

自死遺族が直面するいわゆる心理的瑕疵物件を  
めぐる空き室損害問題に関する判例集

平成 28 年 3 月  
内閣府自殺対策推進室

本冊子においては、遺族の方々や、遺族からの相談に乗る相談員の方たちへの情報提供を行い、もって遺族の支援の充実を図るという目的に鑑み、「自殺により親族を亡くした遺族」について、遺族支援の分野において一般的に使用されている表現である「自死遺族」を使用しています。

ただし、自殺対策基本法（平成 19 年法律第 85 号）や自殺総合対策大綱（平成 24 年 8 月 28 日閣議決定）、判決における記述等との整合性をたもつ必要から、「自殺」という表現は使用します。

## はしがき

自死遺族をめぐっては、家族を失った大きな悲しみに加え、生活上の困難を抱えることも少なくありません。遺された方への深刻な心理的影響を少しでも緩和するためには、心理的ケアや自助グループの活動の支援のほか、遺族が必要とする支援策等に関する情報提供が必要です。

いわゆる心理的瑕疵物件をめぐる空き室損害の請求等の法律問題も、遺族が直面する経済的・心理的な困難の一つです。このような問題により遺族が不利益を被ることがないように、裁判等により示されている法律的な考え方や損害賠償等の現状等について正確に把握し、その周知を図ることが重要です。

本冊子は、このような問題意識の下、遺族の方々や、遺族からの相談に乗る相談員の方たちへの情報提供を行うことを目的に、心理的瑕疵物件をめぐる空き室損害の請求に関する平成以降の裁判例の内容について整理したうえで、概要・要旨を抜き出すとともに、比較検討に資するための一覧資料などにまとめたものです。判例集という性質上、難解な法律用語も出てきますが、できる限り解説の脚注を付しています。

本冊子に収録されている判決の結論やその論旨は、必ずしも遺族の方々の心情や立場に寄り添うものではないかもしれませんが、しかしながら、裁判という、法律問題について公正・中立の立場からの解決を図る過程において示された事実を把握しておくことは、遺族の方々が直面する困難を解決する一助になると信じています。

本冊子が、一人でも多くの遺族の抱える法的問題の解決のために活用されることを願っています。

平成 28 年 3 月

内閣府自殺対策推進室

※本冊子の作成に当たっては、公益社団法人 商事法務研究会に判例調査業務を委託し、下記の弁護士・法学研究者の監修をいただいた。

自死遺族が直面するいわゆる心理的瑕疵物件をめぐる空き室損害問題に関する判例等調査業務 監修委員会

委員名簿

座 長 北河隆之（弁護士・琉球大学大学院法務研究科 教授）

委 員 本間 勝（明海大学大学院不動産学部 准教授）

長島光一（明治大学法学部 助手）

## 目 次

第一部 総論 .....	1
第1 はじめに	
第2 裁判例の概要	
第3 現段階での小括	
第二部 判例要旨.....	17
第三部 掲載判例一覧表.....	87



# 第一部 総論





## 第1 はじめに

本調査は、不動産（建物）の賃貸借契約と自殺に関する裁判例の収集・分析を目的とするものであるが、自殺の事案11件の他に、参考として、殺人事案3件、自然死事案4件の判例も収集している。

主文（原告の請求に対する裁判所の判断の結論部分）を見ると、自殺の事案では、請求の一部認容が7件、請求棄却が4件、殺人事案では、請求の一部認容が1件、請求棄却が2件、自然死事案では、請求の一部認容が1件、請求棄却が2件となっている。

訴訟の内容を見ると、賃貸人が原告となり、賃借人もしくはその相続人または（連帯）保証人に対する損害賠償請求が大部分を占めている。自殺者は賃借人本人が大多数であるが、賃借人以外の同居者等である場合もある。

賃貸人から賃借人もしくはその相続人または（連帯）保証人に対する損害賠償請求の法律構成（請求原因）は、賃借人の善管注意義務違反<sup>1</sup>による債務不履行<sup>2</sup>（民法415条）または不法行為<sup>3</sup>（民法709条）とされている。

損害論においては、自殺と相当因果関係の範囲内に含まれる損害<sup>4</sup>（民法416条）とは

---

<sup>1</sup> 善管注意とは、「善良なる管理者としての注意」の略称で、債務者の職業、その属する社会的・経済的な地位などにおいて一般に要求されるだけの注意を意味する。本調査のテーマに即していうと、賃借人（債務者）は賃貸借契約が終了した時には賃借物件を賃貸人に返さなければならないが、その間は、他人（賃貸人）の物を借りているのだから、その物を損傷させないように注意して管理しなければならない義務があるということである（民法400条）。

<sup>2</sup> 債務不履行とは、債務者が正当な事由がないのに債務の本旨に従った給付をしないことである。本調査のテーマに即していうと、賃借人（債務者）は賃貸借契約が終了するまで賃借物件を損傷させないように注意して管理しなければならない義務（債務）があるが、正当な事由がないのに、その物を損傷させることである。

<sup>3</sup> 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。契約関係に立たない者同士の間で問題となることが一般的であるが、契約関係に立つ者同士（賃貸借契約の当事者である賃貸人と賃借人など）の間でも問題となる。

<sup>4</sup> 相当因果関係の範囲内に含まれる損害とは、当該の債務不履行によって現実に生じた損害のうち、当該の場合に特有な損害を除き、そのような債務不履行があれば一般に生ずるであろうと認められる損害だけ、という意味である。損害は際限なく波及する可能性があるため、損害賠償の範囲を一定の範囲に限定しようとする考え方である。民法416条1項が、「債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とする。」と規定するのが、その原則の表明とされる。同条2項は、「特別の事情によって生じた損害であっても、当事者（債務者）がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。」と規定するが、

何かが問題となる。一般的に、損害は、財産的損害と非財産的損害（精神的損害）とに分けられ、財産的損害は積極損害と消極損害（逸失利益）とに分けられるが、自殺の事案で問題となる損害も同様である。

積極損害とは、事故（自殺）により不可避免的に支出せざるを得ない金銭のことである。自殺により賃借物件が損傷した場合の修繕工事費がこれに当たるが、どの範囲までの修繕工事が相当因果関係の範囲内に含まれるか（不可避免的な支出と評価できるか）が問題となる。また、修繕により内装が一新すると、本来的には賃貸人が負担しなければならない通常損耗（自然損耗）<sup>5</sup>まで回復してしまう結果となるので、これを調整するかどうかも問題となる。現場供養費用が積極損害として認められるかという問題もある。

消極損害（逸失利益）とは、事故（自殺）がなければ将来獲得できたはずの収入の喪失である。一般的に、自殺の現場となった賃借物件は次の賃借人を見つけるのが難しく、また、見つけれたととしても賃料を大幅に減額せざるを得ない。空室となっている間の賃料相当額、従前の賃料を減額した場合の従前賃料との差額は逸失利益となり得るが、空室の期間、賃料の減額幅（差額）、賃料を減額せざるを得ない期間（差額が生じる期間）をどのように考えるかなどが問題となる。

## 第2 裁判例（自殺の事案）の概要

### 1 東京地裁平成24年1月31日判決【a1】〔請求棄却〕

---

これは、通常生ずべき損害かどうかの決定の基礎とすべき特別の事情の範囲を示すものであると解されている。

<sup>5</sup> 建物の賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少が「通常損耗」である。通常損耗による修繕費は賃料に含まれ、賃貸人が負担することが原則である。賃借人の原状回復義務といっても、通常損耗による分は除外される。もちろん、契約自由の原則があるので、特約により通常損耗に含まれる分の修繕費も賃借人の負担とすることは不可能ではないが、最高裁平成17年12月16日判決（裁判集民事218号1239頁）は、「建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要である」としている（同判決については、北河隆之の「判例研究」日本不動産研究所『季刊不動産研究』50巻4号56頁以下参照）。国土交通省住宅局『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）』（平成23年8月）も有用である。

### 【事案の要約】

賃借人が賃借物件（木造共同住宅）から、直線距離で約1キロ離れた運河で入水自殺した事案である。貸貸人から、賃借人の連帯保証人と、もう1名に対する損害賠償請求である。（このもう1名については請求原因事実<sup>6</sup>の主張がない。）

### 【判決の要約】

争点は、貸貸人と賃借人との間で、入水自殺を禁止する旨の合意があったかということであるが、否定されている。当然であろう。

## 2 東京地裁平成23年1月27日判決【a2】[一部認容]

### 【事案の要約】

貸貸人から、賃借人に対する損害賠償請求である。自殺したのは、賃借人の長女であり、自殺場所は貸室（主に音大生を対象としている学生用賃貸マンション2階の1室）内の浴室である。方法はよく分からないが、浴室の天井や壁のパネルがはずれていたということであるから、縊首かもしれない。

### 【判決の要約】

#### (1) 責任論

裁判所は、「建物賃貸借契約において賃借人は、当該賃貸建物の経済的価値を損ねない範囲で使用収益をする権利を有し、義務を負う（通常使用による損耗を除く。）ものである。そうすると、当該賃貸物件内で自殺をするということは、上述のように当該賃貸物件の経済的価値を著しく損ねることになるので、賃借人としては用法義務違反<sup>7</sup>ないしは善管注意義務違反の責めを負うことになり、また、本件のように、賃借人である被告の長女が入居者として本件貸室に入居している際には、被告としては、履行補助者<sup>8</sup>による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を免れない」とした。

#### (2) 損害論

##### [積極損害]

ユニットバスである浴室工事費用12万1905円の半額6万0952円を損害と認め

---

<sup>6</sup> 請求原因事実とは、原告が主張する権利の発生要件に該当する具体的事実のことである。

<sup>7</sup> 賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物（賃借物）の使用及び収益をしなければならない義務がある（民法594条1項）。この義務に違反することが用法（遵守）義務違反である。善管注意義務違反と重なることが一般的である。

<sup>8</sup> 履行補助者とは、債務者が債務の履行のために使用する者のことである。履行補助者の故意・過失は債務者の故意・過失と同視される。建物の賃借人（債務者）の家族、同居人、転借人等は「利用補助者」といわれるが、履行補助者の理論が適用される。

た。損傷していたのは、浴室の天井や壁のパネルであるが、ユニットバスの構造上、工事の範囲が天井以外にも及んで費用が嵩んだこと、工事により原告としても経年劣化による貸主が補修すべき工事費用を免れた分もあるものと推測されることが理由である。

浴室工事費用の他に、貸室内のクロスの張替、クリーニング等の費用として21万9450円が認められているが、これは、本件貸室内全体に悪臭があったことによるものである。

現場供養費用5万2500円も認められている。

#### [逸失利益]

逸失利益としては、合計127万5032円が認容された。内訳は次のとおり。

①本件賃貸借契約が賃借人の中途解約の申し入れにより終了した日の翌日（平成21年7月1日）から新契約が締結される日（同年10月19日）までの3か月19日分の賃料等（賃料月額7万5000円、共益費月額5000円）相当額、合計28万9032円

②新契約の賃料等（月額4万6000円）2年分（平成21年10月20日から平成23年10月20日まで）にくわえ、その翌日（平成23年10月21日）から学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月20日までの約5か月間の、新契約の賃料と本件契約の賃料等の差額（1か月当たり、8万円－4万6000円＝3万4000円）の29か月分、合計98万6000円

関連して、次のとおり判示している。

「わが国においては、建物を賃借する者にとって、賃借すべき物件で過去に自殺があったとの歴史的事情は、当該不動産を賃借するか否かの意思決定をするに際して大きな影響を与えるものであるとされており（従って、貸主や宅建業者は、賃貸借契約を締結するに当たり、一定期間はかかる事実を説明すべき義務があるものと解される。）、そのため、自殺者の生じた賃貸物件は、心理的瑕疵物件として、自殺後相当期間成約できなかつたり、賃料を大幅に減額しないと借り手が付かないという状況が続くこととなる。」

### 3 東京地裁平成22年12月6日判決【a3】[一部認容]

#### 【事案の要約】

賃貸人から、自殺した賃借人Aの相続人に対する損害賠償請求である。Aは貸室（アパート2階の1室）の浴槽内で、リストカット等の手段により自殺した。Aの相続人は3名

いたが、そのうち2名は相続放棄をしたので、残りの1名が被告とされた。

## 【判決の要約】

### (1) 責任論

裁判所は、「Aは、本件賃貸借契約に基づき、原告に対し、原状回復義務を負っていたところ、これに付随する義務として、自然減耗以外の要因により目的物件（本件貸室）の価値が減損することのないように本件貸室を返還すべき義務を負っていたものと解される。そして、社会通念上、自殺があった建物についてはこれを嫌悪するのが通常であり、その客観的価値が低下することは当裁判所に顕著な事実<sup>9</sup>である。そうすると、Aには本件賃貸借契約に基づく原状回復義務に付随する義務の債務不履行があったといわざるを得ない。

Aの遺族からすれば、Aを失ったことによる精神的打撃に加えて損害賠償を求められることになり、苛酷な状況におかれることになるが、法的にはやむを得ないと考えられる。」とした。

### (2) 損害論

#### [積極損害]

修繕費用としては、本件自殺が行われたユニットバスの交換費用58万4325円（消費税2万7825円を含む。）のみが認められた。

この点、被告は、洗浄したから損害はないと主張したが、「いかに洗浄しようともそれに対する強い社会的嫌悪感をぬぐうことは困難であると認められる。」と排斥された。

また、この費用は本件貸室の修繕費用であるから、経年減価するのは相当ではないとしている。

#### [逸失利益]

本件貸室の賃料は月額8万5000円（共益費2000円）であったが、これは客観的相場よりも割高であり、客観的賃料相当額は5万6000円とされた。

その上で、居住用の建物において自殺があった場合に建物の評価や賃料が下落するとしても、当然に無価値に等しくなるとまではいえないから、これがそのまま原告の損害の基礎となるべきものではなく、また、自殺による賃料の低下の幅は時の経過により縮減していくものと考えられるとしたが、本件全証拠をもってしても、本件貸室の賃料額が本件自殺によってどの程度低下したかを判断することは困難であるから、民事訴訟法248条によ

---

<sup>9</sup> 民事訴訟においては、裁判所が判決の基礎とする事実は当事者が証明しなければならないが、世間一般の人に知れわたっている事実（公知の事実）と、裁判官として職務の遂行上知り得た事実は当事者が証明しなくても判決の基礎とできる。これらの事実を裁判所において「顕著な事実」という（民事訴訟法179条）。

り<sup>10</sup>、最初の2年間については1か月あたり2万5000円、次の2年間については1か月あたり1万円の低下が生じたと認めるのが相当であるとされた。

具体的には、室明渡の翌日（平成18年11月7日）から口頭弁論終結時（平成22年11月1日）までの賃料減額分の損害は84万円とされた。

#### 4 東京地裁平成22年9月2日判決【a4】[一部認容]

##### 【事案の要約】

賃借人が原告から賃借した居室（単身者向けのワンルームマンション）を第三者に無断転貸し、その第三者が当該居室内において自殺した事案である。賃貸人（原告）から、賃借人および連帯保証人に対する損害賠償請求である。

##### 【判決の要約】

###### (1) 責任論

裁判所は、「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、その内容として、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その内容に含まれるものと見るのが相当である。」とし、本件物件において転借人が自殺したことは賃借人の善管注意義務の不履行に当たるといふべきであるから、これと相当因果関係のある損害について、賃借人は賃貸人に対し債務不履行に基づく損害賠償債務を負うとした。

連帯保証人は、当事者の合理的意思解釈<sup>11</sup>により本件保証契約による保証債務の範囲は保証人となろうとする者が当然予測しうる範囲に限定され、転借人の自殺は当然には予測し得ず、この保証債務の範囲に入らないと主張したが、排斥されている。

###### (2) 損害論

###### [積極損害]

経年劣化による分を超過する原状回復費用9万4千4百75円。

###### [逸失利益]

---

<sup>10</sup> 損害の発生のみならず、損害額も原告（被害者）が証明しなければならないが、損害が生じたことが認められる場合において、損害の性質上、その額を立証することが極めて困難であるときは、裁判所は、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づき、相当な損害額を認定することができる。

<sup>11</sup> 当事者の意思を合理的に解釈すること。

本件物件の相当賃料額を本件賃貸借と同額の12万6000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（本件賃貸借の賃料の半額）でなければ賃貸し得ない期間と捉えるのが相当とした。中間利息の控除<sup>12</sup>も実施され、合計277万8752円が逸失利益として認定された。

関連して、次のように判示されている。

「賃料額を低額にせざるを得ないのは物件内での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、その立地は、付近を首都高速3号渋谷線及び国道246号線が通るとともに、東急田園都市線「〇〇」駅から徒歩2分とされ、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るところ、このような物件は賃貸物件としての流動性が比較的高いものと見られるから、上記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。」

## 5 東京地裁22年 3月29日判決【a5】〔請求棄却〕

### 【事案の要約】

原告ら（夫婦）がその共有に係るマンションの一室を賃貸していたところ、賃借人が別の場所で自殺した後に、賃借人の同居者（賃借人の愛人であったと思われる女性）が室内で自殺した事案である。賃貸人から、賃借人の相続人に対する損害賠償請求である。

一般的に、賃借人の同居者は賃借人の利用補助者であり、同居者の過失による損害は賃借人が賠償責任を負わなければならない。しかし、本件の特色は、賃借人自身が別の場所で自殺し、相続が開始した後に、同居者が貸室内で自殺した点にある。

### 【判決の要約】

裁判所は、利用補助者とは、債務者の意思に基づいて債務の履行のために利用される者をいい、債務者本人からみて、何らかの意味で干渉可能性<sup>13</sup>が留保されるなど、その行動

---

<sup>12</sup> 将来発生が見込まれる損害も、現在の一時金（現価）として賠償を命じる方式（一時金賠償方式）が原則である。現価を算出する際には、現在から将来の損害発生時までの中間利息（運用利息）を差し引く作業が必要となる。これが中間利息の控除である。抽象的にいうと、将来発生が見込まれる損害額を $\alpha$ とし、中間利息を $\beta$ とすると、現価は $(\alpha - \beta)$ となる。

<sup>13</sup> 他人の行動に影響を与えることができるという意味であろう。

が債務者の意思に基づいているとみなされる関係にあることを要するとし、「相続によって承継するのは権利義務ないし法的地位であって、被相続人と第三者の人的関係そのものではないから、被相続人が賃借人で、その同居者が利用補助者とされる関係にあったとしても、相続人らは当然に前記同居者を利用補助者とする関係にあるものとみなされる謂われはなく、あくまでも相続人らと前記同居者の関係によって利用補助者性を判断すべきである。」とした。

その上で、同居人の自殺当時、同人との間で利用補助者性を見出すに足る実質的關係のなかった相続人（被告）らは、同居人の行為について責任を負わないと判断した。理論的にはそのとおりであろう。

## 6 東京地裁平成19年8月10日判決【a6】[一部認容]

### 【事案の要約】

賃借人が貸室内で自殺し、賃貸人（原告）から、賃借人の相続人と連帯保証人に対して損害賠償請求がなされた事案である。

### 【判決の要約】

#### (1) 責任論

裁判所は、「賃貸借契約における賃借人は、賃貸目的物の引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、賃貸目的物を善良な管理者と同様の注意義務をもって使用収益する義務がある（民法400条）。そして、賃借人の善管注意義務の対象には、賃貸目的物を物理的に損傷しないようにすることが含まれることはもちろんのこと、賃借人が賃貸目的物内において自殺をすれば、これにより心理的な嫌悪感が生じ、一定期間、賃貸に供することができなくなり、賃貸できたとしても相当賃料での賃貸ができなくなることは、常識的に考えて明らかであり、かつ、賃借人に賃貸目的物内で自殺しないように求めることが加重な負担を強いるものとも考えられないから、賃貸目的物内で自殺しないようにすることも賃借人の善管注意義務の対象に含まれる」とした。

連帯保証人は、連帯保証契約の責任範囲は、賃料不払などの通常予想される債務に限られ、賃借人であるAが自殺したことにより生じる損害賠償債務は含まれないと主張したが、排斥された。

#### (2) 損害論

賃貸人は、賃借人が貸室内で自殺した後に、当該貸室をさらに賃貸するに当たり、賃借



希望者に対して当該貸室内で自殺事故があったことを告知しなければならず、そうすると、常識的に考えて、心理的な嫌悪感により、一定期間、賃貸に供することができなくなり、その後賃貸できたとしても、一定期間、相当賃料での賃貸ができなくなることは、明らかであるとされた。

他方で、「自殺事故による嫌悪感も、もともと時の経過により希釈する類のものであると考えられることに加え、一般的に、自殺事故の後に新たな賃借人が居住をすれば、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情がない限り、新たな居住者である当該賃借人が当該物件で一定期間生活をする事自体により、その前の賃借人が自殺したという心理的な嫌悪感の影響もかなりの程度薄れるものと考えられる」とした。

#### [逸失利益]

本件では、当該貸室を自殺事故から1年間賃貸できず、その後賃貸するに当たっても従前賃料(月額6万円)の半額の月額3万円での賃貸しかできず、他方で、賃貸不能期間(1年間)と一契約期間(2年間)の経過後、すなわち自殺事故から3年後には、従前賃料の月額6万円での賃貸が可能になっていると推認するのが相当として、中間利息を控除し、132万3144円を逸失利益として認めた。

### 7 東京地裁平成18年4月7日判決【a11】〔請求棄却〕

#### 【事案の要約】

賃貸人の長女の夫が本件建物(鉄骨造陸屋根5階建店舗)から公道に飛び降り自殺をしたという事実があったところ、賃貸人も不動産媒介業者も、本件賃貸借契約(1階及び2階部分)の締結に当たり、賃借人(原告)に対し、この事実を告知しなかった。本件は、賃借人(原告)から賃貸人(被告)および不動産媒介業者(被告)に対する損害賠償請求である。

賃借人は、居酒屋として使用する目的で本件建物の1階と2階を賃借したが、賃料・管理費・看板使用料・保証金、開店時内装工事費用・追加工事費用及び解体費用の支出を余儀なくされたとして、不法行為に基づく損害賠償請求をした。

#### 【判決の要約】

裁判所は、「一般に、賃貸借契約の賃貸人は、契約の締結に当たり、賃貸目的物に関する重要な事項を賃借人に告知すべき信義則上の義務を負っているというべきであり、賃貸目

的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解される。」とした上で、「しかしながら、本件自殺は本件建物の屋上から道路上へ飛び降り自殺したというものであって、賃貸目的物とされた本件建物部分で発生したというものではなく、また、本件賃貸借契約が締結されたのは、本件自殺のあった時点から既に1年6か月もの期間が経過した時期であったというのであるから、本件建物で本件自殺があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえない」とした。

不動産媒介業者の責任についても、「一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、建物の賃借人になろうとする者に対して、当該建物に関する重要な事項を告知すべき義務があるというべきであるが、被告が、本件賃貸借契約締結時までに、本件建物で本件自殺があった事実を知っていたことを認めるに足りる証拠はない」とし、調査義務もないとした。

## 8 東京地裁平成16年11月10日判決【a12】[一部認容]

### 【事案の要約】

本件は、土地建物の所有者である原告ら（共有）が、建物の一室（2階の1室）の賃借人（会社）に対し、合意解約に基づく賃貸借終了間際に、賃借人の従業員が賃貸敷地内建物で自殺したことにより、本件土地を売却する予定であった買主と契約できず、別の買主との間で、従来よりも安価な額でしか売却できなかつたと主張し、当初予定していた売買金額と実際の売値との差額につき、賃借人に対し、債務不履行ないし不法行為（使用者責任<sup>14</sup>）に基づく損害賠償を請求した事案である。

本件は、賃料もしくは賃料差額の逸失利益性が問題となったわけではなく、敷地（土地）の売却額が下がったことをもって損害と主張されたものである。

### 【判決の要約】

裁判所は、「建物の賃貸借契約における賃借人は、賃貸借契約終了時に賃貸物である本件貸室を返還すべき義務を負うが、賃借物を返還するのに付随して、本件貸室や本件建物の価値を下げないように、その建物に入居させていた従業員が本件貸室内で自殺しないように配慮すべき義務まで負うと認められるかは疑問が残る。基本的には、物理的に賃借物の

---

<sup>14</sup> ある事業のために他人を使用する者（雇用主）は、被用者（従業員）が事業の執行について第三者にくわえた損害を賠償する責任を負う（民法715条1項本文）。

返還があれば賃借人の債務の履行としては十分であり、心理的あるいは価値的に影響を与えるような事由についてまで付随義務として認めることは加重的な債務を負担させることになるからである。」とした。

なお、本件土地の売却価格の低下分の損害について責任は否定されたが、被告が貸室明渡しに伴い収去すべき粗大ゴミ処理費用5万円の支出を余儀なくされた損害を認容した。一部認容とはいっても、本調査の視点から見れば、実質的には請求棄却である。

## 9 東京地裁平成13年11月29日判決【a14】[一部認容]

### 【事案の要約】

本件は、借上社宅として賃貸していた貸室（単身者用のアパートの一室）において、賃借人（会社）の従業員Dが自殺したことから、賃貸人（原告）が、当該貸室を通常よりも安い賃料でしか賃貸することができなくなったと主張し、賃借人（被告）に対し、債務不履行による損害賠償（10年間の賃料差額相当額）を請求した事案である。

### 【判決の要約】

#### (1) 責任論

裁判所は、「被告は、原告に対し、本件賃貸借契約上の債務として、善良なる管理者の注意をもって本件貸室を使用し保存すべき債務を負っていたというべきであり、その債務には、本件貸室につき通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生させないようにする義務が含まれる」とした上で、「しかるに、被告は、上記債務について、履行補助者たるDが本件貸室において通常人が心理的に嫌悪すべき事由たる自殺をしたことにより、不履行があったものと認められ、かつ、その債務不履行について被告の責めに帰すことのできない事由があるものとは認められない。」とした。

#### (2) 損害論

裁判所は、「本件のような貸室についての心理的瑕疵は、年月の経過とともに稀釈されることが明らかであり、本件貸室が大都市である仙台市内に所在する単身者用のアパートの一室であることをも斟酌すると、本件貸室について、本件事故があったことは、2年程度を経過すると、瑕疵と評することはできなくなる（したがってまた、原告において、他に賃貸するに当たり、本件事故があったことを告げる必要はなくなる。）ものとみるのが相当である。」とした。

逸失利益としては、2年間、1年当たり24万円の得べかりし利益の喪失を損害と認め、

中間利息を控除し、合計43万9215円を逸失利益として認めた。

#### 10 東京地裁平成5年11月30日判決【a15】[一部認容]

##### 【事案の要約】

本件は、貸室（マンションの一室）において、賃借人が知人女性を刺殺し、本人もマンションから投身自殺を図った変死事案である。賃貸人が、連帯保証人である賃借人の父に対し、マンションの価値下落分（1842万円余）の損害賠償を請求した事案である。

##### 【判決の要約】

###### (1) 責任論

裁判所は、賃借人には、用法義務違反ないし善管注意義務違反があったというべきであるから、同義務違反によって生じた賃貸人の損害を賠償する義務がある、とした。

そして、連帯保証人は、本件賃貸借契約上負うべき債務の一切を保証しているのだから、賃借人が本件賃貸借契約に関しその責めに帰すべき事由により賃貸人に損害を与えれば、その損害を賠償する義務がある、とした。

###### (2) 損害論

裁判所は、変死事件があれば、マンションの交換価値はある程度下がるであろうし、一定の期間、通常の賃料で賃貸することも困難となるから、賃借人の用法違反ないし善管注意義務違反とマンションの価値下落ないし賃料収入の減少、賃貸人が出費を余儀なくされた修理費用との間に相当因果関係がある、とした。

##### [積極損害]

変死事件により床のカーペット等が汚損したことによる修理費用25万8800円を損害と認めた。

##### [逸失利益]

変死事件後、直ちには通常の賃料で賃貸できないが、少なくとも4年すれば、居住用ないし事務所用の賃料の7割程度で賃貸できること、変死事件後、直ちに売却すれば、相当低額でしか売却できないが、通常の賃料で賃貸できるようになれば、通常の価格で売却できる可能性があること、が認められるから、賃貸人が本件マンションを通常の価格で売却できるようになるまでに生じる賃料の減収分は損害と認められる。

具体的には、事件後4年間のうち従前の契約期間である約11か月間は従前の賃料（月額7万9000円）で、その後は月額8万5000円で賃貸し得たものであるから、変死

事件による賃料の減収は153万6000円である。

### 第3 現段階での小括

判例の数は多くないが、それでも一応の傾向を見てとることはできるように思われるので、現段階での小括としてまとめておくと、以下のとおりである。

(1) 建物賃借人には、賃借人の善管注意義務の一環として、賃借物件内において自殺してはならないという義務がある。賃借物件外においてはそのような義務は認められない。

(2) 同居人等の履行補助者（利用補助者）についても、賃借人は(1)の義務を負う。

(3) (連帯)保証人は、賃借人の自殺による損害についても責任を負う。

(4) 原状回復義務としての修繕義務の範囲は、原則として、貸室内の自殺した部屋に限られるが、特段の事情（悪臭等）があれば、それより広範囲（貸室全体）に及ぶことがある。この場合、通常損耗に伴う部分も更新されるため、賠償額の調整が行われることがある。

(5) 貸室内で自殺者が出たという事実により、①次の賃借人が見つからず、空室が続いた場合には賃料相当額が、②従前より低額の賃料で貸さざるを得なかった場合には従前賃料と新賃料との差額が、それぞれ損害（逸失利益）として認められるが、その期間は2～4年間に一応の目安とされているようである（貸室賃貸借契約の期間は一般的に2年単位であることが手掛かりの一つとされている。）。逸失利益は将来の損害となるので、中間利息が控除される。



## 第二部 判例要旨





判決番号	a1
判決日(事件名)	東京地裁判決平成24年1月31日(損害賠償請求事件)
掲載文献	LEX/DB 25491204
当事者：原告	賃貸人 X
当事者：被告	賃借人の連帯保証人 Y1、賃借人の相続人 Y2

#### 【事案の概要】

原告 X が、原告所有建物の賃借人であった亡 A が入水自殺をしたことについて、被告 Y 1 に対し当該賃貸借契約の連帯保証契約等に基づき、被告 Y 2 に対し何らかの理由に基づき、損害金 500 万円の支払等を求めた事案において、亡 A が入水自殺をしたことは貸室内での自殺等同等の評価をすることができ亡 A の入水自殺は債務不履行又は不法行為にあたる等とする原告の主張を退け、原被告間に入水自殺を禁止する合意があったとは認められず、不法行為を構成するものともいえないとして、請求を棄却した事案。

#### 【判決要旨】

被告 Y1、Y2 ともに、債務不履行及び不法行為責任を負わない。  
→請求棄却

#### 【請求額と裁判所の判断】

請求	判断
①建物の価値下落：800 万円	棄却
②賃料不能期間 37 か月分の賃料：210 万 9000 円	棄却
④賃料半減期間の 25 か月分の賃料：71 万 2500 円	棄却
⑤建物の他の部屋の価値減額分：71 万 2500 円	棄却
⑥室内改修費用：63 万円	棄却
⑦祈禱費用：30 万円	棄却
⑧慰謝料：17 万 3500 円	棄却

#### 【判旨】

1 被告 Y1 に対する請求について（原告と亡 A との間に本件入水自殺を禁止する旨の合意があったか）

「原告は、亡 A が、本件建物から直線距離で 950 メートル、徒歩で 1294 メートル

離れた運河で本件入水自殺をしたと主張するところ、この原告の主張を前提としても、原告と亡Aとの間に、本件入水自殺を禁止する旨の合意があったと認めるに足りる証拠はない。

また、本件入水自殺が、直ちに原告に対する不法行為を構成するとはいえず、他に、そのように認めるに足りる証拠はない。

原告は、被告Y1の迷惑行為により精神的苦痛を被ったと主張するが、これを認めるに足りる証拠もない。

原告は、上記の他にも様々な主張をしているが、いずれも、原告の被告Bに対する請求を基礎付けるものとはいえない。」

## 2 被告Y2に対する請求について（亡Aの本件入水自殺が原告に対する不法行為を構成するか）

「原告は、被告Y2に対する請求を基礎付ける事実を主張していない。

したがって、この点に関する原告の主張は失当<sup>1</sup>である。」

---

<sup>1</sup> 失当：道理に合わないこと。当を得ていないこと。

判決番号	a2
判決日(事件名)	東京地裁判決平成 23 年 1 月 27 日(損害賠償請求事件)
掲載文献	ウエストロー・ジャパン
当事者：原告	賃貸人 X
当事者：被告	賃借人 Y

#### 【事案の概要】

賃貸人である原告 X が、賃借人である被告 Y に対し、貸室の賃貸借契約に基づき、入居者であった被告の長女 A が貸室において自殺したことが、同契約による善管注意義務違反にあたる等として、債務不履行に基づく損害賠償請求権、同契約終了による原状回復請求権を求める事案において、賃貸物件内で自殺をするということは、賃借人としては用法義務違反ないしは善管注意義務違反の責めを負うことになり、賃借人である被告の長女 A が入居者として貸室に入居している際には、被告 Y としては、履行補助者による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を免れないと判断し、被告 Y の債務不履行責任を認めた上で、相当因果関係にある損害を認定するなどし、請求を一部認容した事案。

#### 【判決要旨】

賃借人は、用法義務違反ないしは善管注意義務違反の責めを負うことになり、損傷の原状回復費用を負担すべき義務がある。

また、賃借人である被告の長女 A が本件貸室に入居している際に、被告は、履行補助者による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を追う。

→請求一部認容。

#### 【請求額と裁判所の判断】

請求	認容額
①中途解約による賃料及び共益費の3ヶ月分：24万円	棄却
②善管注意義務違反の債務不履行に基づく損害賠償請求権：271万9950円	棄却
③原状回復費用：12万1905円	6万0952円
④逸失利益 新たな賃料契約期間中の賃料等減額分：244万8000円	(2年分+学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月20日まで) 127万5032円
⑤その他損害 クロス張替え・クリーニング	クロス張替え・クリーニング費用 21万

グ費用：21万9450円	9450円
⑥貸室の供養費用：5万2500円	5万2500円

## 【判旨】

### 1、原状回復費用について

「本件賃貸借契約締結当初は本件貸室の浴室に破損はなかったにも係わらず、被告が本件貸室を返還した平成21年4月4日ころには、浴室の天井や壁のパネルが外れていたものと認められるところ、かかる浴室の状況は、賃貸借契約における通常使用による損耗とはいえず、また、上記事情からすると、入居者の善管注意義務違反に基づく損傷と推認せざるを得ない。

そうすると、被告としては、本件契約終了にあたり、本件契約書の第18条2項で引用する別紙「賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書」のA-2の2項に基づき、入居者の善管注意義務違反による損傷の原状回復費用を負担すべき義務があるものと認める。」

「原告は、ユニットバスである浴室工事費用として12万1905円（消費税込み）を支出したことが認められる。しかるに、ユニットバスはその構造上、天井のみの補修のためにも、一旦天井、水栓金具、換気扇を取り外して解体し、天井を取り替えて設置する際に、再度、床材、壁材、浴槽部分に、水栓金具、換気扇を取り付けて天井を設置した上で、各部材の水漏れ防止のためのコーキング作業、モール取付作業を行う必要があることから 工事の範囲が天井以外にも及んで費用が嵩んでいることや、かかる工事により原告としても経年劣化による貸主が補修すべき工事費用を免れた分もある ものと推測されることに鑑み、原告が被告に原状回復費用として請求できるのは、上記12万1905円の5割に当たる6万0952円（小数点以下切捨）の範囲で相当と認める。」

### 2、債務不履行に基づく損害賠償請求権の成否及び損害額について

#### (1)入居者の自殺の有無について

入居者の死因については、所轄警察署がこれを「自死」とする死体検案書を作成したことは、前記前提事実(2)ウに掲記のとおりであるが、かかる事実からすれば、特段の事情がない限り、入居者の死因は自殺と推認せざるを得ず、これを覆すに足りる証拠はない。

#### (2)入居者の自殺につき、被告の債務不履行責任の有無について

「ア わが国においては、建物を賃借する者にとって、賃借すべき物件で過去に自殺があったとの歴史的事情は、当該不動産を賃借するか否かの意思決定をするに際して大きな影響を与えるものであるとされており（従って、貸主や宅建業者は、賃貸借契約を締結するに当たり、一定期間はかかる事実を説明すべき義務があるものと解される。）、そのため、自殺者の生じた賃貸物件は、心理的瑕疵物件として、自殺後相当期間成約できなかつたり、賃料を大幅に減額しないと借り手が付かないという状況が続くこととなる。

イ ところで、建物賃貸借契約において賃借人は、当該賃貸建物の経済的価値を損ねない範囲で使用収益をする権利を有し、義務を負う（通常使用による損耗を除く。）ものである。そうすると、当該賃貸物件内で自殺をするということは、上述のように当該賃貸物件の経済的価値を著しく損ねることになるので、賃借人としては 用法義務違反ないしは善管注意義務違反の責めを負う ことになり、また、本件のように、賃借人である被告の長女が入居者として本件貸室に入居している際には、被告としては、履行補助者による故意過失として、信義則上自らの債務不履行の場合と同様の責任を免れない といわざるを得ない（これについて、被告は、入居者の自殺につき被告が責任を負うべきでないとの主張を縷々するが、採用できない。）。」

### 3、損害の範囲について

#### (1) 逸失利益について

「① 上記事実からすると、まず、平成21年7月1日から新契約が締結される同年10月19日までの3ヶ月と19日分の賃料等相当額分28万9032円（8万円×3ヶ月＋8万円×19／31日≒28万9032円（小数点以下切捨て））は損害といえることができる。

② また、新契約分については、上記事実に加え、原告が、aマンションの各貸室を、学生を対象に（主に音大生を対象としていると推測できる。）、賃料等合計月額8万1000円以上、賃貸期間2年の条件で賃貸していること等前記認定事実ア掲記の事情を総合すると、少なくとも、新契約の賃貸契約当初の2年分（平成21年10月20日から平成23年10月20日までの24ヶ月）に加え、その翌日である平成23年10月21日から 学生が通常において賃貸物件を探すピークである翌年3月20日まで の約5ヶ月の間の新契約の賃料等の額（月額4万6000円）と、本件契約の賃料等の額（月額8万円）との差額（月額3万4000円）については、逸失利益として認定するのが相当であり、その合計額は、98万6000円となる（3万4000円×29ヶ月。）。」

#### (2) その他の損害

「原告が支払った貸室内のクロスの張替（109m<sup>2</sup>）、クリーニング等の費用21万9450円及び現場供養費用5万2500円（合計27万1950円）は、原告が被告に請求すべき損害として認めるのが相当である。」

判決番号	a3
判決日(事件名)	東京地裁判決平成 22 年 12 月 6 日(損害賠償請求事件)
掲載文献	ウエストロー・ジャパン
当事者：原告	賃貸人 X
当事者：被告	賃借人の相続人 Y

### 【事案の概要】

建物の所有者であり賃貸人である原告 X が、賃借人である訴外<sup>2</sup>亡 A が貸室の浴槽内にて自殺をしたことにより損害を被ったとして、訴外亡 A の相続人である被告 Y に対し、債務不履行に基づく損害賠償請求権に基づき、クリーニング費用及び内装造作取替費用、貸室が社会通念上使用し得ない状態になったことを理由とする賃料等相当額の逸失利益の損害賠償を求める事案において、訴外亡 A には賃貸借契約に基づく原状回復義務に付随する義務の債務不履行があったといわざるを得ないとしたうえで、ユニットバスの交換費用及び自殺による賃料の低下の幅は時の経過により縮減していくものとし賃料減額分の損害賠償を請求一部認容した事案。

### 【判決要旨】

本件賃貸借契約に基づく原状回復義務に付随する義務の債務不履行があるため、損害賠償責任を認める。

→請求一部認容

### 【請求額と裁判所の判断】

請求	認容額
①クリーニング費用および内装造作取替え費用 150 万円	ユニットバスの交換費用 58 万 4325 円
②逸失利益 330 万円（そのうちの 250 万円を一部請求）	賃料減額分の損害 142 万 4325 円
	※敷金返還請求権 17 万円と相殺

### 【判旨】

#### 1、原状回復義務（クリーニング費用及び内装造作取替費用）について

「A は、本件賃貸借契約に基づき、原告に対し、原状回復義務を負っていたところ、これに付随する義務として、自然減耗以外の要因により目的物件（本管貸室）の価値が減損

<sup>2</sup> 訴外：その事件の当事者、代理人、参加人など、その事件の手續に参加している者以外の者のこと。

することのないように本件貸室を返還すべき義務を負っていたものと解される。そして、社会通念上、自殺があった建物についてはこれを嫌悪するのが通常であり、その客観的価値が低下することは当裁判所に顕著な事実である（略）。そうすると、Aには本件賃貸借契約に基づく原状回復義務に付随する義務の債務不履行があったといわざるを得ない。

Aの遺族からすれば、Aを失ったことによる精神的打撃に加えて損害賠償を求められることになり、苛酷な状況におかれることになるが、法的にはやむを得ないと考えられる。」

「原告は、クリーニング費用及び内装造作取替費用として150万円が必要であると主張し、証拠としては概算見積書（証拠略）を援用する。

しかし、本件見積書の金額は合計で91万9212円であって、そもそも原告主張の金額を裏付けるものではない。さらに、本件見積書の内容をみるに、本件自殺が行われた浴室以外の部屋に係る補償費用やエアコンの交換に係る費用が含まれており、それらは本件自殺とは無関係のものであり、また、クロスの貼替費用などは通常損耗によるものと考えられるから、損害と認めることはできない。そうすると、本件自殺と関係が認められるのは、本件自殺が行われたユニットバスの交換費用のみである。被告はAの兄によって洗浄したから損害はないと主張するが、いかに洗浄しようともそれに対する強い社会的嫌悪感をぬぐうことは困難であると認められる。そして、証拠（証拠略）によれば、その額は55万6500円及び消費税2万7825円と認められ、これに反する証拠はない。そして、この費用はいわば本件貸室の修繕費用であるから、これをさらに経年減価するのは相当ではない。」

## 2、逸失利益（賃料相当額）について

### (1) アパートの状況

「本件アパートは、都営地下鉄浅草線戸越駅から至近距離にあり、住宅街に存し、立地条件において優れていた。しかし、他方、本件アパートは、外見はさほど古くは見えないものの、昭和46年以前からある建物であって、老朽化が進んで」いる。

「Aは本件アパートの本件貸室（23.55m<sup>2</sup>）を賃料月額8万5000円及び共益費2000円で借り受けており、訴外Eは、本件アパートの102号室（32m<sup>2</sup>）を賃料月額8万5000円で現在借り受けている。」

「本件アパートが存する戸越駅付近の同じ程度の広さ（1K～1DK）の賃料の相場は、月額約7万円であり、古い建物の場合には、月額5万5000円、5万6000円、5万8000円の各物件がある。」

「被告は、平成18年11月6日、Aの荷物を本件貸室から搬出し、本件貸室を明け渡したが、その後、原告が本件貸室の賃借人を募集したことはない。」

### (2)逸失利益

「本件アパートの貸室にはなお新規の賃借人が現れる状況にあるものの、Aとの本件貸室の賃料月額8万5000円は 本件自殺当時には客観的相場よりも割高となっていたと認められる。すなわち、102号室の賃料を基準として面積比で計算しても6万2554円となる上、1階のほうが、営業用にも用いやすいこと（現に本件アパートの1階にはそろばん教室がある。）や原動機付き自転車や自転車を置きやすいことなど（証拠略）条件がよいとみられるから、それよりもさらに低額となると考えられる。そうすると、上記(1)、ウの同程度の物件中の中間の賃料である5万6000円が本件貸室の客観的賃料相当額として相当であると考えられる。」

「しかし、居住用の建物において自殺があった場合に建物の評価や賃料が下落するとしても、当然に無価値に等しくなるとまではいえないから（略）、上記の賃料相当額がそのまま原告の損害の基礎となるべきものではない。また、自殺による賃料の低下の幅は時の経過により縮減していくものと考えられる。そして、本件全証拠をもってしても、本件貸室の賃料額が本件自殺によってどの程度低下したかを判断することは困難であるから、民事訴訟法248条により、最初の2年間については1か月あたり2万5000円、次の2年間については1か月あたり1万円の低下が生じたと認めるのが相当である。」



判決番号	a4
判決日(事件名)	東京地裁判決平成22年9月2日(損害賠償請求事件)
掲載文献	判例時報2093号87頁
当事者：原告	賃貸人 X
当事者：被告	賃借人(無断転貸人) Y1、連帯保証人 Y2

### 【事案の概要】

被告 Y1 が原告 X から賃借した居室を無断転貸し、第三者が当該居室内において自殺したことにより、居室につき原状回復費用を要し、また、賃料を減額しなければ新規に賃貸し得なかったとして、原告 X が、被告 Y1・Y2 に対し、賃貸借契約に基づく未払賃料の請求に加え、債務不履行に基づく損害賠償請求として、原状回復費用及び賃料減額分相当額の損害の賠償を求め、認容された事案。

### 【判決要旨】

被告 Y1 は、善管注意義務の不履行に基づく損害賠償義務を負う。

被告 Y2 は、保証債務の範囲として責任を負う。

→請求一部認容。

### 【請求額と裁判所の判断】

請求	認容額
①原状回復費：94万4475円	94万4475円
②逸失利益：新たな賃料契約期間中の賃料等減額分440万8000円	277万8752円 ※1年目：12万6000円×12カ月×0.9524 (ライプニッツ係数 <sup>3)</sup> ) = 144万0028円 ※2年目：6万3000円×12カ月×0.9070 = 68万5692円 ※3年目：6万3000円×12カ月×0.8638 = 65万3032円

### 【判旨】

#### 1、被告 Y1 による賃料未払いについて

<sup>3</sup> ライプニッツ係数：交通事故などの人身障害事件における損害賠償のなかで、長期に発生する介護費用や就労機会喪失や減少による逸失利益など、時間と関係する賠償金を一時金に換算する方法である。(ライプニッツ式計算法とは、中間利息を控除するのに用いられる計算法の一種で、利息の計算に複利法を用いる以外はホフマン式計算法と同じである。)

「被告Y 1は、原告の承諾を得ずに本件賃貸借の締結後平成21年6月ころまでAを本件物件に居住させ、同人に対し本件物件を転貸し、又は少なくとも占有させたこと、同年7月1日に本件物件においてAが自殺しているのをCが発見したことがそれぞれ認められる。」

「被告Y 1は、本件物件につき、平成21年7月分の賃料及び同年8月分（4日分）の賃料を支払っていないものと認められる。」

「そうすると、原告は、被告に対し、本件賃貸借に基づき、合計14万2258円の賃料請求権を有する。」

## 2、被告Y 1による債務不履行の有無について

「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、経験則上明らかといってよい。」

「また、特に賃借人が無断転貸等賃貸人の承諾なく第三者を当該物件に居住させていたような場合、賃借人に対し居住者の自殺といった事態の生じないように配慮すべきことを求めたとしても、必ずしも過重な負担を強いるものとはいえない。」

「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、上記の点にかんがみると、その内容として、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その内容に含まれるものと見るのが相当である。」

「したがって、本件物件においてBが自殺したことは被告Y 1の善管注意義務の不履行に当たるといふべきであるから、これと相当因果関係のある損害について、被告Y 1は原告に対し債務不履行に基づく損害賠償債務を負うことになる。」

## 3、損害発生及び因果関係の有無並びに損害額について

「被告Y 1の上記債務不履行と相当因果関係のある損害としては、本件物件内でA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まず挙げられる。」

「本件物件を賃貸するに当たっては、宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者は賃借希望者に対しA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、被告Y 1の上記債務不履行と相当因果関係のある損害といふことができる。」

「ただし、上記のとおり、賃料額を低額にせざるを得ないのは物件内での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、証拠（証拠略）によれば、本件物件は単身者向けのワンルームマンションであり、その立地は、付近を首都高速3号渋谷線及び国道246号線が通るとともに、東急田園都市線「〇〇」駅から徒歩2分とされ、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るところ、このような物件は賃貸物件としての流動性が比較的高いものと見られるから、上記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。

「本件における原告の逸失利益については、本件物件の相当賃料額を本件賃貸借と同額の12万6000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（本件賃貸借の賃料の半額）でなければ賃貸し得ない期間と捉えるのが相当と考える。」

「これに対し、原告は、本件新規賃貸借の賃貸借期間全体につき、本件賃貸借と本件新規賃貸借との各賃料額の差額をもって逸失利益と主張するけれども、本件賃貸借の期間が2年であるのに対し、本件新規賃貸借の期間は5年弱であること、後者の期間は、本件物件に関する上記イのような特性等を考慮すれば相当長期といわざるを得ないこと、本件新規賃貸借においては、賃借人がAを退社した場合は契約終了とされていることなど（証拠略）を考えると、逸失利益の額の算定に当たり、本件新規賃貸借の契約内容を斟酌することどまらず具体的な基礎とすることは適当でないというべきである。したがって、この点に関する原告の主張は採用し得ない。」

#### 4、被告Y2の保証債務について

##### (1) 本件保証の効力について

「被告Y2は、本件保証につき無効である旨主張するところ、この点に関する主張はいずれも原告が被告Y1の入居意思や資力等について虚偽の申告をし、又はこれに関する資料を同人から取得していなかった場合を前提とする。

しかし、証拠（証拠略）及び弁論の全趣旨によれば、原告等は、被告Y1から本件物件への入居申込みを受けるに当たり、同人の住民票及び源泉徴収票の提出を受け、入居申込書にもこれと一致する記載がされたことが認められる。また、これらの記載内容が虚偽であったことを窺わせる証拠はない。

したがって、本件保証につき無効である旨の被告Y2の主張は、いずれもその前提を欠くから、その余の点を論じるまでもなく採用し得ない。」

##### (2) 本件保証による保証債務の範囲について

「被告Y2は、当事者の合理的意思解釈により本件保証契約による保証債務の範囲は保証人となろうとする者が当然予測しうる範囲に限定され、転借人の自殺は当然には予測し