

最近の裁判例から (10)－心理的瑕疵による賃貸契約への影響－

賃借人の借室ベランダからの自殺事故による貸主の逸失利益について賃料の11.7か月分を認めた事例

(東京地判 令4・10・14 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA10148017) 大嶺 優

賃貸人が、賃貸人の借室ベランダからの自殺事故により賃料収入が減少する損害を受けたとして、賃借人の相続人および共同賃借人に対し、損害賠償を求めた事案において、賃料の11.7か月分を認めた事例。

1 事案の概要

賃貸人X（原告）と賃借人Y 1（被告）及びAは、令和元年10月、X所有のマンション一室（本物件）について以下の内容で賃貸借契約を締結した。

・賃貸期間

令和元年10月13日～令和3年10月12日

・賃料 月23万5000円

・特約事項

Y 1 及びAの賃借人の地位に関する債権債務は不可分とし、両名は連帯して本件賃貸借契約に基づく債務を履行する義務を負う。

Aは、令和2年8月、本物件ベランダから転落して死亡（本件事故）し、Y 2がAの債権債務を相続した。本件賃貸借契約は令和2年9月、Y 1による解約申入れにより終了した。

Xは、Aは本物件から飛び降りて自殺した。自殺は、賃借人としての善管注意義務違反であり、それによってXは、本物件の賃料相場を下げざるを得ず賃料収入の損害を受けたとして、564万円（賃料の24か月分）の損害賠償金を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 亡Aの死因について

監察医が作成した死体検案書には「死因の種類 自殺」、「外因死の追加事項 手段及び状況 約40メートルの高所より飛び降りたもの。」との記載があること、Aは、死亡当時、うつ状態であり心療内科に入通院していたこと、本件バルコニーには高さ約150cmの壁が設けられ、当該壁には高さ約130cmの位置に手すりが設けられており、誤って転落することは考えにくい構造であることを考慮すると、Aは、本件バルコニーから飛び降り自殺したと認めるのが相当である。

(2) Yらの責任原因

賃貸人や仲介業者等は、通常、賃貸借契約の目的物である建物において過去に自殺があった場合は、新たに賃貸借契約を締結するに際して、概ね3年間はその旨の告知をすべきであると考えられ、実際にそのような告知を行う実務が存在すると認められる。したがって、かかる建物は、自殺の後一定期間にわたって、その交換価値や賃料相場が下落し、所有者や賃貸人に経済的損害が生じることがあり、賃借人は当然にこのような事情を予見することができるものであるから、賃借人は善管注意義務の一環として、賃貸借の目的物である不動産において自殺しない義務を負うというべきである

本件事故は、建物室内の自殺ではなく、本物件からの飛び降り自殺であり、ガイドラインで明確な告知義務が定められているものではないが、賃貸人や仲介業者等は、賃借人からの責任追及を避けるためには、賃貸借契約の目的物である建物からの飛び降り自殺があったことも同様に説明をせざるを得ないといえる。

よって、Yらは、Xに対し、連帯して本件賃貸借契約の債務不履行(善管注意義務違反)に基づく損害賠償責任を負う。

(3) 本件事故と相当因果関係のある損害の額

Xは、本件賃貸借契約が終了した後から新賃貸借契約の賃貸期間開始日の前日までの6か月分賃料が本件自殺と相当因果関係のある損害であると主張するが、Xが本件賃貸借契約が終了してから賃借人募集を開始するまでの1か月の空室期間は本件自殺との間に相当因果関係があるとはいえない。また、令和3年2月中旬頃に新賃借人が現れてから同年4月1日から入居するまでの間の約1か月半の空室期間についても、本件自殺との間に相当因果関係があるとはいえないから、本件自殺と相当因果関係のある空室期間は3か月(23万5000円×3=70万5000円)とするのが相当である。

本件建物の従前賃料は月額23万5000円であり、これは相場に照らして相当なものであったこと、本件建物は利便性の高い地域に存在するマンションであり空室率は低いものであったこと、Aの本件事故は本物件建物内ではなく、賃借人の心理的抵抗感の本件建物内で死亡した場合に比べれば低いと考えられること、本件建物は東京都心部のタワーマンションの一室であり近隣との人間関係は希薄であると考えられること、Xから依頼を受けた仲介業者は従前賃料から30%を減額した月額賃料16万4500円で募集をしていたことなどの事

情を総合考慮し、新たな賃貸借契約が締結された令和3年4月分から、本件自殺の3年後である令和5年8月分までの29か月分の賃料について、従前賃料額の3割(23万5000円×30%×29か月=204万4500円)の範囲に限り相当因果関係を認める。

(合計274万9500円：賃料の11.7か月分相当)

(4) 結論

Xの請求は、(3)による損害額から返還敷金債務を控除した残額及びこれに対する遅延損害金の連帯支払を求める限度で理由がある。

3 まとめ

心理的瑕疵については、令和3年10月国土交通省が「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定し、一定の考え方を示しているが、宅建業者としては告知義務の範囲等については、実務上難しい問題と捉えていると思われる。

心理的瑕疵事案に対する判断は、個別性が高いので、自殺事故による貸室の逸失利益について判断された事例として、RETIO110-124(バルコニー自殺事故、逸失利益賃料6か月分)、RETIO84-116(アパート室内浴室自殺事故、逸失利益賃料15か月分)、RETIO73-196(アパート室内自殺事故、逸失利益賃料22か月分)等があるので参考にされたい。

(調査研究部調査役)