

最近の判例から (11)－賃借人の自殺と心理的瑕疵－

賃貸物件内での自殺による貸主の損害賠償請求につき、約2年分の賃料相当額を認めた事例

(東京地判 平27・9・28 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

貸主が、連帯保証人に対し、借主の自殺によって被った損害の支払を求めた事案において、貸主の請求した原状回復費は逸失利益において評価されるべきとして、また、賃貸物件の用途・立地等考慮すれば、逸失利益は当初の1年を賃貸不能期間、2・3年は賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当であるとして、請求額が大幅に減額されたうえで、認容された事例（東京地裁 平成27年9月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年8月24日、X（原告・貸主）は、A（借主）との間で、所有する総戸数4戸の建物の一室202号室について、賃貸期間2年、賃料月額7万2000円とする賃貸借契約を締結した。また、同日、Xは、Aの配偶者で同居人のBの実父Y（被告・Aの保証人）との間で、Aが同契約に基づき負う債務につき連帯保証契約を締結した。

同月27日、Xは、Aに同室を引き渡した。

平成22年9月8日、Aは、Bと離婚した。AとBは、離婚に伴い202号室を退去することとなり、Bは、同年9月下旬に別のアパートの賃貸借契約を締結し、Aも、同月29日に別のアパートの賃貸借契約を締結した。

平成22年10月26日、Aは、202号室内で自殺した。

Xは、Yに対し原状回復費分449万円余、遺失利益分374万円余の支払いを求め提訴し

た。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を大幅に減額したうえで認容した。

賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてから、これを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。

そして、賃貸借の目的物である建物の内部において賃借人が自殺をした場合、かかる事情が知られば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかったり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなることになるものといえるから、当該賃借人が当該建物内において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為に当たることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

Yは、Aの自殺は賃貸借契約終了後に生じているから、その責任を負わない旨主張するが、Aは202号室の室内に入って自殺していることから、Xに対する202号室の明渡しはいまだされていないことが認められ、賃借人は、賃貸借の目的物を返還するまでは善管注意義務を負うのであるから、賃貸借契約の終了の有無にかかわらず、Aは善管注意義務の違反を免れないものと解すべきであり、Yの主張は採用できない。

Yは、消費者契約法10条との整合性を踏まえた合理的解釈によれば、Aが室内で自殺し

たことによって生じる損害についてまで保証するものではないと解すべきであると主張するが、Yは、連帯保証人引受承諾書において、賃貸借契約に基きAが負担する一切の債務について連帯保証人としてその責めを負う旨合意していることが認められるから、Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償責任についても含まれるものと解するのが相当であり、この解釈が消費者契約法10条に直ちに違反するものと解することはできない。

Xは、損害金のうち原状回復費について、Aの血痕が室内全体に付着した結果、心理的嫌悪感ないし嫌忌感の発生という心理的損耗が室内全体に発生しており、全面的改装が必要である旨主張するが、Xが主張する心理的損耗は、逸失利益において評価されるべきで、これと重複して原状回復費用相当損害金を認めることはできず、室内の血痕のほとんどが拭き取られているのであるから、全面的な改装が必要であると認めることはできないが、台所床面の一部が、少し赤みがかっている状態にあり、この原因はAの自殺という故意による行為によって生じたものであることに照らせば、8万円余の限度で原状回復費用相当損害金を認めるのが相当である。

Xは、逸失利益については、202号室を賃貸するに当たって、自殺があった事実を賃借人に説明しなければならず、自殺があった物件には心理的嫌悪感ないし嫌忌感が生じるのが通常であるから、賃借人となる者が現れないという期間が少なくとも5年間は生じることは明らかであり、ライフニッツ係数を考慮し374万円余となると主張する。

しかし、心理的嫌悪感、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであること、また、202号室は、単身者ないし2人向けの1Kのアパートであり、その立地は、交通の便も比較的良く利便性も比較的高い物

件であることが認められることを考慮すれば、Xの逸失利益については、当初の1年は賃貸不能期間とし、202号室において通常設定されるであろう賃貸借期間である2年間は、賃貸借契約の賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当である。以上によれば、Xの逸失利益は、158万円余となる。

3 まとめ

RETIO判例検索システムで、賃貸借に関する紛争のうち「心理瑕疵」を検索すると、11件中10件は、自殺等を原因とする貸主から逸失利益等を求めた裁判例であるが、これらにおいては、「借主等の賃貸物件内での自殺は、賃貸目的物を毀損する行為にあたり、借主（その相続人）又は連帯保証人は、貸主の損害につき賠償責任を負う」と判断されている。

また、貸主の逸失利益の認定については、建物の種類、用途、周辺環境等を総合的に考慮し決められることとなるが、都心ワンルームでの事例では、逸失利益を本件のように当初1年を賃貸不能期間、その後の2年間は賃料半額程度とする判例が数件見受けられる。

ところで、宅建業者が実務上最も確認したいことは、自殺等があったから、何年間、または何人目の賃借人まで説明する必要があるかということであるが、心理的嫌悪感の消滅する期間は、目的物の用途、構造、周辺環境等により総合的に判断されることから、一律で決められるものではなく、類似の裁判例を勘案しながら対応していく必要がある。

なお、自殺等のあった隣接住戸については、告知義務を否定した裁判例RETIO73-196があるので参考とされたい。