

最近の判例から (13)－自殺の不告知－

賃貸人が、建物内で自殺があった事実を故意に賃借人に 告げなかったことが不法行為を構成するとされた事例

(大阪高判 平26・9・18 判時2245-22) 金子 寛司

居住目的で賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人は1年数か月前に建物内で自殺があった事実を故意に告げずに契約を締結したとして、賃貸人に対して、不法行為に基づく損害賠償を求め、原審がこれを認容したため、賃貸人が控訴した事案において、自殺の事実は契約の目的を達成し得ない瑕疵にあたり、その不告知は不法行為にあたる、また、賃貸人による賃料相当損害金の請求は権利の濫用にあたり認められないとして、控訴を棄却した事例（大阪高裁 平成26年9月18日判決 控訴棄却 確定 判例時報2245号22頁）

1 事案の概要

本件建物は、129戸あるマンションの中の1戸で、訴外Aが所有していたが、抵当権の実行により競売に付され、弁護士であるX（控訴人）が、平成23年5月2日、競売による売却に基づき、所有権を取得した。同日当時、本件建物には、Aの前妻Bが居住していたが、Bは、同月5日頃、死亡した。

Xは、平成24年8月29日、賃借人Y（被控訴人）との間で賃貸借契約を締結し、Yに本件建物を引き渡した。Yは、X、仲介業者等から、本件建物内で過去に居住者が自殺したとの事実がある旨の話を聞いたことがなく、契約締結当時、上記事実を認識していなかった。

Yは、同月29日及び30日頃、その妻とともに本件建物に引越しをしたが、同月30日、Yの母を通じ、同マンションの他の居住者から、本件建物の居住者が本件建物内で自殺をする

という事件があった旨の話を聞き、同日、以前に居住していたマンションに戻った上、休日を利用して、数回に分けて家財等を搬出し、同年10月19日、本件建物を退去した。

Yの代理人は、平成24年9月20日到達の書面で、Xに対し、賃貸借契約の取消し並びにYに発生した損害を求める旨の通知をした。

Yは、本件建物内で過去に居住者が自殺したとの事実があり、Xは、上記事実を知っていたのに、これを秘匿してYに告知することなく賃貸借契約を締結し、これによって、Yの権利又は法律上保護される利益を侵害したなどと主張し、不法行為に基づき、損害賠償144万円余の支払を求め、Xは、平成24年10月1日から建物明渡しまでの賃料等の支払を求めて反訴した。

一審（神戸地裁尼崎支部）は、Yの本訴請求のうち、損害賠償金104万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求める部分を認容し、Xの反訴請求を棄却した。Xは上記敗訴部分を不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、一審の判断を相当として、Xの控訴を棄却した。

(1) Xは、平成23年5月7日頃、本件建物内に入った際、Bが自殺しているのを認識したこと、したがって、平成24年8月29日、Yとの間で本件賃貸借契約を締結した当時、本件建物内で、1年数か月前に居住していた者が自殺したとの事実があることを知っていたこ

とが認められる。

一般に、建物の賃貸借契約において、当該建物内で1年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、当該建物を賃借してそこに居住することを実際上困難ならしめる可能性が高いものである。したがって、Xは、本件賃貸借契約を締結するに当たって、信義則上、上記事実を告知すべき義務があったというべきである。Xが、上記義務に違反し、故意に上記事実をYに告知しなかったこと、それにより、Yは、上記事実があることを知らずに本件賃貸借契約を締結し、本件建物に入居したことが認められ、上記は、故意によってYの権利又は法律上保護される利益を侵害したものであるとして不法行為を構成するというべきである。

(2) 建物内で1年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、居住を目的とする建物賃貸借契約において、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥であり、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いているといえる。本件建物には、本件賃貸借契約が締結された当時、「隠れた瑕疵」があったことが認められる。また、上記「隠れた瑕疵」があることにより、本件賃貸借契約は、Yが本件建物に居住するという契約をした目的を達成することができないというべきである。

そして、本件賃貸借契約は、解除の意思表示が到達した日の翌日である平成24年9月21日以降の将来部分につき解除されたものと解すべきである。したがって、平成24年10月1日以降の賃料債権は存在せず、Xの主張は、採用することができない。

(3) Yは、平成24年9月21日から同年10月19日まで残留物を本件建物に存置したことにより一定の利得を受けたこと、そのことにより、Xに損失を及ぼしたものである。

しかしながら、①Yの上記利得及びXの上記損失が生じたのは、Xの故意の不法行為に起因するものであるというべきこと、②残留物を本件建物に存置した期間は、約1か月にとどまることに照らせば、上記利得につき、XがYに返還請求することは権利の濫用に当たり、許されないというべきである。

(4) Xが告知をしていたならば、Yが支払うことはなかった賃貸保証料、礼金、賃貸料等、慰謝料及び弁護士費用等の合計は、114万円余である。

以上によれば、Yの請求は、損害賠償金114万円余及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める限度で認容すべきところ、Yから控訴がない本件において原判決をXに不利益に変更することは許されない。原判決は相当である。

3 まとめ

本件において賃貸人は、自殺の事実、賃借人がそのようなことを言っていると聞くまでは知らなかったなどと供述したが、その内容は不自然不合理であるとして退けられた。

本件は控訴審で確定しているが、賃貸人は弁護士でもあり、上記認定からも妥当な結果と考えられる。

なお、媒介業者には自殺等の有無について積極的に調査する義務はないが、仮に、自殺等についてのうわさやネット情報等を知った場合は、その事実を知り得る状況にあたるため、媒介業者には調査義務が生じると考えられる。そして、賃貸人等への聴取により、自殺等の事実が判明したときには、当然その旨を賃借人に説明しなければならないことになる。媒介業者としても慎重に対応するよう留意されたい。