

得ず、この保証債務の範囲に入らない旨主張する。

しかし、証拠（証拠略）によれば、本件保証において、被告Y2の保証債務は、被告Y1が本件貸借により原告に対して負担する一切の債務に及ぶ旨合意されたことが認められる。この合意のとおりに解したとしても、被告Y1の原告に対する債務不履行に基づく損害賠償責任に関する限り、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、保証人である被告Y2の責任が不当に拡大するものとする見ことはできない。そうである以上、上記のように解したとしても、消費者契約法10条⁴により無効とされることはないというべきである。」

⁴ 消費者契約法10条：「民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」

判決番号	a5
判決日(事件名)	東京地裁判決平成 22 年 3 月 29 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	賃貸人の相続人 X1・X2 (賃借人の相続人たる配偶者と父)
当事者：被告	賃借人 A の相続人 Y1・Y2 (夫婦)

【事案の概要】

原告らがその共有に係る本件建物部分を賃貸していたところ、賃借人 A が別の場所で自殺した後に A の同居者 B が本件建物部分内で自殺したために、建物部分の価値が下落し、損害を被ったことについて、原告らが、A の相続人である被告 Y らに対し、賃貸借契約上の債務不履行等に基づき、損害賠償を請求した事案において、被告 Y らは、本件賃貸借契約も、A と B の関係を全く知らず、B の行動が被告らの意思に基づいているとみなし得るような関係は見出すことができないから、B の自殺当時、B 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被告 Y らは、B の行為について責任を負わないものと解すべきであるとして、原告の請求を棄却した事案。

【判決要旨】

賃借人 A の相続人は、賃借人の同居人 B の自殺につき、相続人と B の実質的關係がないことから、その利用補助者としての責任を負わない。

→請求棄却

【請求額と裁判所の判断】

請求	認容額
①逸失利益（自殺の前後におけるマンションの時価の差額合計 1865 万 9000 円） ※被告 Y 1 が、原告 X 1 に対し 746 万 3600 円 ※被告 Y 1 が、原告 X 2 に対し 497 万 5733 円 ※被告 Y 2 が、原告 X 1 に対し 373 万 1800 円 ※被告 Y 2 が、原告 X 2 に対し 248 万 7866 円	棄却

【判旨】

1、賃借人の同居人 B の利用補助者性について

「原告らは、賃借人が死亡した場合、賃借人の地位を承継した相続人が利用補助者の故意過失に基づく債務不履行責任を負う地位をも承継すべきことを前提に、本件でも、A の死亡により被告らは本件賃貸借契約上の賃借人の地位を相続しており、A に対して利用補助者

の地位にあったBの行為により生じた損害を賠償すべきであると主張する。そして、仮に被告らが本件賃貸借契約のことやBの存在等を知らなかったとしても、我が国の相続制度において予定されている相続放棄や限定承認⁵の手続をとらなかった以上は、予見できない債務を承継することになっても不当ではないなどという。」

「そこで、検討するに、そもそも利用補助者論は、自己責任の原則を修正し、第三者たる利用補助者の過失による損害を債務者本人に帰責するものとして、報償責任⁶、危険責任⁷の法理を正当化根拠、実質的根拠とするものと解されるので、ここで利用補助者とは、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が留保されるなど、その行動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ものと解される。

しかるに、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。

これを本件についてみると、被告らは、Aの死亡により、本件賃貸借契約の賃借人の地位を相続しているものの、AとBの関係をそのまま引き継ぎ、AとBの間と同様の関係にあるわけではないことはいうまでもないところ、実際には、本件賃貸借契約のことも、AとBの関係も全く知らなかったのであるから（弁論の全趣旨）、Bの行動が被告らの意思に基づいているとみなし得るような関係は到底見出すことができない。」

したがって、Bの自殺当時、B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被告らは、Bの行為について責任を負わないものと解すべきである。」

「この点、原告らは、相続制度に照らし、また、賃貸借契約の当事者の合理的意思解釈から、相続人が当然に被相続人の同居者を利用補助者とする地位を承継する旨主張する。

しかしながら、相続により権利義務ないし法的地位を承継するにしても、利用補助者との間の人的関係をそのまま承継するわけではないので、相続人らと被相続人の利用補助者との間の具体的な関係をみることなく、被相続人との関係が相続人にも当然に妥当するという考え方はたやすく採用することができず、また、賃貸借契約の当事者の合理的意思解釈と

⁵ 限定承認：相続人が相続によって得た財産を責任の限度として被相続人の債務及び遺贈の義務を負担することを留保した上で、相続財産の承認をすること(民法922～937条)。単純承認に対する。相続財産が明らかに負債超過の場合は、相続放棄をすれば足りるが、負債超過のおそれがあるという程度の場合には、限定承認をすれば、清算の結果、積極財産が残ればこれを取得できるので有利である。

⁶ 報償責任：利益を上げる過程で他人に損害を与えた者は、その利益から賠償しなければならないという考え方で、利益あるところに損失もまた帰させるのが公平であるという考え方に基づく。

⁷ 危険責任：危険な施設、危険な企業など、社会に対して危険を作り出している者は、そこから生じる損害に対して常に賠償しなければならないという考え方。

しても、相続関係まで想定した合意が成立しているとは考え難いから、原告らの主張は容易に採用することができない。」

2 本件賃貸借契約の契約条項の解釈について

「原告らは、本件賃貸借契約の契約条項中、本件損害賠償規定が賃借人に同居者や来訪者の行為の責任を負うべき債務を負担させる趣旨の規定であるとして、同規定に基づき被告らが責任を負うべきである旨主張する。」

「そこで、検討するに、そもそも本件損害賠償規定は、「乙は、自己及び同居者又はその訪問者が」とは規定しておらず、また、同条2項で、不可抗力について甲（貸主）は責任を負わない旨規定されていることに鑑みれば、第1項は乙（賃借人）、同居者とその訪問者の自己責任の原則を注意的に規定したものと解するのが相当である。

また、仮に本件損害賠償規定が同居者の故意・過失行為についても賃借人に責任を負わせる規定であると解されるとしても、同条項は、他人の故意・過失行為を本人に帰責する点で利用補助者論と同様の性格を有し、報償責任、危険責任の観点から、賃借人の責任を注意的に規定したものと解するのが相当であるから（それ以上の意味を有するものとして本件賃貸借契約締結時に説明がなされたような経緯も窺われない。）、前記同様に、Bの自殺当時、Bとの間で利用補助者性を見出すに足る実質的関係のなかった被告らは、Bの行為について責任を負わないものと解すべきである。」

判決番号	a6
判決日(事件名)	東京地裁判決平成19年8月10日(損害賠償請求事件)
掲載文献	LLI/DB L06233508
当事者：原告	賃貸人 X (株式会社)
当事者：被告	賃借人の相続人 Y1、賃借人の連帯保証人 Y2

【事案の概要】

原告がAに本件建物の部屋を賃貸し、被告Y2がAの連帯保証人であったところ、Aが本件室内で自殺したため、これは賃借人であるAの善管注意義務違反に当たるとして、原告が、Aを相続した被告Y1に対しては賃貸借契約の債務不履行に基づき、被告Y2に対しては連帯保証契約に基づき、連帯して、原告が被った損害の支払いを求め、その一部が認められた事案。

【判決要旨】

亡Aの債務不履行を認め、相続人Y1および連帯保証人Y2に損害賠償請求を認める。
→請求一部認容

【請求額と裁判所の判断】

請求	認容額
①逸失利益：676万8000円	132万3144円
※自殺のあった部屋 ：賃貸不能期間2年 賃料半減期間4年	1年目が68万5656円(6万円×12か月×0.9523) 2年目が32万6520円(3万円×12か月×0.9070) 3年目が31万0968円(3万円×12か月×0.8638)
※自殺のあった部屋の両隣と階下の3室 ：賃料半減期間2年 賃料2割減期間4年	棄却

【判旨】

1、Aの債務不履行の有無について

「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的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いうべきである。」

「したがって、賃借人であるAが本件〇〇〇号室を賃借中に同室内で自殺したことは、本件賃貸借契約における賃借人の善管注意義務に違反したものであり債務不履行を構成するから、Aを相続した被告Y 1には、同債務不履行と相当因果関係のある原告の損害を賠償する責任がある。」

2、被告Y 2の連帯保証責任の範囲について

「被告Y 2が、原告に対し、平成17年10月13日、本件賃貸借契約に基づくAの原告に対する債務を連帯保証すると約束したこと（本件連帯保証契約）は、当事者間に争いがなく、また、上記1で認定・判断したとおり、賃借人であるAが本件〇〇〇号室を賃借中に同室内で自殺したことは、本件賃貸借契約の債務不履行を構成し、これによるA（被告Y 1）の原告に対する損害賠償債務が、本件賃貸借契約に基づくAの原告に対する債務であることは明らかであるから、被告Y 2には、本件連帯保証契約に基づき、賃借人であるAが本件〇〇〇号室を賃借中に同室内で自殺したと相当因果関係にある原告の損害について、被告Y 1と連帯して、賠償する責任がある。」

「被告Y 2作成の連帯保証人確約書（証拠略）には、被告Y 2が主張するような責任範囲を限定する趣旨の記載はなく、かえって、「一切の債務」につき連帯保証人として責任を負う旨の記載があることが認められるのであるから、被告Y 2の主張は採用できない。」

3、原告の損害について

「Aが本件〇〇〇号室内で自殺したことによる原告の損害としては、そのこと自体による本件建物の価値の減少や、賃貸が困難となることにより生じる将来賃料の得べかりし利益の喪失が考えられるが、本件では、原告は、Aが自殺した当時、本件〇〇〇号室を含む本件建物を売却する予定があったわけではないから、将来賃料の得べかりし利益の喪失について検討すれば足りると考える。」

「自殺があった建物（部屋）を賃借して居住することは、一般的に、心理的に嫌悪感を感じる事柄であると認められるから、賃貸人が、そのような物件を賃貸しようとするときは、原則として、賃借希望者に対して、重要事項の説明として、当該物件において自殺事故があった旨を告知すべき義務があることは否定できない。」

しかし、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すること自体により、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 ほか、本件建物の所在地が東京都世田谷区という都市部であり、かつ、本件建物が2階建10室の主に 単身者を対象とするワンルームの物件であると認められる こと（証拠略）からすれば、近所付き合いも相当程度希薄である と考えられ、また、Aの自殺事故について、世間の耳目を集めるような特段の事情があるとも認められないことに照らすと、本件では、原告には、Aが自殺した本件〇〇〇号室を賃貸するに当たり、自殺事故の後の最初の賃借人には本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことを告知すべき義務があるというべきであるが、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生じない限り、当該賃借人が退去した後に本件〇〇〇号室をさらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである。」

「また、本件建物は2階建10室の賃貸用の建物であるがであり、このことに加えて、上記、自殺事故があった本件〇〇〇号室に居住することと、その両隣の部屋や階下の部屋に居住することとの間には、常識的に考えて、感じる嫌悪感の程度にかなりの違いがあることは明らかで検討した諸事情を併せ考えると、本件では、原告には、Aが本件〇〇〇号室内で自殺した後に、本件建物の他の部屋を新たに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきである。」

「ところで、証拠（証拠略）によれば、原告は、Aの自殺から約3か月後の平成19年1月15日に、本件〇〇〇号室を、期間2年、賃料月額3万5000円、共益費及び管理費なし、敷金なし、サブリース目的との約定で賃貸した事実が認められるが、将来の逸失利益の認定においては、口頭弁論終結時までに発生した事実も推認の材料とすることはあるにしても、口頭弁論終結時までに発生した事実から直接的に認定するものではないから、上記認定の事実自体から直ちに原告の具体的な逸失利益を認定することはできない。」

「これらを総合的に検討した結果、本件では、本件〇〇〇号室を自殺事故から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であると考え。」

「他方で、原告には、Aが本件〇〇〇号室内で自殺した後に、本件建物の本件〇〇〇号室以外の部屋を新たに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件〇〇〇号室で自殺事故があったことを告知する義務があるとはいえず、また、本件建物の各部屋は都市部にある主に単身者用の賃貸物件であることからすれば、その賃借人として想定されるのは、本件建物の周辺の住民など本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことを知り得る者に限られず、さらに、Aが本件〇〇〇号室内で自殺したことを本件建物の周辺の住民以外の者も知っていると認めるに足る特段の事情も認められないから、本件〇〇〇号室内で自殺事故があったことにより、本件建物の本件〇〇〇号室以外の部屋の賃貸に困難を生じるとは認められない。したがって、本件建物の本件〇〇〇号室以外の部屋について原告の逸失利益は認め

られず、本件建物の205号室に関して現実に賃料の減収が生じているとしても、これはAの自殺と相当因果関係のある損害とは認められない。」

判決番号	a7
判決日(事件名)	東京地裁判決平成 19 年 3 月 9 日(損害賠償請求事件、反訴として： 敷金返還請求事件)
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】

建物の賃貸人 X が、当該建物を社宅として使用していた賃借人 Y に対し、賃借人の従業員 A が当該建物内で脳溢血により死亡したことについて、当該従業員 A に履行補助者としての過失があるなどとして、主位的⁸に債務不履行、予備的⁹に不法行為に基づく損害賠償として建物の価値下落の損害等を請求したが、当該従業員 A の過失が認められないことに加え、借家での自然死について当然に賃借人 Y に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないと判示するなどして賃借人の損害賠償責任を認めなかった事案。

【判決要旨】

亡 A に過失はなく、賃借人 Y に債務不履行責任や不法行為責任はない。
→請求棄却 ※賃借人から賃貸人に対する請求である反訴¹⁰は認容。

【請求額と裁判所の判断】

請求	認容額
建物価値の下落部分 587 万 8733 円 建物価値下落 1000 万円のうちの一部 500 万円 契約期間満了までの賃料 87 万 8733 円	棄却
反訴敷金返還請求 19 万 6000 円	19 万 6000 円

【判旨】

1、亡 A の過失について

(本件事故は、本件賃貸借契約における被告の履行補助者である亡 A の過失に基づくものとして、被告に債務不履行責任があるか。債務不履行責任がないとしても、被告に不法行為

⁸ 主位的(主張)：民事訴訟において、当事者が第一次的に提出した主張のこと。

⁹ 予備的(主張)：民事訴訟において、当事者が第一次的に提出した主張が認められない場合に備えて、これと両立しない第二次的な主張をあらかじめ用意しておくこと。

¹⁰ 反訴：訴訟の係属中に、被告が原告を相手方として係属中の本訴との併合審理を求めて提起する訴え(民訴 146 条 1 項)。

責任があるか。)

「先ず、亡Aの平成17年8月24日の会食時の飲酒量であるが、証人Cは、亡Aの死亡が確認された同月29日に、被告従業員のGが、警察や消防に対し、同月24日の水曜日に飲み会があり、亡Aは、大ジョッキでビールを2杯半から3杯ぐらい飲んでいて話をしていたと証言する。他方、証人Dによれば、飲み会に同席した被告厚木出張所の所長であるEに確認したところ、亡Aは、コップでビールを1杯ないし2杯飲んだ程度だったとのことである。

そこで、検討するに、乙7によれば、当日の飲み会は、Eと亡Aが、顧客である医療機関の医師を交えて会食をしたものであり、したがって、接待する側である亡Aが、多量の飲酒をすることは、原則としては考えにくいところである。また、証人Cは、その陳述録取書(証拠略)においては、飲酒量は、大ジョッキ3杯か4杯と述べていたのに対し、証言時には、これよりも少なめに2杯半から3杯ぐらいの量であったと証言しているが、これは、C証言の動揺あるいは不確実性を示すものと解される。

以上によれば、接待側が多量の飲酒をする蓋然性¹¹は、少ないとみるのが相当であり、亡Aが度を過ぎて多量に飲酒したとする原告の主張を認めることはできない。」

「また、乙7によれば、亡Aは、同年7月に人間ドックを受診したが、被告横浜支店の総務人事担当係長であるDに対し何らかの異常が発見された旨の報告はなかったことが認められ、他方、亡Aが自らすすんで人間ドックを受診していた事実によれば、同人が健康にも気を配っていたことが認められる。さらに、亡Aは、前記認定のとおり、同年8月24日までは、被告の横浜支店厚木出張所で課長職を勤め、得意先を巡回していたことが認められるから、健康上、格別の問題もなかったことが推認されることである。

この点、証人Cは、亡Aの死亡が判明した同年8月29日に、被告従業員のGから、亡Aが薬を常用していたことを聞いたと証言する。しかし、同証人の陳述録取書(証拠略)によれば、同日、被告従業員のIも現場に居合わせたように記述されているところ、乙7によれば、当日、現場に駆けつけたのは、いずれも被告横浜支店に所属する、厚木出張所長のE、同出張所勤務のG、横浜支店勤務のD及びHの4名であって、Iは、現場に赴いてはいない。そもそも、Iは、被告の従業員厚生グループのマネジャーであり、弁論の全趣旨によれば、被告横浜支店の所属ではない。したがって、亡Aの死亡を発見した当日に、Iが発見現場に出動していた可能性は、極めて少ないものと解されることである。よって、証人Cの証言は、正確性に欠けるというべきであって、Gから亡Aが薬を常用していたとの話を聞いたとする同証人の証言は、直ちに信用することはできない。

「さらに、原告は、亡Aが心筋梗塞の発症に際し、救急車を呼ばなかったことについて、同人に責任がある旨を主張するが、亡Aが死亡前に多量の飲酒をしていた事実は認められず、加えて、差し迫った健康上の問題も認められない以上、亡Aは、突然の発症で救急車

¹¹ 蓋然性：ある事柄が起こる確実性や、ある事柄が真実として認められる確実性の度合いのこと。

を呼ぶこともできずに死亡したものと解するのが相当である。したがって、この点においても同人の責任を問うことはできない。」

「よって、亡 A が本件建物内で死亡したことについて、同人に過失があったと認定することはできないから、被告に、亡 A を履行補助者とする債務不履行責任や亡 A を被用者¹²とする使用者責任が発生する余地はない。」

「なお、そもそも住居内において人が重篤な病気に罹患して死亡したり、ガス中毒などの事故で死亡したりすることは、経験則上、ある程度の割合で発生しうることである。そして、失火やガス器具の整備に落度があるなどの場合には、居住者に責任があるといえるとしても、本件のように、突然に心筋梗塞が発症して死亡したり、あるいは、自宅療養中に死に至ることなどは、そこが借家であるとしても、人間の生活の本拠である以上、そのような死が発生しうことは、当然に予想されるところである。したがって、老衰や病気等による借家での自然死について、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないというべきである。」

2、被告の責任について

(亡 A が、平成 17 年 8 月 25 日と同月 26 日に勤務場所に出勤していなかったにもかかわらず、被告の他の従業員が本件建物を訪れたのが、同月 29 日になったことについて、被告に債務不履行責任があるか。債務不履行責任がないとしても、不法行為責任があるか。)

「亡 A は、専ら得意先回りをしており、被告の厚木営業所に常時出勤するような勤務をしていなかったこと、また、乙 7 によれば、亡 A など、外交を担当する従業員は、月曜日に出張所に出社して週間のスケジュールを立て、前週の報告をすることが通常であることが認められる。したがって、平成 17 年 8 月 25 日(木曜日)あるいは同月 26 日(金曜日)までに、被告側が亡 A の死亡に気づかず、同月 29 日(月曜日)になって初めて亡 A の異常に気づいたとしても、そのことに関して被告の債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできない。」

3、原告の損害について

(本件建物は、少なくとも 2000 万円程度の価値があったにもかかわらず、原告の債務不履行あるいは不法行為により、1000 万円程度に下落したか。)

「亡 A が本件建物内で死亡したことについては、亡 A にも被告にも、何らの過失や落度も認められないから、仮に、本件建物内において亡 A が死亡したことにより、事実上本件建物の価値が減価したとしても、被告に対し、損害の賠償を請求することはできない。よって、本件において、亡 B が本件建物内で死亡したことによる建物価額の減少を検討する実益は認められない。」

¹² 被用者：労働者のこと。使用者に対する。

4、期間満了までの賃料請求について

(被告従業員のD及びEは、原告の代理人で不動産仲介業者である寿樹のCに対し、本件建物を期間満了(平成18年9月29日)まで借り続けることを約したか。仮に、DまたはEが満期まで借りる約束をしなかったとしても、本件において被告が中途解約することは、権利の濫用か。)

「平成17年8月29日、寿樹のCが、被告従業員のE、Dらに対し、原告が本件賃貸借契約を期限まで継続してもらいたい旨を要望していることを伝えたことが認められる(なお、前記の認定とおり、被告従業員で厚生グループのマネジャーのIが、この日、本件建物に赴いた事実はない。)

しかし、被告従業員のE、Dらが、Cの申入を直ちに承諾した事実を証するに足りる証拠はない。むしろ、乙2及び乙7によれば、本件建物など社宅に関する事項は、厚生グループのマネジャーであるIが担当しており、被告横浜支店のE、G、H及びDは、社宅関係には関与していないことが認められる。したがって、同人ら横浜支店の従業員が直ちに本件建物の継続使用の承諾をしたと解することはできない。また、Iあるいは被告の厚生グループが中途解約をしないことに同意したことを示すに足りる証拠もない。加えて、乙2、乙4の1、乙4の2によれば、寿樹のCが、平成17年12月11日付けの見積書(証拠略)を被告の厚生グループマネジャーのIあてに送付し、さらに、平成17年12月17日の時点で、同じくIあてに、解約明渡の件は、同会社の手を離れたとして、本件建物の鍵の引渡を要請していることが認められる。このような寿樹の被告に対する対応に鑑みても、原被告間において、被告が本件建物を約定期限の満了まで賃借するとの合意が成立したことを認定することはできない。

なお、原告は、被告が本件賃貸借契約を中途解除することは、権利の濫用であると主張するが、甲2によれば、借主である被告に中途解約権があることは、契約上明らかであり、加えて、本件建物内における亡Aの死亡についても、前記認定のとおり、亡A及び被告に原告に対する債務不履行責任や不法行為責任が認められない以上、被告の中途解約をもって権利濫用であると評価することはできない。」

5、敷金返還請求権について

(原告は、被告に対し、敷金19万6000円を返還する義務があるか。仮に、原告が被告に対し敷金を返還する義務があるとしても、原告は、本件建物の改装工事の費用と敷金返還請求権とを相殺できるか。)

「被告は、原告に対し、平成17年11月25日に到達した書面により、同年12月31日をもって、本件賃貸借契約を解除する旨の通知をし、その後、解約日までの間に本件建物内の動産類を搬出しており、また、平成18年1月6日には、本件建物の鍵を原告側に返還して、本件建物を明け渡しているから、当然に、原告に対し、敷金19万6000円の返還請求権を有すると解される。ただし、敷金については、本件建物及びその設備等について、

借主側の故意過失による経年変化とはいえない損傷等が発生している場合には、貸主は、原状回復のため、敷金から当然にその損害額を補填することができる」と解される。

そこで、本件について検討するに、原告は、既に認定したように、前記第3の1の(4)に記載した各改修費用の請求をしてきたことが認められる。このうち、被告は、原告が平成17年10月2日付で請求した、本件建物のトイレ改修費用54万4530円を全額原告に支払っている。その後、原告は、3回にわたり、改修費用の請求をしているが、平成17年10月4日付の請求（証拠略）は、合計11万2612円、同年12月11日付の請求（証拠略）は、34万7258円、そして、平成18年9月5日付の見積（証拠略）による本件建物の改装工事費用は、89万2977円（いずれも消費税を含む。）である。

ところで、これら、原告の請求に係る改装工事の費用は、各々金額的に相当の相違があり、また、最後の改装工事費の見積が出されたのは、亡Aの死亡から1年強の期間が経過した後のことである。また、なぜ、このように金額に相違があるのかについては、合理的な説明がされているとは、認められない。ちなみに、被告は、前記平成17年10月4日付の請求と前記同年12月11日付の請求との改装費用の金額に著しい相違があるため、現場立会を要求したが、原告側は、これを拒否した事実が認められる。

以上の経過によれば、本件建物について、経年変化による劣化以上に、被告による使用に起因した損傷等が生じたこと、及び、具体的にその損害額がいくらになるかについては、立証されているとはいえず、原告の被告に対する原状回復請求権の具体的な金額を認定することはできない。したがって、被告の主張する19万6000円の敷金の返還請求は認められるが、他方、原告の原状回復工事に基づく費用償還請求権を認めることはできないから、原告による相殺の主張は、失当である。」

判決番号	a8
判決日(事件名)	東京地裁判決平成 18 年 12 月 6 日(甲事件：損害賠償請求事件、乙事件：反訴請求、丙事件：建物賃料等請求事件)
掲載文献	ウエストロー・ジャパン
甲事件 原告	賃借人 X
甲事件 被告	賃借人 Y1 (株式会社)、仲介業者 Y2、仲介業者 Y3
※乙・丙事件	原告：Y1→被告：X、D (X の連帯保証人)

【事案の概要】

被告 Y1 から建物を賃借した原告 X が、仲介人である被告 Y2 及び被告 Y3 に、原告 X の賃借建物の階下の部屋で死者が出ていた事実があるのに、賃貸借契約締結に際してこの事実を告知しなかった説明義務違反ないし詐欺行為があったとして、被告 Y2 及び被告 Y3 に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、被告 Y1 に対し、不法行為（被告 Y3 の使用者としての責任）に基づき、損害賠償請求をしたが、賃貸借契約につき建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があった事実は、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とまではいえず、仲介人にかかる事実を告知し、説明すべき義務はないとされた事案（甲事件）。

なお、反訴として、Y1 は、原告及び原告の連帯保証人 D に対して、延滞賃金等の損害賠償請求を提起している（乙事件・丙事件）。

【判決要旨】

本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、心理的瑕疵に該当せず、損害賠償は認められない。

→請求棄却(甲事件)

※なお、乙・丙事件につき、請求認容。X と Y はそれぞれ金 37 万 9301 円払う。

【請求額と裁判所の判断】

請求	認容額
①甲事件 礼金、敷金、鍵交換代、保険代等：34 万 2450 円	棄却
②甲事件 引越費用：30 万円	棄却
③甲事件 慰謝料：30 万円	棄却
④乙・丙事件 延滞賃料及び共益費並びに賃料相当損害金：47 万 6451 円	47 万 6451 円
⑤乙・丙事件 原告 X の退去後、本件建物の清掃費	2 万 6250 円

用：2万6250円	
⑥乙・丙事件原告Xが通常の使用 방법에反する使用によって損耗したクロスの補修・クリーニング費用：5250円	⑥5250円
⑦乙・丙事件原告Xが退去に当たって放置していた残置物の処分費用として7350円	⑦7350円
	※敷金13万6000円を控除

【判旨】

1、被告Y2及び被告Y3の責任について

「被告Y1は、被告Y2との間で、本件アパートの入居者募集及び入居者管理業務に関して業務委託契約を締結し、被告Y3は、迅速に客付けをするため、被告Y2に対し、賃借希望者の情報提供を依頼していた。

なお、被告Y3は、当時、本件建物の階下の部屋についても賃借人を募集していたところ、当該部屋で半年以上前に自然死があったことから、上記募集に際し、賃借人になろうとする者の心情を考え、この事実を告知していた。」

「平成17年6月19日、原告Xは、部屋探しの目的で被告Y2の店舗を訪れ、希望条件等を伝えているところ、これらが記載された「ご来客控簿」には、死者の出た部屋又は当該部屋が属する建物には住みたくないといった条件は記載されていない。」

「平成17年6月24日、原告Xは、被告Y2の店舗を再度訪れ、被告Y2の担当者から、本件建物について重要事項や契約金の説明を受け、本件賃貸借契約の申込み手続きをした。その際、作成された重要事項説明書にも、原告Xが死者の出た部屋又は当該部屋が属する建物でないことが契約条件であると申し出たことを窺わせるような記載はない。

被告Y2の担当者は、原告Xに対し、以後の契約手続は被告Y3との間で行うことになる旨を伝えるとともに、被告Y3に対し、本件建物について原告Xが賃借を希望している旨を連絡した。」

「被告Y3は、平成17年7月10日、被告Y3の店舗に来店した原告X及びDとの間で本件賃貸借契約及び連帯保証契約を締結した際、被告Y3の担当者が、本件建物の階下の部屋で自然死があったことを話した。これに対し、D又は同行していたその妻のいずれかが、「もし、この場で契約を止めるならどうなるか。」と質問したので、被告Y3の担当者が、「止めることはできるが、返金できないお金がある。」旨を伝えたところ、その後は解約やお金の話は出ず、Dは、「自然死であるからしょうがない。」と言い、原告Xは、本件建物の鍵を受け取って被告Y3の店舗を退出した。」

「原告Xは、本件賃貸借契約締結に当たり、本件建物内ないし本件アパート内で死者が出ていないことが本件賃貸借契約締結の根幹的条件であることを明示し、この点について度重なる質問をしたにもかかわらず、被告Y2は、本件建物が原告Xの条件を満たしたもので

あるとの虚偽の説明を繰り返し、また、被告 Y3 は、原告 X に対し、平成 17 年 7 月 10 日の入居時点において、本件建物の下の一部屋で人が死んでいることを突然告げるまで、意図的にかかる説明を行わなかった旨主張し、原告 X の供述（証拠略）中にはこれに沿う部分が存在するが、原告 X の上記供述部分は、上記認定事実並びに原告 X とは反対趣旨を述べる証人 E 及び証人 F の各供述（証拠略）に照らし、たやすく信用することができない。

さらに、原告 X は、被告 Y2 及び被告 Y3 は、有償で契約を仲介する責務を受託していたものであるから、その責務の一環として、本件建物が原告 X の要求する契約条件を満たすか否かを原告 X に告知し、説明する義務を共同して負っていたと主張する。

なるほど、一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、賃貸目的物の賃借人になろうとする者に対して、賃貸目的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が、本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死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から、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難いというべきである。」

「原告 X の主張は、いずれも採用することができず、原告 X の被告 Y2 及び被告 Y3 に対する請求は、いずれも理由がない。」

2、被告 Y1 の責任について

「原告 X は、被告 Y1 に対し、被告 Y3 による違法な仲介行為が行われたことを前提として使用者責任を主張するが、上記説示のとおり、上記前提を採用することはできないから、原告 X の被告 Y1 に対する請求は、その余の点について判断するまでもなく、理由がない。」

判決番号	a9
判決日（事件名）	東京地裁判決平成18年7月3日 損害賠償請求事件
掲載文献	LLI/DB L06132657
当事者：原告	原告X1、X2、X3
当事者：被告	被告Y1、Y2、Y3

【事案の概要】

Aが賃借していたアパートの一室を、常軌を逸した態様、方法で使用し、虚血性心不全で死亡するなどした行為が、賃借人としての善管注意義務に違反し、或いは、不法行為を構成すると賃貸人の主張を退けて、同人のAの相続人及び連帯保証人に対する損害賠償請求を棄却し、Aが室内にゴミ等を持ち込んだ行為により、Aの隣室の住民に、つらい思いをさせた行為が、不法行為に該当すると主張を退けて、同人らのAの相続人に対する損害賠償請求を棄却した事案。

【判決要旨】

原告X1は、本件訴訟では、Aが債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償債務を負ったことを前提として、被告Y1及び被告Y2に対し、その相続による承継に基づく損害賠償請求権を訴訟物¹³としたものであり、同被告らによる本件更新契約の解除及びそれに基づく原状回復義務の履行請求権を訴訟物としたものと解することはできない。

→全部棄却

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①精神的慰謝料 351万3995円	棄却
②（改装工事、ネズミ駆除一式、使用収益できないことによる逸失利益、告知による損害、弁護士費用）- 敷金充当分=702万7990円	棄却
③弁護士費用 27万5000円	棄却

【判旨】

1. Aの使用行為につき、債務不履行ないし不法行為が成立するかどうか。

「原告らは、Aが、204号室に生ゴミを含め、畳を腐らせるようなゴミを山のように積

¹³ 訴訟物：訴訟の目的ともいわれ、訴訟上の請求と同義に用いられることもあるが、狭義には原告が被告に対して主張する権利・法律関係をいう。

み上げていたと主張する。」

「しかし、204号室に生ゴミがあったこと、あるいはAによって生ゴミが持ち込まれたことを認めるに足りる証拠はない。」

「むしろ、証拠（証拠略、証人C（以下「C」という。）、被告Y3本人）によれば、Aの死亡が発見された平成16年9月11日から204号室の片づけが終了した同月15日までの間に、204号室で確認されたのは、生ゴミではない大型の家具、ピアノ（あるいはオルガンのようなもの）、音楽のテープ、電気製品（あるいはその箱）、ガスレンジ、食器類、台所用品（鍋等）、雑誌、新聞紙、写真、スーパーの買物バックに包まれた荷物及び段ボール箱であり、段ボール箱にはAが勤めていた会社の書類が入っていたこと、それらの量はかなりのものではあったが、きちんと整とんされた状態であったこと、生ゴミとなりそうな食料品は冷蔵庫の中で発見されたが、それらも腐った状態ではなかったことが認められる。」

「さらに、Aの死亡後、204号室を片づけていた被告Y3が頼んだのはリサイクル業者（証拠略）であって、単にごみ処理をする業者ではないし、その業者や被告Y3が204号室から生ゴミを処理したこと、あるいは運び出したことを認めるに足りる証拠もない。」

「また、証拠（証拠略、証人C、被告Y3本人）によれば、204号室内の六畳間の畳1枚には、Aが倒れていた跡があり、死体から出た体液による赤黒いシミがついていたことが認められるが、その畳の状態がAの死体以外のものによることを窺わせる証拠はない。また、204号室内のその他の畳や床が生ゴミのため腐っていたことを認めるに足りる証拠もない。」

「原告らは、Aが204号室から悪臭がしたことをもって、同室に生ゴミがあったことの根拠と主張する。そして、204号室から悪臭がしたことについては、Cの陳述書（証拠略）及び証人尋問の結果や原告X2の陳述書（証拠略）及び本人尋問の結果にその旨の供述があり、被告Y3の陳述書（証拠略）及び本人尋問の結果にも、非常に強く臭いを感じた旨を供述する部分がある。」

「しかし、被告Y3の上記供述は、平成16年9月11日に被告Y3が死亡していたAを発見したときに臭いを感じたというものである。そして、被告Y3は、それまでに月に2回ほどAを訪ねていたにもかかわらず、臭いというものを感じたことはなかったこと、Aの死亡を発見した際に被告Y3が感じた臭いはアンモニアのような臭いであり、Aの死体が運び出された後も、Aが倒れていた六畳間の畳についていたシミからそのような臭いがしていたこと、その臭いは、被告Y3の洋服にもつき、なかなか取れなかったところ、後日、被告Y3は警察からそれが死臭であり、死亡後少し経つと臭ってくるものであって、服につくと聞かされたことを供述しており、実際、Aは死後約5日後に発見されたこと（甲3の1）、Cは、Aが倒れていた六畳間の畳に人型がついていたのを見ていること及び六畳間が悪臭を放っていたと供述していること（証人C）と合わせ見れば、被告Y3の供述は信用できるものであり、その供述から、同人が嗅いだ臭いはAの死臭であったと認めることができる。」

「しかし、原告X2は、それほど臭いで苦しい思いをしていたというのに、その後、管理

人に苦情を言ったり、隣人のAに文句を言うこともしなかったこと（原告X2本人）、原告X2が初めて悪臭を管理人のCに訴えたのは、Aの死亡後であったこと（証人C）、ネズミについては世田谷区役所（以下「区役所」という。）に相談に行き、職員に来てもらっているのに、臭いについては入居時に不動産屋に尋ねた程度であり、不動産屋に言われたとおりの水で流しても臭いはなくならなかった後は、再度の相談もしていないこと（証拠略、証人C、原告X2本人）に照らせば、上記原告X2のA死亡前の臭いに係る供述をそのまま信用することはできない。」

「かえって、原告X2の供述には、入居した当初臭いを感じたことはあっても、その後、特に問題なく過ごしていたことを窺わせる部分もあり、また、入居時に、204号室に挨拶をしに行った際に何らかの臭いを感じることはなかったこと、原告X2がAとすれ違うときにも、同人から臭いがすることはなかったことなど、臭いの発生源が204号室あるいはAであったことと合致しない部分もある。」

「そして、原告X2の臭いについての表現は一定しないが、非常につらかった時期の臭いについては、トイレっぽい臭いという、前記被告Y3の供述内容に沿う表現をしていることに照らせば、原告X2が苦しい思いをしたという臭いもAの死臭であった可能性が高く、そうすると、A死亡前に、204号室を原因とする悪臭が発生していたとは言い難いことになる。」

「他に、Aの死亡前にその行為を原因とする悪臭が204号室から発生していたことを認めるに足りる証拠はない。」

「証拠（証拠略、被告Y3本人）によれば、Aの死因は虚血性心不全であり、当時同人が79歳であったことが認められ、その死因に不自然な点は見受けられない。」

「証人Cは、その証人尋問において、被告Y3から、Aが裸で死んでいると聞いた旨供述するが、被告Y3は、その本人尋問において、204号室ではAのろうのように真っ白な足しか見ていない、警察からも裸であったとは聞いていないなどと、前記Cの供述に反する内容を供述しているのであって、前記Cの供述をそのまま信用することはできない。」

「Aの死亡がそれほど異常な態様でなかったとしても、前記のとおり、Aが発見されたとき死亡後約5日経過していたという事実は、親族はもちろん、B荘の他の居住者にとっても驚くべきものであったことは容易に推測される。」

「しかし、Aのようなひとり暮らしの高齢者が突然死亡した場合、その発見が遅れることはあり得ないことではなく、原告X1自身も、一度はAの高齢を理由に同人に204号室を賃貸することを断ったことがあり、連帯保証人にも若い人を要請してAのことを気に掛けてもらい、万が一の事故が起こらないようにしてもらいたいと考えていた（証拠略）。」

「そして、原告X1の要請で連帯保証人となった被告Y3は、Aから1週間に一度かかってくる電話がなかったことから、直ちに、204号室に行き、Aの死亡を発見したのであって、その対処にも特に非難されるべき点はない。」

「以上の事実によれば、Aの死自体に異常性は認められず、上記死因によるAの死亡及び

その後の発見までの期間経過自体について、A自身に債務不履行責任ないし不法行為責任を問うことはできず、また、他にA自身の責任を問題とすべき事情があったとの具体的な主張も立証もない。」

「以上によれば、Aが204号室を常軌を逸した態様・方法で使用し、尋常でない死を遂げるなど行為が賃借人としての善管注意義務に違反し、あるいは不法行為を構成すると原告X1の主張並びにAが204号室にゴミ等を持ち込んだ行為により、原告X2及び原告X3に身体的及び精神的につらい思いをさせた行為が不法行為に該当すると原告らの主張はいずれも採用できない。」

2. 原告らの損害

「原告らは、原告X1の請求に関し、被告らが、Aが204号室を通常の態様で使用してきたことを前提とする原状回復費用の支払には応じる旨主張したのに対し、原状回復のみならず、Aの異常な使用状況による損害賠償を求めているとか、単なる原状回復を求める事案でなく、原告らの無念さ等を原状回復と損害賠償という形で求めた事案であるなどと主張しており、その主張からは、Aの異常な使用状況が認められない場合に、通常の使用を前提とする原状回復費用の限度で請求する意思が含まれていると解されないではない。」

「しかし、前記第2、2(1)(原告らの主張)のとおり、原告らは、専ら、Aの異常な使用が債務不履行ないし不法行為に該当するとし、同(2)でも、その損害がおよそ異常な使用の結果生じたものである旨主張している。」

「また、Aの死亡により、本件更新契約の賃借人の地位が相続人である被告Y1及び被告Y2に承継したと認められるから、同契約の解消は、原告X1と被告Y1及び被告Y2との間でなされるべきものであり、原状回復義務の履行請求も、同被告らに対し、その解消の際行われるべきものである。」

「実際、本件元契約では、賃借人が同契約を解除しようとするときは、賃貸人に対して、1か月以前に予告しなければならず、契約が終了したときは、物件を完全に明け渡すなど定めており、本件更新契約もこれと同様の定めがなされていると推認されるところ(甲2、弁論の全趣旨)、Aの死亡後、相続人である被告Y1及び被告Y2は(実際には主に被告Y3により)、204号室を片づけ、室内の物を完全に撤去し、同室を原告X1に明け渡し、原告X1の要請に応じて、スペアの鍵を送付するなどして(証拠略、原告X1本人、被告Y3本人及び弁論の全趣旨)、原告X1に対し、204号室の本件更新契約を解除する意思表示をしており、これに対し、原告X1は、送付された鍵の受取りを拒否するなどしたこともあったようであるが(乙9、原告X1本人)、本件訴状においては、平成17年9月15日の1か月後の同年10月15日までの賃料を敷金から差し引く計算をしているから、原告X1としても、同年9月15日の被告らによる明渡し等は、本件更新契約の解除の予告であり、同年10月15日に本件更新契約も終了したと理解していたといえることができる。」

「ところが、原告X1は、本件訴訟では、Aが債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠

償債務を負ったことを前提として、被告Y1及び被告Y2に対し、その相続による承継に基づく損害賠償請求権を訴訟物としたものであり、同被告らによる本件更新契約の解除及びそれに基づく原状回復義務の履行請求権を訴訟物としたものと解することはできない。」

「以上によれば、本件更新契約終了後の敷金の返還を交えるなどした原状回復費用の清算が、同契約の当事者間の任意の話合いで別途行われるのはともかく、本件訴訟においてそれらを考慮しての判断をすることは相当でない。」

判決番号	a10
判決日（事件名）	東京地裁判決平成 18 年 4 月 26 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	原告 X
当事者：被告	被告 Y 1, Y 2,

【事案の概要】

被告 Y 1 が原告から賃借し、原告 X の承諾を得ずに被告 Y 2 に転借し、被告 Y 2 がタイ料理店を営んでいた建物において、従業員である少年が副店長を殺害し売上金を奪うという強盗殺人事件が発生したことから不動産の減価が発生したとして、原告 X が被告らに損害賠償の支払を求めた事案につき、被告らに事件の発生を予測することはできなかったなどとして、原告 X の請求を棄却した事案。

【判決要旨】

被告らに損害賠償責任を認めることが困難な本件事件において、この責任があることを表示して合意したものの、被告らは、法的責任の有無につき認識を欠いたまま、責任があるものと誤信して、本件賃貸借契約を解除される事態を避けたいとの一心でこの合意をしたものということができるから、被告らにおいて、法的責任の有無の点につき要素の錯誤¹⁴があったものであり、この承諾の意思表示は無効である。

→全部棄却

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①不動産価値減価分 1 億円 ※土地の価格は 5 億 7713 万円、前記建物全体の価格は 1 億 3187 万円である。本件事件により、土地については 20%、建物については 30%の減価(合計減価額：1 億 5498 万 7000 円の損害)。	棄却

¹⁴ 要素の錯誤：法律行為の要素に関する錯誤のこと。民法 95 条は錯誤無効の要件として「法律行為の要素に錯誤があったとき」と規定しており、要素の錯誤であることを要するとしている（民法 95 条）。要素の錯誤とは具体的には錯誤がなければ法律行為をしなかったであろうと考えられる場合かつ取引通念に照らして錯誤がなければ意思表示をしなかったであろう場合である。

【判旨】

1. 被告ら間の契約関係は、業務委託か、本件店舗の転貸借か。また、転貸借である場合、原告の承諾の有無について

「前記の基礎的事実、証拠（証拠略、証人B、被告ら各代表者及び後掲証拠）並びに弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。」

「被告Y1社は、前記のとおり、株式会社aから、本件建物を借り受け、ディスコとして使用していたが、平成2年12月1日、株式会社aの承諾を得ないまま、同建物を、被告Y2社にタイ料理店「〇〇」として使用させるために転貸した（証拠略）。」

「被告Y1社は、本件競売事件において、執行官に対し、本件店舗の賃借人は自社である旨回答する（証拠略）などし、その結果、現況調査報告書及び物件明細書にも、被告Y1社が飲食店の店舗として使用している、賃借人は被告Y1社である旨記載された（証拠略）。」

「被告Y1社は、前記のとおり、民事調停事件を申し立てたが、調停のなかで、本件店舗を現実に経営しているのは被告Y2社であることが明らかとなった。そこで、原告は、転借人を被告Y2社として、被告Y1社の同Y2社に対する転貸借を承諾するとともに、原被告ら間の権利義務関係を明確にする調停条項案（証拠略）を提示したが、成立した調停の調停条項は、前記のとおり、本件賃貸借契約における使用目的、期間、賃料及び管理費額を確認するとともに、原告が敷金として承継した金額を確認等する内容のものであり、被告Y2社については触れないものであった。」

「その後、原告は、被告Y1社の同Y2社に対する転貸借を承諾するとともに、原被告ら間の権利義務関係を明確にする賃貸借契約書の締結を申し入れたが、合意が成立しないまま推移し、原告は、被告Y2社を店舗営業者もしくは店舗使用者として扱い、同被告に対し賃料を直接請求したり、同被告から受領したこともなかった。」

「原告と被告らは、前記のとおり、平成14年2月25日、本件念書に調印したが、その際、被告Y2社は、本件店舗の使用者とされ、被告らもこれについて特に異議を述べることもしなかった。」

「被告Y1社は、被告Y2社らに対し、賃料未払いを理由として、被告ら間の賃貸借契約を解除する意思表示をしたうえ、平成16年7月5日付で本件店舗の明渡しを求める訴訟を提起した（証拠略）が、これに対し、被告Y2社は、被告間の契約関係が転貸借であること、また、未払転借料があることを認める書面を提出した（証拠略）。なお、この訴訟は、その後被告ら間に実質的な合意が成立し、取り下げられた。」

「このように、被告ら間では、当初から、その契約関係が本件店舗の転貸借であるものと認識しているうえ、被告Y2社は独自に営業を行い、被告Y1社がこれに管理監督を加えたり、被告ら間に委託料の授受が行われるなどの実態は認めることができない（被告ら各代表者）から、被告ら間の契約関係は、転貸借であると解することが相当であり、業務委託であるとする原告の主張は採用できない。」

「被告らは、そのうえで、本件店舗の転貸借につき、被告Y1社は、株式会社aの承諾を

得ている旨主張するほか、被告らは、原告が、前記調停において、被告Y2社が本件店舗を経営していることを認識し、そのうえで同被告が転借人であることを認める調停条項案を提示したなどのことから、原告がこの転貸借を承諾している旨主張する。」

「まず、株式会社aの承諾の点については、被告Y2社の代表者であるDはこれに沿う供述をするが、被告Y1社の代表者であるCは、承諾を得ていないことを自認する供述をしており、外に株式会社aが承諾したことを認めるに足りる証拠はないから、この主張は採用できない。」

「また、原告の承諾の点についても、原告が、前記調停において、転借人を被告Y2社として、被告Y1社の同Y2社に対する転貸借を承諾するとともに、原被告ら間の権利義務関係を明確にする調停条項案を提示したことが認められるが、結論において、成立した調停の調停条項にはこの調停条項は採り入れられることはなく、被告Y2社については触れられないものとなったのであるから、上記調停条項案の提示をもって、原告が被告ら間の転貸借を承諾したものと解することはできない（なお、被告ら各代表者は、平成14年1月分以降の賃料の支払を延滞するようになり、本件念書を作成するに至るまでの間に、原告が被告Y2社に対し直接支払を求めたり、原告と被告ら間で、被告Y2社を転借人として認めて協議してきた旨供述するが、原告と被告らは、その後、本件念書において、被告Y2社を（店舗）使用者として扱い、これに合意しているのであるから、この事実を照らすと、原告が、その間、被告Y2社に対する転貸借を承諾したものと認めることはできず、被告ら各代表者の供述は採用できない。）」

「以上によれば、被告ら間の契約関係は、株式会社a及び原告の承諾のない転貸借であると認められる。」

2. 被告らの損害賠償責任の有無

(ア) 被告Y2社自身の責任について

「原告は、被告Y2社自身において、加害少年などの従業員の選任及び監督において過失があり、そのため本件事件が発生した旨主張する。」

「前記のとおり、加害少年は、料理長及び副料理人の紹介により、被告Y2社の専務による面接を経て採用されたが、この面接においては真面目で勤勉な青年であると判断され、その後の勤務態度も格別問題がなかったこと、また、被告Y2社の代表者は、従業員の採用や労務管理等について本件店舗の責任者に任せきりにしており、加害少年の勤務状況についても把握せず、ほとんど監督ができていなかったことが認められる（証拠略、被告Y2社代表者）。」

「ところで、被告Y2社において、自らの不法行為に基づく損害賠償が認められるためには、その選任及び監督における過失行為と加害少年の本件事件との間に（また、本件建物を含む前記建物全体及びその敷地である前記土地の減価という損害との間に）相当因果関係の存在が肯定されなければならないと解される。」

「本件事件は、前記のとおり、加害少年による故意行為、それも強盗殺人行為という思いがけない行為であるうえ、業務終了後3時間ほど経過して発生したものであり、その間、A副店長及び加害少年は、他の従業員などとともにカラオケスナックに出かけ、被告Y2社の業務とは遮断された後の突発的なできごとであるから、面接やその後の勤務態度において暴力事犯の事実や暴力的傾向が認められるといった事情がない限り、被告Y2社の代表者であれ、現場責任者であれ、本件事件を予見することは困難であり、本件事件との間の、また、前記建物全体等の減価との間の相当因果関係を認めることはできない。」

「したがって、仮に被告Y2社において従業員の選任及び監督において過失が認められるとしても、前記のとおり、面接やその後の勤務態度において暴力事犯の事実や暴力的傾向が認められるという事情がない以上、それによって生じた結果との間に相当因果関係を認めることができないから、この点に関する原告の主張は理由がない。」

(イ) 被告Y2社の使用者責任について

「原告は、また、被告Y2社の業務と関連して本件事件が発生したのであるから、被告Y2社は、加害少年の使用者として損害賠償責任を負う旨主張する。」

「被害者が被った損害が、使用者の事業の執行行為を契機とし、これと密接な関連を有すると認められる行為によって加えられたものである場合には、被用者が使用者の事業の執行につき加えた損害に当たるものと解される（最高裁判所第三小法廷昭和44年11月18日判決）。」

「本件事件は、前記のとおり、業務終了後3時間ほど経過して発生したものであり、その間、A副店長及び加害少年は、他の従業員などとともにカラオケスナックに飲みに出かけ、被告Y2社の業務とは遮断された後の突発的なできごとであり、金銭目的とみられる動機により、うたた寝をしていたA副店長を刺殺して売上金等を奪ったというものであるから、加害少年が、被告Y2社の事業の執行行為を契機とし、これと密接な関連を有すると認められる行為によって、本件事件を起こしたものと認めることはできず、被告Y2社が、加害少年の使用者として損害賠償責任を負うものとする原告の主張は理由がない（なお、A副店長の死亡については、業務災害と認定されており、労働者災害補償保険法7条によれば、同法による保険給付は、「労働者の業務上の負傷、疾病、障害又は死亡」等に関し行われるものであり、この「業務上」とは、業務と相当因果関係にあるものを意味するものと解されるから、A副店長にとって、本件事件がその業務と相当因果関係にあるものと認定されたことになるものと推測されるが、これにより直ちに、加害少年にとって、被告Y2社の事業の執行行為を契機とし、これと密接な関連を有すると認められる行為によって、本件事件を起こしたものとすることはできないうえ、当該労働基準署長が、どのような資料に基づき、どのような事実を認定したうえ業務上と判断したのか判然としないから、この事実は、前記判断を左右するものではない。また、被告Y2社は、A副店長の遺族に、1年間の給与相当額を支払ったことが認められるが、これは見舞金の趣旨と解され、同様に前記判断を左右するもの

ではない。』

「原告は、A副店長と加害少年が本件店舗に戻ったのは、外形的には、同副店長の会計業務を手伝うためであると主張するが、前記のとおり、同副店長は売上金の計算を終え、これを封筒詰めしてポケットに収めていた（なお、同副店長が、金銭の管理にかかわる作業を、雇い始めて一月にも満たないタイ人の少年に手伝わせるということは通常想定できない。）うえ、同副店長と加害少年は、午前7時ころまで本件店舗で談笑するなどしていたことが認められるから、原告のこの主張は採用できない。」

「以上のとおり、被告Y2社には、自らにせよ、使用者としてにせよ、損害賠償責任を認めることはできない。」

（ウ）被告Y1社について

「被告ら間の契約関係は、賃貸人の承諾のない転貸借であると認められるから、この場合、賃借人（転貸人）たる被告Y1社は、賃貸人たる原告に対し、転借人の選任及び監督における過失の有無にかかわらず、転借人たる被告Y2社をあたかも履行補助者として使用するときと同様の責任を負うものと解するのが相当である。」

「そして、被告Y1社は、本件店舗につき、賃借人として善良な管理者としての注意をもってなされるべき保存義務を負うが、本件事件は、前記のとおり経過で発生し、現場管理者たる副店長が刺殺されたというものであり、加害少年において暴力事犯の事実や暴力的傾向が認められるといった特段の事情も認められない以上、被告Y2社においても、また、被告Y1社においても、これを予測して然るべく対応するということが極めて困難というほかなく、したがって、被告らにおいて責に帰すべき事由があるものと認めることはできず、被告Y1社が損害賠償責任を負うべきであるとする原告の主張は理由がない。」

「このように、被告らには、いずれも損害賠償責任を認めることができない。」

3. 本件条項による合意は無効か否かについて

「前記の基礎的事実並びに証拠（証拠略、証人B及び被告ら各代表者）によれば、本件念書の作成経過は次のとおりであったと認められる。」

「ア 前記のとおり、被告Y2社が被告Y1社に対し、賃料の支払を遅延した結果、被告Y1社も、原告に対し、平成12年の更新料ばかりでなく、平成14年1月分及び同年2月分の賃料も延滞するようになり、原告は、同年1月中旬ころ、被告Y1社に対し、延滞金の支払を催促した。

イ 原告及び被告らは、平成14年2月7日、協議を行ったが、その際、被告らとして、これらの延滞金及び同年7月2日支払期限の更新料の合計額である567万円を分割して支払う意向を示し、その後、被告Y1社は、月額60万円ずつ分割して支払うことを提案し、原告もこれを了承したため、念書を作成することとなった。

ウ 原告は、本件事件発生以降、被告らに対し、これによる賠償を求める意向を示すことが

あり、被告らも非を認める態度を示していたものの、それ以上進展することもなく推移していた。

エ 原告は、平成14年2月25日、被告らに対し、原告が作成した本件念書を提示し、原告及び被告らは、本件条項の削除を求めれば、原告から延滞金の分割猶予を否認されて一括払を迫られ、この支払ができないため本件賃貸借契約を解除される事態となることをおそれ、格別異議を述べることもなくこれに調印した。

オ 平成14年2月7日の協議においても、同月25日の調印日においても、本件事件に基づく補償の問題については対象とならず、また、その金額については全く話題にならなかった。

カ 被告らは、本件念書に調印する際、本件事件による損害賠償責任の有無について認識を欠いていた。

キ 原告は、本件事件による損害額の相揚をわかりかねており、本件条項により、被告らに、賠償責任を認識してもらうことを意図していた。」

「これらの事実に基づき、本件条項の効力の有無を検討する。」

「本件念書は、前記のとおり、被告Y1社の延滞賃料等及び更新料の支払問題を解決することを契機として作成されるに至ったものであり、そのため、本件条項以外は、これらの支払に関する条項で構成され、本件事件による補償については、協議過程においても対象とならず、またその金額については話題にもならなかったのであって、原告も被告らも、補償金額について一定の見通しや根拠についての認識がないまま本件念書に調印した。」

「そのうえ、本件条項による合意は、「別途金銭補償する。」という抽象的な文言にとどまっており、被告らの認識としては、道義的ないし社会的な意味での責任についてはともかく、法的責任の有無については認識を欠いていた。」

「そうであってみれば、本件条項による合意は、被告らが、本件事件による金銭補償につき誠実に対応することを約したにとどまり、これを超えて、金額的な見通しがつかない損害賠償責任を認め、これを支払うという趣旨まで含んだものではないと解するのが、当事者の意思解釈として合理的である。仮に、何らかの損害賠償責任を認める趣旨を含むものと解することができるとしても、もともと被告らに損害賠償責任を認めることが困難な本件事件において、この責任があることを表示して合意したものの、被告らは、法的責任の有無につき認識を欠いたまま、責任があるものと誤信して、本件賃貸借契約を解除される事態を避けたいとの一心でこの合意をしたものということができるから、被告らにおいて、法的責任の有無の点につき要素の錯誤があったものであり、この承諾の意思表示は無効というべきである。」

「以上によれば、本件条項による合意は法的効力を有しない。」

「したがって、原告の各請求は、その余の点について判断するまでもなく、理由がないので棄却することとし、主文のとおり判決する。」