

建物賃料額は、以下のとおり23万4408円（1円未満切捨）となる。前同日以降に原告建物を賃貸することにより得られた賃料額については、前同日に原告建物を売却してその代金の支払を受け同代金相当額の金員²⁷を利用ないし運用できる状態になった以上、原告に生じた損害と認めることができない。」

「証拠（原告本人）及び弁論の全趣旨によれば、原告が米国に在住し著述をしその対価を得ることを中心として収入を得ていることが認められ、本件行為当時帰国していた原告が同行為により生じた本件被害に対応するために種々の行動（米国と日本の間を往来したことを含む。）を余儀なくされたことは、前記(1)で認定したとおりであり、証拠（証拠略）によれば、原告は前記対応をしていた当時抱えていた仕事のいくつかを同対応に当たるためキャンセルしたことが認められるが、これによる損害について、原告は請求原因(5)ウのとおり平成22年2月17日から同年5月16日までの全日、同月17日から同年7月17日までの間の半分の日数（1か月）の休業日数に賃金センサスによる平均賃金の日額を乗じた金額の休業損害を主張するが、前記キャンセルした仕事により得られた収入を具体的に主張・立証しないし、前記著述業による収入実額も明らかにしない。

以上認定した原告の職業に照らすと、特定の時期に著述に従事できないことにより具体的に年収ないし月収が減少するとは必ずしも言い難く、休業した日数に平均賃金の実額を乗じた金額の損害が発生すると推認する基礎が十分でない上、前記職業による収入実額も前記対応によりキャンセルを余儀なくされた仕事の報酬額も明らかでないというのであるから、本件被害により請求原因(5)ウの損害が発生したと認めることができない。」

「本件被害のうち原告建物に生じた被害の内容が請求原因(4)のとおりであり、これにより同建物が通常の使用に適しないものとなったことは前記3で、原告が原告建物を本件行為後に代金940万円で売却したことは前記(2)で、それぞれ認定したとおりであり、証拠（証拠略）によれば、原告建物は本件被害により内装の相当部分の撤去を余儀なくされたことが認められる。

以上によれば、本件被害と相当因果関係のある本件建物に生じた損害の額は、本件被害がなかった状態における本件行為当時ないし前記売却当時の原告建物の価額と前記売却価格との差額に相当する金額であるというべきである。原告は前記損害の額について新築ないし中古の原告建物の代替物件の購入代金相当額が損害であると主張するが、原告が現在米国に居住しており自ら居住するために代替物件を購入する具体的予定があるとも、現に代替物件を購入したとも認められず、本件被害により代替物件の購入を余儀なくされるとも認められないから、前記売却代金額を損益相殺するにしても、中古・新築を問わず代替物件購入費用をもって本件建物に生じた損害額とみることはできない。」

「証拠（証拠略）によれば、本件被害発生後に見積もられた原告建物の内装等工事費の総額が1663万2000円（消費税相当額を控除した額は1584万円）であること、うち①家財緊急移動費・家財緊急保管費・緊急住居使用費が合計162万円（消費税別）、うち

²⁷ 金員：金額のこと。

②内装工事費・設備工事費が合計1023万9750円（前同）、うち③解体工事費・運搬交通費が合計254万5000円（前同）、うち④諸経費が144万0475円（前同）であることがそれぞれ認められるが、原告が本件行為当時米国に在住していたことは前記のとおりであり、原告建物に居住していなかったのであるから、①の金額を損害算定の基礎に含めることは相当でなく、②及び③の金額は、原告建物に残存する内装の一部を除去し新たに内装を工事するのに要する金額であり、これを損害算定の基礎に含めるには、原告建物に生じていた経年劣化や、弁論の全趣旨によれば②には一部原状回復を超える設備工事が含まれるとも窺われることを考慮する必要がある、④は①ないし③の合計額に10パーセントを乗じた金額であることを考慮する必要がある。他方、前記売却代金については、証拠（甲9の2）及び弁論の全趣旨によれば、同金額は、原告建物が本件行為によるいわゆる事故物件であること及び同建物に本件被害が生じたことをいずれも減価要因として考慮したものであると認められることを考慮する必要がある。」

3、慰謝料について

「原告は請求原因(5)エのとおり慰謝料の主張をするが、原告が本件行為当時原告建物に居住していなかったことは前記のとおりであり、そうすると本件被害により原告が通常受ける損害は財産的損害に止まるというべきであり、同損害が填補されることで慰謝されない精神的苦痛が生じることを根拠付ける特段の事情も見当たらないから、原告の前記主張は理由がない。」

第三部 掲載判例一覧表

第三部 自死遺族法律問題判例集 掲載判例一覧表(不動産賃貸借)

| 判例番号 | 判決年月日 | 出典 | 事件 | 原告 | 被告 | 死亡者 | 原告の請求 | 判断 | 原状回復 | 逸失利益 |
|------|-------------------------|---------------------|-----|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|---|-------------------------|--|
| a1 | 東京地裁 平成24年1月31日 | LEX/DB 25491204 | 自殺 | 賃貸人X | 賃借人の連帯保証人Y1 賃借人の姉Y2 | 賃借人 | 建物の価値下落 800万円 賃料半減期間の25か月分の賃料 71万2500円 室内改修費用 63万円 慰謝料 17万3500円 賃料不能期間37か月分の賃料 210万9000円 建物の他の部屋の価値減額分 71万2500円 折損費用 30万円 | 請求棄却 | なし | なし |
| a2 | 東京地裁 平成23年1月27日 | ウエストロー | 自殺 | 賃貸人X | 賃借人Y | 賃借人の長女 | 中途解約による賃料及び共益費の3ヶ月分 24万円 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 原状回復費用 12万1905円 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 その他損害 クロス張替え・クリーニング費用 21万9450円、貸室の供養費用 5万2500円 | 請求一部認容(後訴後和解) 逸失利益 127万5032円 原状回復費用 6万0952円 クロス張替え・クリーニング費用 21万9450円 貸室の供養費用 5万2500円 | 6万0952円 | 127万5032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) |
| a3 | 東京地裁 平成22年12月6日 | ウエストロー | 自殺 | 賃貸人X | 賃借人の相続人Y(姉) ※父は既に死亡、母と兄は相続放棄 | 賃借人 | クリーニング費用および内装造作取り替え費用 50万円 逸失利益 330万円(そのうちの250万円を一部請求) | 請求一部認容 ユニットバスの交換費用 58万4325円 賃料減額分の損害 142万4325円 | ユニットバスの交換費用 58万4325円 | 142万4325円 |
| a4 | 東京地裁 平成22年9月2日 | 判時2093号 87頁 | 自殺 | 賃貸人X | 賃借人Y1 連帯保証人Y2 | 無断転借人 | 原状回復費用94万4475円 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 計524万円 | 請求一部認容 現状回復 94万4475円 逸失利益 277万8752円 | 94万4475円 | 277万8752円 (1年目12万8000円) (2年目:6万3000円) (3年目:6万3000円) |
| a5 | 東京地裁 平成22年3月29日 | ウエストロー | 自殺 | 賃貸人X1、X2(夫婦2名) | 賃借人の相続人Y1、Y2(配偶者と父の2名) | 賃借人の同居人(賃借人も別の場所で自殺) | 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Y1が、原告X1に対し746万3600円、被告Y1が、原告X2に対し497万5733円) (被告Y2が、原告X1に対し373万1800円、被告Y2が、原告X2に対し248万7866円) | 請求棄却 | なし | なし |
| a6 | 東京地裁 平成19年8月10日 | LLI/DB L06233508 | 自殺 | 賃貸人X(株式会社) | 賃借人の相続人Y1(母) 連帯保証人Y2 | 賃借人 | 逸失利益 計676万8000円 (自殺のあった部屋:賃料不能期間2年、賃料半減期間4年) (自殺のあった部屋の隣と階下の3室:賃料半減期間2年、賃料2割減期間4年) | 請求一部認容 逸失利益132万3144円 | なし | 132万3144円 (1年目6万円) (2年目3万円) (3年目3万円) |
| a7 | 東京地裁 平成19年3月9日 | ウエストロー | 自然死 | 賃貸人X | 賃借人Y | 賃借人の従業員 | 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) ※反訴:敷金返還請求19万6000円 | 請求棄却 | なし | なし |
| a8 | 東京地裁 平成18年12月6日 | ウエストロー | 自然死 | 賃借人X | 賃借人Y1 不動産媒介業者Y2、Y3 | 階下の部屋の住人 | 礼金、敷金、鍵交換代、保険代等 34万2450円 引越費用 30万円 慰謝料 30万円 | 請求棄却 | なし | なし |
| a9 | 東京地裁 平成18年7月3日 | LLI/DB L06132657 | 自然死 | 賃貸人X | 賃借人の相続人Y1 連帯保証人Y2 | 賃借人 | 改築工事323万7990円 逸失利益109万2000円(14か月) 弁護士費用50万円 ネズミ駆除一式44万1000円 告知による損害(10年分)187万2000円 敷金充当11万5000円 計702万7790円 | 請求棄却 | なし | なし |
| a10 | 東京地裁 平成18年4月26日 | ウエストロー | 殺人 | 賃貸人X | 賃借人Y1 無断転借人Y2 | 無断転借人の従業員 | 土地建物の減価1億5498万7000円のうちの一部1億円 | 請求棄却 | なし | なし |
| a11 | 東京地裁 平成18年4月7日 | LLI/DB L06131554 | 自殺 | 賃借人X | 賃借人Y1 不動産媒介業者Y2 | 賃借人の長女の夫 | 賃料、改装費2000万円 | 請求棄却 | なし | なし |
| a12 | 東京地裁 平成16年11月10日 | LLI/DB L05934532 | 自殺 | 賃貸人X1、X2(2名) | 賃借人Y | 賃借人の従業員 | 土地の売買契約の撤回により2150万円で売却できたところを1500万円で売却することになった差額の650万円(原告それぞれに327万5000円のうち、325万5000円請求) ※予備的請求 自殺を防止するための結果回避措置を執らなかったという過失に基づく責任として同額を請求 | 請求棄却 | なし | なし |
| a13 | 青森地裁弘前支部 平成16年2月26日 | ウエストロー | 殺人 | 賃貸人X | 賃借人Y | 強盗の放火により、賃借人の従業員5名(その他4名が重軽傷) | 建物の交換価値相当額 3760万円 建物の取壊し費用 625万円 土地の減価相当額 796万1520円 | 請求棄却 | なし | なし |
| a14 | 東京地裁 平成13年11月29日 | ウエストロー | 自殺 | 賃貸人X | 賃借人Y | 賃借人の従業員 | 逸失利益:賃料半減期間10年288万円 | 請求一部認容 逸失利益 43万9215円(2年分) | なし | 43万9215円 (2年分) |
| a15 | 東京地裁 平成5年11月30日 | RETIO No.28 | 自殺 | 賃貸人X | 連帯保証人Y | 賃借人 | マンションの価値下落分1842万2000円 | 請求一部認容 賃料減収分 153万6千円(事故後4年) 修理費用 25万8800円 | 修理費用 25万8800円 | 153万6000円 (4年分) |
| a16 | 東京地裁 昭和58年6月27日 | 判タ508号 136頁 | 自然死 | 賃貸人X | 賃借人の相続人Y1 連帯保証人Y2 | 賃借人 | 不明 | 請求一部認容 逸失利益 3万3000円 本件建物部分の修理工事費用 180万5000円 事後処理費用 10万円 弁護士費用 20万円 | 180万5000円 | 3万3000円 (悪臭残存期間) |
| 参考1 | 神戸地裁尼崎支部 平成25年10月18日 | LLI/DB L06850609 | 自殺 | 新賃貸人X | 新賃貸人Y | 前所有者の妻(その後、不動産競売で新賃貸人が取得) | 賃貸保証委託料3万2000円 賃料8万7742円 暮らし安心サポート24 1万5750円 仲介手数料2万1000円 エアコン工事代金12万円 慰謝料50万円 礼金24万円 住宅保険料2万6700円 防虫消毒費1万7500円 引越費用18万円 原告の妻が不安障害になったことに係る治療費4010円 弁護士費用20万円 | 請求一部認容 賃貸保証委託料 3万2000円 礼金 24万円 8月分と9月分の賃料 合計8万7742円 仲介手数料 2万1000円 住宅保険料 2万6700円 暮らし安心サポート24の費用 1万5750円 防虫消毒費 1万7500円 慰謝料 20万円 弁護士費用 10万円 | なし | なし |
| 参考2 | 東京地裁 平成24年11月1日 | ウエストロー | 殺人 | 階下の部屋の所有者X(訴外会社に賃貸) | 階上に住む賃借人Y | 階上の部屋に居住していた被告の母(被告が殺害) | 別紙記載の損害(原告が余儀なくされた行動の費用) 計66万6639円 家賃収入の逸失利益 175万1000円(20か月、月額8万7550円) 休業損害(著述家) 195万8200円 代替物件代金相当額:3198万円(主目的損害):代替物件の購入、本件マンションに隣接する新築物件の価値 ※2634万3450円(予備的損害)条件が近似する中古物件を購入する場合 弁護士費用:主目的損害に対応:195万8000円(予備的損害に対応:139万円) | 請求一部認容 別紙記載の損害(原告が余儀なくされた行動の費用) 35万円 家賃収入の逸失利益 23万4408円 内装工事費・設備工事費1023万9750円、解体工事費・運搬交通費 254万5000円の合計の1278万4750円に10%を乗じた金額を付加し、総合考慮した結果としてその20%を乗じた金額を減じた額に前記売却代金額940万円を加算した2065万0580円 | なし | 23万4408円 (2か月21日) |

第三部 自死遺族法律問題判例集 掲載判例一覧表(不動産賃貸借)

| 判例番号 | 判決年月日 | 目的物 | 場所 | 資料 | 自殺場所 | 事故後 | 争点 | 争点の判断 | 心理的瑕疵 | 備考 |
|------|-------------------------|--|------------------------------|---|--------------------------------|--|--|---|---|---|
| a1 | 東京地裁 平成24年1月31日 | 木造共同 住宅 | 品川区 | 5万3000円 共益費4000円 | 物件から約1キロ 離れた運河での入 水による自殺 | 不明 | 1、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 2、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 | 1、認められない。 2、認められない。 | 特に判断なし | |
| a2 | 東京地裁 平成23年1月27日 | 学生向け マンション | 川崎市(田 園都市線・ 南武線沿 線) | 7万5000円 管理費5000円 敷金15万円 礼金15万円 | 浴室 | 約7ヶ月後に、①賃貸期間平成21年10月20日から平成27年3月20日(65ヶ月)、②資料等月額合計4万6000円の内容で、新たな賃借人との間で賃貸借契約を締結 | 1、原状回復費用の額 2、長女の死因が自殺かどうか 3、自殺であった場合、借主である被告が債務不履行責任(善管注意義務違反等)を負うかどうか 4、損害額 | 2、自殺と認定 3、用法義務違反し善管注意義務、履行補助者による故意過失として信義則上の債務不履行責任あり 4、認容された損害 ①原状回復費用 6万0952円、②逸失利益(2年分+学生が通常において賃貸物件を探すビークルである遊学3月20日) 127万5032円、③ その他の損害 27万1950円 | 「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ったり、賃料を大幅に減額しないという状況が続くこととなる。」 「当該賃貸物件内で自殺をすることは、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同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。」 | 大学生を対象とした防音設備の整った学生向けマンションであった。 |
| a3 | 東京地裁 平成22年12月6日 | 老朽木造 マンション | 品川区戸越 駅付近 | 8万5000円 共益費2000円 敷金2か月分17万円 | 浴室 | 募集せず | 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 2、逸失利益(賃料相当額)について | 1、クリーニング費用及び内装造作取替費用を認めるが、本件自殺と無関係な費用を除外、またクロス等の貼替費用など通常消耗は認めず。 2、貸室の賃料額が本件自殺によってどの程度低下したかは困難であるとして、民訴248条に基づき算定。本件貸室が、本件自殺当時には客観的相場よりも割高となっていたことも考慮。 | 「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該裁判所に顕著な事実である。」 「(ユニットバスの交換費用について)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めぐくことは困難であると認められる。」 | 判決文では、「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、奇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」と遺族にも配慮。 |
| a4 | 東京地裁 平成22年9月2日 | 新築マン ション | 渋谷区池尻 大橋付近 | 12万6000円 敷金25万2000円 | 浴室 | 管理受託業者の従業員に3か月後の平成21年10月1日から平成26年7月31日まで(56か月)、賃料は、1か月5万円で賃貸 | 1、賃料未払い 2、被告Y1による債務不履行の有無 3、上記債務不履行による損害発生及び因果関係の有無 4、本件保証の効力 5、本件保証による保証債務の範囲 | 1、賃料請求権あり。 2、善管注意義務違反により、相当因果関係のある損害は賠償責任あり。 3、逸失利益として、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が認められる。ただし、時間の経過によって減少・消滅する。また、立地も考慮される。 4、入居時における記載にもとづき、保証の無効を認めず。 5、保証人とならうとする者が当然予測しうる範囲に限定。 | 「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悪感を生じること、このため、かかる事情が知られれば、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賃できないことは、経験則上明らかといえる。」 「ただし、」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。」 | 無断転賃人に対して「特に賃借人が無断転賃等賃借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」として、責任を肯定している。 |
| a5 | 東京地裁 平成22年3月29日 | マンシ ョン | 江戸川区 | 14万9000円 | 不明 | 不明 | 1、賃借人の同居人の利用補助者性について 2、賃貸借契約の契約条項の解釈について | 1、相続人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。 2、同居人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。 | 特に判断なし | マンション内で死亡した賃借人の同居人は、原告と634万1000円を支払う旨の和解契約を締結した。 |
| a6 | 東京地裁 平成19年8月10日 | 築18年の ワンルー ムアパ ート | 世田谷区 | 6万円 共益費及び管理費なし 敷金6万円 | 不明 | 3か月後に、賃料3万5000円で2年契約で賃貸 | 1、Aの債務不履行の有無 2、被告Y2の連帯保証責任の範囲 3、原告の損害 | 1、善管注意義務に基づき、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あり。 2、「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。 3、1年間賃貸できず、その後従前賃料の半額の月額3万円での賃貸しかできないが、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。都市部にあり主に単身者用の賃貸物件も考慮。 | 「賃借人が賃貸目的物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る。しかし、【もともと時の経過により漸減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すれば、当該賃借人が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営むこと自体により、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。】また、「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。」 | 「自殺事故があった本件〇〇〇号室に居住すること、その両隣の部屋や階下の部屋に居住することの間に、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」として、その他の部屋の損害を認めず。 |
| a7 | 東京地裁 平成19年3月9日 | 借り上げ 住宅 | 不明 | 9万8000円 敷金19万6000円 | トイレ(脳溢血) | (死亡後4日で発見) | 1、亡Aの過失について 2、被告の責任について 3、原告の損害について 4、期間満了までの賃料請求について 5、敷金返還請求権について | 1、健康上、格別の問題もなかったとして、過失なし。 2、亡Aの管理についての責任なし。 3、落ち度がない以上、建物の価値が減少したとしても請求はできない。 4、契約上、中途解約権があるために、認められる。 | 「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、人間の生活の本質である以上、そのような死が発生することは、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ふべきである。」 | 本件建物のトイレの改修費用として54万4530円の請求があり、被告は、これを全額支払っている。また、改修工事費用として、89万2500円を支払っている。 |
| a8 | 東京地裁 平成18年12月6日 | 木造2階 建てア パート4 戸の うちの 一室 | 世田谷区 | 6万8000円 共益費 月2000円 敷金 13万6000円 特約 退去時の清掃 費用 2万5000円 | 不明 | (半年以上前) | 1、仲介業者の責任について 2、賃借人の責任について | 1、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、心理的欠陥にあたらぬ。 2、違法な仲介行為に基づく使用者責任は認められない。 | 「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ら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ふべきであり、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、「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ふべきである。」 | 甲乙丙の3つの事件の併合。損害賠償の甲事件のみ対象。階下の部屋で半年以上前の自然死の場合には、説明義務なし。 |
| a9 | 東京地裁 平成18年7月3日 | 共同住宅 木造2階 建の2階 204号室 | 世田谷区 | 7万7000円(のちに7 万8000円に変更) 雑費 1000円 敷金 15万4000円 | 死後5日、積まれ たゴミの山の中で 発見 | 不明 | 1、Aの使用行為につき、債務不履行ないし不法行為責任 2、原告の損害 | 1、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責任なし。 2、本件は、相続による相続に基づく損害賠償請求権を訴訟物としたものであり、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ではないため、考慮はしない。 | 特に判断なし | 高齢者独居。ごみ屋敷であっても、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するとは認めなかった。 |
| a10 | 東京地裁 平成18年4月26日 | 鉄筋8階 地下1階 の1階部 分 | 港区 | 130万0000円 管理費 10万円 | 店舗で従業員の 少年が副店長を殺 害 | 不明 | 1、転賃借の有無について 2、損害賠償責任について 3、特約条項の合意の無効について | 1、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賃借である。 2、転賃借人の責任・監督上の責任なし。また、使用者責任もなし。賃借人は、加害少年において暴力事件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、予測して然るべく対応するということは極めて困難であり、責めに帰すべき事由はない。 3、返還賃料の分割償還の際の念書にある「別途全額精算する。」という合意の法的効力は無い。 | 特に判断なし | 転賃借であっても、不法行為が認められるためには、責任・監督上の過失と加害少年の行為との間に相当因果関係がなければならない。 |
| a11 | 東京地裁 平成18年4月7日 | 鉄筋造陸 屋根5階 建店舗の 1階及び2 階 | 江東区木場 駅付近 | 40万0000円 管理・共益費 2万円 看板使用料 7000 円 保証金320万円 | 屋上から道路上へ の投身による自殺 | 1年6か月前の自殺(救急車 で病院に搬送され、数時間 後に死亡) | 1、被告の自殺の事実の告知義務 2、仲介業者の調査義務 | 1、心理的欠陥に該当せず、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえない。 2、本件建物に関して賃借人が本件建物を取返す重要な事実が存在することを容易に予測できたものも認め難いから、本件建物で本件自殺があった事実を殊更調査すべき義務があったものともいえない。 | 「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か月も期間が経過した時期であったというのであるから、原告が主張する本件賃貸借契約の目的や、自殺者の属性、本件建物の所在地の属性等を勘査しても、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。」 | 事故後1年6か月経過。建物内で自殺でない場合、説明義務なし。 |
| a12 | 東京地裁 平成16年11月10日 | 木造2階 建て202 号室 | 横浜市港南 区 | 6万3000円 共益費1000円 | 首つりによる自殺 | 不明 | 1、債務不履行について 2、損害について 3、不法行為について | 1、本件賃貸借契約に基づく返還債務に付随義務として従業員が本件貸室内で自殺しないよう配慮する義務を負わない。 2、本件貸室を返還すべき義務以外に注意義務違反はないので、本件土地の売却価格の低下分の損害について責任を負うことはない。しかし、被告が本件貸室明渡しに伴い収去すべき粗大ゴミ処理費用として5万円の支出は損害として認められる。 3、Aが自殺すること自体が原告らに対する違法行為となるものではない。 | 「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、貸借物を返還するに付随して、本件貸室や本件建物の価値を下げないよう、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も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な義務を負担させることになるからである。」 | 合意解約日前日の自殺。土地の価格が下落しないために自殺しようとする注意義務なし。 |
| a13 | 青森地裁弘前支部 平成16年2月26日 | 建物の3 階部分 | 不明 | 不明 | 強盗・放火 | 不明 | 1、被告の予見可能性の存否 2、予見義務を前提とした被告の結果回避義務違反の存否 | 1、被告には、本件事件のような態様の犯行を具体的に想定して、建物の焼損を防止する防犯マニュアル作成、建物焼損防止の防犯訓練を行ったりする義務があったと認められることはできない。 2、物的設備としてスプリンクラー、人的措置として防火訓練をする義務等なし。 | 特に判断なし | |
| a14 | 東京地裁 平成13年11月29日 | アパート (1K×9) 借り上げ 住宅、単 身用 | 仙台市 | 4万8000円 敷金8万6000円 | 不明 | 2か月後、28000円で2年契約締結 | 1、債務不履行について 2、和解契約について | 1、債務不履行に基づき、2年間について1年当たり24万円の得べかり利益を喪失するという損害を受けたとする。(原告主張の10年を排斤) 2、原状回復費用の一部を支払い、「解約精算明細書」を送付したことをもって、和解契約が成立したとみることはいえない。 | 「貸室において本件のような同居者の自殺という事故があると、少なくともその直後においては、通常人からみて心理的に嫌悪すべき事由(いわゆる心理的瑕疵)があるものとして、当該貸室を他に賃貸しようとしても、通常の賃料額で賃貸することは難しく、通常の賃料額よりかなり減額した賃料額で賃賃せざるを得ないのが実状であると推察される。」 「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(本件建物)の一室であることをも勘酌すると、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ものとみることが相当である。」 | 瑕疵の期間を2年としている。 |
| a15 | 東京地裁 平成5年11月30日 | マンション(12階 建ての10 階) | 不明 | 7万3000円 敷金 賃金の2か月 相当分 | 室内で殺人後、投 身による自殺 | 不明 | 1、賃借人としての責任 2、保証債務の範囲 3、原告の損害額 | 1、用法義務違反ないし善管注意義務あり。 2、連帯保証人として、本件賃貸借契約上迫るべき債務の一切を保証している。 3、原告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及び変更死事件に伴う修理費用につき賠償を認めた。事件後4年を考慮。 | 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になる。 | マンション価格が2000万円以上下がったという主張は、直ちに売却する予定がないのに、事件後近い時期の売却価格を問題にしているので、採用されなかった。 |
| a16 | 東京地裁 昭和58年6月27日 | 共同住宅 | 不明 | 不明 | (腐乱死体) | (死亡後10日後に発見) | 1、善管注意義務の有無 2、損害の範囲 3、連帯保証債務について | 1、不履行に基づく損害の範囲も、当該賃貸物の原状回復の不履行と相当因果関係にあるものに限られる。 2、原状回復は賃借人の責に帰すべき事由があるかどうかにかかわらず生じる。原告が死体を早期に発見しなかったことにつき、過失相殺を認める。 3、同一人に賃借権の相続と連帯保証人の地位が帰属しても、範囲が異なるため、連帯保証人としての賠償義務あり。 | 特に判断なし | 隣室について生じた損害は含まれないとした。 |
| 参考1 | 神戸地裁尼崎支部 平成25年10月18日 | マンシ ョン | 不明 | 8万円 | 不明 | (15か月前の自殺) | 1、説明義務違反 2、損害 3、反訴請求 | 1、意図的に告知していなかったと認定。 2、本件賃貸借契約を締結していなければ負担する必要のなかった費用として、ほとんどを認めたが、原告の妻の治療費は妊娠の影響が大きいために認めず。 3、不当利得請求等の反訴認めず。 | 「本件建物には、賃貸借契約の締結を避けることがやむを得ない心理的な瑕疵があり、賃借人には、信義則上、これを告知すべき義務があるといふべきであるから、被告において、原告に対し、故意又は過失によって本件建物に心理的瑕疵があることの説明をしない場合は、被告は、原告に対し、本件賃貸借契約の締結によって被った損害を賠償する責任を負うことになる。」 | |
| 参考2 | 東京地裁 平成24年11月1日 | マンシ ョン | 葛飾区 | 賃料満室保証8万 7550円 | 不明 | 賃貸借契約の解除 | 1、被告の責任能力について 2、原告の損害について 3、慰謝料について | 1、飲酒をすれば他者加害行為に及ぶおそれがあることを本件行為当時少なくとも予見することができたとして、責任を認めた。 2、本件被害がなかった状態における本件行為当時ないし前記売却当時の原告建物の価額と前記売却価格との差額に相当する金額、内装工事費・設備工事費と解体工事費・運搬交通費に、経年劣化を考慮。 3、認められず。 | 特に判断なし | |

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。