃貸が可能と考えられるから、本件事故に起因する賃料の逸失利益は、合計116万円余となる。

(本件事故に起因する修繕費用)

Xは、本件事故により、本件居室には死臭ないし腐敗臭が付着したとして、リニューアル修繕費を損害として主張するが、本件居室の明渡作業後に作成された原状回復の見積書には、天井及び壁のクロス張替費用、床材張替費用並びにエアコン取替費用を除き記載が

なく、同時期に作成された原状回復費用の計算書にも、死臭や腐敗臭に起因する損害ないし修繕費に関する言及はない。また、本件提訴に至るまで、死臭等が問題となった形跡はうかがわれないため、X主張のリニューアル修繕費を本件事故に起因する損害として認めることはできない。ただし、お清め費用54000円は、本件事故に起因する損害として認められる。

(原状回復費用)

Bの故意又は過失による善管注意義務違反に起因する損害として、床の焼損及び凹み痕、壁面の陥没破損及び玄関土間の切り傷による破損計6万円余が認められる。

以上によれば、Xの請求は127万円余の範囲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。

3 まとめ

本件事案は、自殺事故による賃貸人の損害賠償について判断された一事例である。

賃貸借に係る事例では、不動産価値毀損分の請求が棄却されたものとして、大阪高判平30.6.19 RETIO112-79、東京地判平5.11.30 RETIO28-27などがあり、今のところ知る限りでは、これを認めた事例は見当たらない。

逸失利益については、本件と同じく実質2年分の賃料相当額を認めた事例として、東京地判平27.9.28 RETIO103-120、東京地判平26.12.11 RETIO100-132などがある。

また、事故を原因とする改装費用等の請求を否定したものとして、東京地判平22.9.2 RETIO 81-94などがある。

心理的瑕疵に係る事案については、個別の事情を踏まえ、様々な裁判例があるが、本判決も、1つの事案判断として参考になるものである。

(調査研究部調査役)