

最近の判例から

(10) - 心理的瑕疵 -

賃貸マンション居室内で無断転借人が自殺したとして賃貸人の賃借人及び連帯保証人に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平22・9・2 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

賃借人が賃借した居室を無断で第三者に賃貸ないし占有させたところ、当該第三者が居室内で自殺したことにより、居室の原状回復に費用を要するとともに、新規賃借人入居のために賃料を減額せざるを得なかったとして、賃貸人が賃借人に対して債務不履行に基づき損害賠償を請求し、連帯保証人に対しては保証債務の履行を求めた事案において、賃貸人の請求が一部認容された事例（東京地裁平成22年9月2日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（以下「X」という。）と賃借人Y1（以下「Y1」という。）は、Y2を連帯保証人として、平成20年3月31日、以下の内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借」という。）を締結した。

- ・契約期間：平成20年3月31日から2年間
- ・賃料：12万6,000円／1月当たり
- ・敷金：25万2,000円
- ・禁止事項：本件物件の一部又は全部を第三者に転貸（同居、共同使用等の行為を含む。）又は占有させること。

平成20年4月ころ、Y1はXの承諾を得ることなく、本件物件の全部を第三者であるB（以下「B」という。）に転貸、又は占有させた。Bは平成21年6月24日ころ、本件物件の浴室で自殺し、同年7月1日Bの友人によって発見された。

XとY1は、平成21年8月4日、本件賃貸借を解除した。

Xは、平成21年9月17日、本件物件の管理受託業者T株式会社の従業員に対し、以下の内容で本件物件を賃貸した（以下「本件新規賃貸借」という。）。

- ・契約期間：平成21年10月1日から平成26年7月31日まで（58ヶ月）
- ・賃料：5万円／1月当たり

上記事情を踏まえて、Xは未納賃料、原状回復費用を含めて総額524万2,735円の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は概略以下のとおり判示してXの請求を一部認容した。

(1) Y1による債務不履行の有無

証拠によれば、本件物件の明渡しに伴い、経年劣化によるものを超える原状回復費用として、94万4,475円が生じたことが窺われる。

賃借人又は賃借人が転貸等により居住させた第三者が目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば当該物件の利用につき心理的な嫌悪感ないし嫌忌感を生じること、このため、かかる事情が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額より相当低額でなければ賃貸できないことは、経験則上明らかとあってよい。

賃借人は、賃貸借契約上、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使用収益すべき義務を負うところ、少なくとも無断転貸等を伴う建物賃貸借においては、目的物を物理的に損傷等することのないようにすべきことにとどまらず、居住者が当該物件内部において自殺しないように配慮することも含まれるものと見るのが相当である。

従って、Y 1はXに対し債務不履行に基づく損害賠償債務を負う。

(2) 損害発生と因果関係の有無並びに損害額

本件物件内でBが自殺したことにより特に必要となったものを含め、経年劣化による分を超過する原状回復費用が認められ、合計94万4,475円が相当因果関係のある損害といえることができる。

本件物件を賃貸するに当たっては、宅建業者は賃借希望者に対しBの自殺という事情の存在を告知すべき義務を負うと見られる。そうである以上、告知の結果本件物件を第三者に賃貸し得ないことによる賃料相当額、及び賃貸し得たとしても、本来であれば設定し得たであろう賃料額と実際に設定された賃料額との差額相当額も、逸失利益として、Y 1の上記債務不履行と相当因果関係のある損害といえることができる。

但し、自殺という事情に対し通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるから、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は明らかである。また、本件物件は単身者向けのワンルームマンションであり、都心に近く、交通の便もよい利便性の高い物件であることが窺われ、流動性が比較的高いものと見られるから、心理的嫌悪感等の減少は他の物件に比して速く進行すると考えるのが合理的である。

本件におけるXの逸失利益については、相

当賃料額を本件賃貸借と同額の12万6,000円と見た上で、賃貸不能期間を1年とし、また、本件物件において通常であれば設定されるであろう賃貸借期間の1単位である2年を低額な賃料（上記賃料の半額）でなければ賃貸し得ない期間とするのが相当である。

以上によれば、逸失利益は277万8,752円となる（1年目：1,440,028円/2年目：685,692円/3年目：653,032円←ライブニッツ係数使用）。

以上より、Xは、Y 1に対し、本件賃貸借に基づき14万2,258円の賃料請求権を有するとともに、本件賃貸借における善管注意義務の不履行に基づき、原状回復費用相当額94万4,475円及び逸失利益277万8,752円、合計386万5,485円の損害賠償請求権を有する。

従って、上記金額から敷金25万2,000円を差し引いた361万3,485円がXの有する損害賠償請求権と認められる。

(3) 連帯保証人Y 2は転借人の自殺は予測し得ず、保証債務の範囲に入らないと主張するが、債務不履行と相当因果関係のある損害の範囲にその責任は限定されるから、責任が不当に拡大するものではなく、消費者契約法10条により無効とされることはない。

3 まとめ

賃借人が居室内で自殺したケースで賃貸人に損害賠償請求権が認められた判例として東京地判平19・8・10（RETIO No73）があり、逸失利益については本件と同様な判断を示している。本件は無断転借人が自殺したケースについて、賃借人及び連帯保証人の責任を認めた事案として、実務上参考になると思われる。

（調査研究部主任調整役）