

最近の判例から (14)－心理瑕疵－

貸室内での嘱託殺人が疑われる事件の発生により、 心理的瑕疵が生じたとして、賃料の10年間の2分の1 を損害として請求したが、棄却された事例

(山口地判 平29・11・28 判例集未登載) 高橋 兼生

法人が賃借する共同住宅の貸室の一室で、その従業員と、知人と思われる遺体が発見された状況から嘱託殺人ないし同意殺人(心中)が疑われたことから、賃貸人が賃借人に対して、賃貸借契約上の債務としての善管注意義務に違反するとして、損害賠償等を求めた事案において、その請求が棄却された事例(山口地裁 平成29年11月28日判決 棄却 判例集未登載)

1 事案の概要

賃貸人X(原告)は、法人である賃借人Y(被告)との間で、平成24年12月3日、共同住宅の一室を次の約定で賃貸する旨の契約を締結し、本件貸室を引き渡した。

○期間：2012年12月5日から2014年12月4日

○更新後：2014年12月5日から2016年12月4日

○契約対象面積：28.45㎡(1R)

○駐車スペース：有、指定場所

○賃料：44,000円

○共益費：3,500円

○敷金：132,000円

○礼金：44,000円

○特約：入居者はAとする。

Aは、平成27年5月19日、本件貸室内で死亡した状態で発見された。死亡推定日時はその前日であり、状況からは同じ室内で縊死していたAの知人と思われるBにより、窒息させられたものと推認された。

Xは、以下を主張して、Yに対し賠償を求めて提訴した。

(1) 室内に連名の遺書、AとBを結ぶ糸があったこと、Aが死亡することにより部屋が汚損しないように配慮をしたと解される痕跡があること、Bの使用車両が本件貸室のある建物付近に駐車され、頻繁に本件貸室を訪れていたことが窺われること、AとBは親密であったと考えられ、遺体に防御創がないなど抵抗した痕跡がないことなどから、A及びBの両名は一緒に死ぬことを了承し、心中したものである。Yの履行補助者であるAが、Bに本件貸室内で嘱託殺人ないし同意殺人を行わせたことで、本件貸室内で公序良俗に反することを行わない債務、及び本件貸室について通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させない義務に違反した。

(2) 本件貸室建物が存するような比較的小さなコミュニティでは、事件後10年間は、賃貸借契約の締結が困難となり、締結できても賃料を半額程度にせざるを得ない。よってXが被った損害額は、月額47,500円の120か月分の2分の1である285万円である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Aの遺体には、顕著な抵抗の痕跡は見受けられないこと、糸の存在、部屋を汚損しな

いよう配慮した痕跡、A及びBの連名の遺書があるが、この遺書には、Aが自身で記載した部分はなく、また、Aの指紋も残っていないこと、Bの使用する自動車の鍵の付いた鍵束に、本件貸室の合鍵も付いていたこと、本件貸室のある建物の近くに、同日以前にもBの使用車両が駐車されていたことが目撃されたことが認められる。状況からは、一定程度AとBは親しかったことが窺われ、心中を疑わせる方向の事情であるとはいえる。

(2) しかし、遺書を書くのであれば、署名すら自身で行わないというのは不自然である。本人自身が書いていない以上、Bの意思のみによっても作成しうることになるし、その他の点もAの協力がなくても可能であり、Aが、上記のような行動をしたことを認めるに足りる証拠があるとはいえない。

(3) 抵抗の痕跡がない点については、ある程度親しい人間から、いきなり殺害されることで、生じなかったということもあり得る。

(4) 原告は、Bに偽装工作の動機がないことを指摘するが、Aと愛し合っていて心中したという世界を作出するために行動することは、思い込みのみにより行動するストーカーなどの存在からいって十分考えられるところであり、この点に関する原告の主張する事情は、上記認定を覆すには足りない。

(5) したがって、Aの死が、同人の嘱託ないし同意に基づくものであることについて認めるに足りる証拠があるとはいえず、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

(6) Aの死について、Aの嘱託ないし同意によるものといえないことから、AがYの履行補助者であることから、債務不履行を構成するとの原告主張を採用することができないことは明らかである。

(7) Bが、Aの家族ないし同居者と同視できるとし、BもYの履行補助者に当たるとのX

の主張であるが、合鍵を渡していたとしても、家族や同居者と同視できるほどの事情があったといえるわけではなく、具体的な生活状況によるといふべきところ、本件貸室において、Bがどの程度の生活を送っていたかについてはBの使用車両が駐車されていることが見られることがあったという程度であり、その程度では、到底、Aの家族ないし同居者と同視できるほどの事情とはいえず、その他、そのような事情があったことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、Yに債務不履行があったとみとめることはできない。

結論

Xの損害の点を検討するまでもなく、Xの請求には理由がない。

3 まとめ

本件と同様に、建物内での賃借人や履行補助者の死亡が「自殺ではなかった」という理由から、賃貸人に対する善管注意義務違反には該当しないとした裁判例に、東京高判 平29・1・25 (RETIO108-144) があり、売買における裁判例では、売主の買主に対する告知義務違反に該当するか否かとして、元居住者の死因が自殺であるかどうかを争ったものに東京地判 平22・1・15 (ウエストロー・ジャパン) がある。あわせて参考にされたい。

また本件では、同室内で縊死していた殺人被疑者について、合鍵を所有するなど、一定程度履行補助者と親しい関係にあったと推測されることにつき「賃借人の履行補助者と同視できる」と賃貸人が主張したことに対し、「具体的な生活状況によるといふべき」とし、「Aの家族ないし同居者と同視できるほどの事情とはいえない」と判断したことは、一つの参考になると思われる。

(調査研究部調査役)