

判決番号	a11
判決日（事件名）	東京地裁判決平成18年4月7日（損害賠償請求事件）
掲載文献	LLI/DB L06131554
当事者：原告	原告X
当事者：被告	被告Y1, Y2

【事案の概要】

原告Xが、被告Y1から建物を賃借するに当たり、被告Y1及び不動産媒介業者である被告Y2において、当該建物に関する重要な事実を告知すべき義務等に違反した結果、被告Y1との間で賃貸借契約を締結し、賃料、管理費、解体費用等の支出を余儀なくさせられたとして、不法行為に基づく損害賠償を被告らに求めたのに対し、原告Xに対して本件建物で自殺のあった事実を告知すべき義務があったと主張するが、自殺は建物の屋上からであって既に1年6か月が経過しており、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないとして、原告Xの請求を棄却した事案。

【主文主旨】

自殺は建物の屋上からであって既に1年6か月が経過しており、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえない。

→全部棄却

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①店舗開設費用の一部損害分 2000万円	棄却

【判旨】

1. 被告Y1について

「原告は、賃貸借契約の賃貸人としては、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ころ、本件賃貸借契約において、本件建物で本件自殺があったという事実（しかも、自殺した人物は、本件建物に縁の深い人物であるのみならず、本件建物の所在地を含む□□町会執行部役員を務める人物であり、□□界隈の住民の間では著名な人物であった。）は、心理的不安感をもたらすだけでなく、近隣住民を客層に取り込めるかどうかという居酒屋経営上の利害にも関連するものであり、賃借人たる原告にとって重要な事実であったから、被告Y1は、本件賃貸借契約を締結するに当たり、原告に対して、本件建物で本件自殺のあった事実を告知すべき義務があったと主張する。」

「なるほど、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。」

「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、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案しても、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、被告Y1が、本件賃貸借契約を締結するに当たり、原告に対して、本件建物で本件自殺のあった事実を告知すべき義務があったものとはいえないというべきである。」

「したがって、原告の上記主張は、採用することができない。」

2. Aについて

「原告は、不動産媒介業者であるAとしては、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実を告知すべき義務があるところ、上記義務に違反し、本件賃貸借契約締結時までには、本件建物で本件自殺があった事実を知っていたにもかかわらず、この事実を重要事項説明書に記載せず、また、口頭でも告知しなかったと主張する。」

「なるほど、一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、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、Aが、本件賃貸借契約締結時までには、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る証拠はないから、原告の上記主張は採用することができない。」

「また、原告は、Aとしては、賃借人になろうとする原告に対して、本件建物に関する重要な事実を告知すべき義務があり、その前提として、本件建物に関する重要な事実を調査すべき義務があるところ、本件建物については、原告が賃借する以前に数年間も賃借人が見つからなかったという経緯があることなどから、本件建物に関して賃借人が本件建物を敬遠する重要な事実が存在することを容易に予測できたというべきであり、したがって、かかる事実が存在しないかどうかを被告Y1や近隣住民に確認するなどしてこれを調査すべき義務があったと主張する。」

「しかしながら、本件建物で本件自殺があったという事実が、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ことは、前記

説示のとおりであるし、原告が主張するような事情があったとしても、これにより直ちに、Aにおいて、本件建物に関して賃借人が本件建物を敬遠する重要な事実が存在することを容易に予測できたものとも認め難いから、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も、採用することができない。」

判決番号	a12
判決日（事件名）	東京地裁判決平成 16 年 11 月 10 日（損害賠償請求事件）
掲載文献	LLI/DB L05934532
当事者：原告	原告 X 1, X 2
当事者：被告	被告 Y

【事案の概要】

土地建物の所有者である原告ら親子（共有持分二分のずつ）が、当該不動産を被告会社に賃貸していたことを前提に、合意解約に基づく賃貸借終了間際に被告会社の従業員が賃貸敷地内建物で自殺したことにより原告らが本件土地を売却する予定であった買主とは契約できず、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して、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債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、被告従業員が賃貸建物内で自殺することが直ちに貸主に対する不法行為を構成するものではないとして不法行為責任を否定するとともに、同様に被告会社が本件賃貸借契約に基づく返還義務の付随義務として従業員が本件室内で自殺しないように配慮する義務を負わないとした事案。

また、貸室明渡しに伴う粗大ゴミ処理費用相当額については、賃貸借契約に基づき支払う義務が生じたものであるから、被告会社に対して損害賠償を請求することができるのは契約の当事者である原告（親）のみであるとして、請求を一部容認した事案。

【判決主旨】

本件自殺と本件土地の価格低下との間の相当因果関係があると認めることは困難である。

粗大ゴミ費用の一部費用の損害を認める。

→請求一部認容

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①主位的請求：建物の価値減価分および粗大ゴミ処理費用 327 万 5000 円(請求はこのうちの 2 万 5000 円分)	棄却
②予備的請求： X1 に対して：建物の価値減価分および粗大ゴミ処理費用 327 万 5000 円 X2 に対して：建物の価値減価分および粗大ゴミ処理費用 327 万 5000 円(請求はこのうちの 2 万 5000 円分)	棄却 X2 に対して：2 万 5000 円(粗大ゴミ処理費用 5 万円の損害を認定したが、予備的請求の限度で 2 万 5000 円のみ請求を認めた。)

【判旨】

1. 債務不履行責任の賃貸借契約について

「原告らは、本件賃貸借契約の貸主が原告らであると主張する。しかし、証拠（証拠略）及び弁論の全趣旨によれば、本件貸室については、原告X2と被告との間で、平成元年9月29日の契約締結から平成11年9月27日の更新まで、いずれも賃貸期間2年間として更新されてきたことが認められ、原告X1が貸主であると認めるに足る証拠はない。このことは、前記1で争いがないように、本件建物が原告X2と原告X1が各持分2分の1で共有していること、原告らが親子であり同居していること（弁論の全趣旨）等の事実が認められるとしても左右されるものではない。」

「よって、原告X2と被告との間で本件貸室の賃貸借契約が締結されていたこと、これが平成13年9月30日が経過したことで法定更新されたことを認めることができる（これは、予備的請求の請求原因(1)（賃貸借契約）であり、当事者間に争いはない。）。」

「そして、原告X2が原告X1を代理して契約締結を行ったとの主張も、賃貸借契約書等（証拠略）に原告X1の顕名¹⁵がないからこれを認めることはできない（代行権限を与えたとの主張であるとしても、これを認めるに足る証拠はない。）。」

「原告らは、民法100条但書¹⁶の主張もするが、被告において、本件賃貸借契約の貸主が、原告X2のみではなく原告X1も表示したことを知り得べきも事情は何らうかがわれないのであり（本件賃貸借契約は、平成元年から何度も更新されているが、いずれの契約締結時においても、不動産業者が仲介し、取引主任者が入り、重要事項説明等も行われて契約が締結されている。証拠略）、この主張も認められない。」

2. 債務不履行責任について

「原告X2の代理人であるaが、被告に対し、平成16年1月、本件賃貸借契約につき、解約の申入れを行い、被告がこれに応じたため、賃貸期間を同年3月31日までとする合意解約が成立したことは当事者間に争いがない。なお、aは、被告に対し、この解約申入れの際に、本件建物を解体する予定であることを話しており、その後、本件土地が売却されそうであることを告げたことを認めることができる（弁論の全趣旨）。」

「被告が原告X2に対し、本件賃貸借契約の合意解約により、本件貸室を平成16年3月31日までに明渡す義務を負うこと、平成16年3月30日、本件貸室に入居していた被告の従業員であったAが、同室内で本件自殺を行い、同日その事実が発覚して警察を呼ぶ騒動となったことは当事者間に争いがない。」

¹⁵ 顕名：誰かの代理人が、本人の代理で行っていることを相手に対して明らかにすること。

¹⁶ 民法100条但書：「代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものとみなす。ただし、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、前条第1項の規定を準用する。」

「そこで、被告において、本件貸室を返還すべき債務に付随して、又は使用者責任として、本件貸室の明渡しが円滑に行えるようにする債務あるいは本件貸室の明渡しを終了するまで、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る義務を負うといえるか検討する。」

「そもそも、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、物理的に貸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債務を負担させることになるからである。」

「原告X2は、建物の朽廃を理由として、建物を取り壊し、その敷地を更地にして本件土地を売却することを想定して本件賃貸借契約の解約申入れをしたものであり、現実にとおりになっていること（本件自殺のあった本件貸室が存在しなくなった状態でその敷地が売却されている。）、Aに自殺の兆候がみられなかったこと等からして、被告において、Aが本件貸室内で死亡すること、本件自殺により本件土地の価格が低下することまで予見可能であったものとは解されず、本件貸室の賃借人である被告において、土地の価格が下落しないように、その従業員が本件貸室内で自殺しないようにすべき注意義務があるとまで考えることは相当ではない。」

「よって、被告には、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に配慮する義務を負わない。」

3. 損害について

「被告は、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。」

「しかしながら、証拠（証拠略）によれば、被告は、aに対し、平成16年4月20日、本件貸室明渡し後の残物品の廃棄処分当たり異議申立てをしないこと、aは、本件貸室の洗濯機等粗大ゴミ処理費用として同年5月10日5万円を支払ったことを認めることができ、aは原告X2の代理人であるものと認められるから（弁論の全趣旨）、原告X2は、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5万円の支出を余儀なくされるという損害を受けたものと認められる。この費用は、建物の所有者であることにより支払うことになるものではなく、本件賃貸借契約に基づく債務不履行に基づき支払う義務が生ずるものであるから、原告X2のみが請求できるものと解される。」

4. 不法行為責任について

「Aが本件貸室内で自殺したことが、原告らに対する違法行為と認められるか、又は損害

が認められるかどうか判断する。」

「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く、本件貸室内で自殺することにより原告らの土地の価格が低下したことが損害といえるかの問題である。原告らが主張する被侵害利益は、原告らの建物持分であるが、損害として主張しているのは、本件土地の価格低下であり、土地の価格の低下について、原告らの建物の持分侵害を違法行為と考えることはできない。」

「仮に、原告らの主張が、本件土地の持分を侵害されたことを違法行為と考える趣旨であるとしても、本件土地上の本件建物の一部の賃借人である被告の元従業員であるAにおいて、本件自殺時に、本件貸室の入った本件建物の敷地である本件土地が売却予定であり、本件貸室で自殺することにより、本件土地の価格が低下することまで予見可能であったものとは解されず、Aがそこで自殺することが違法行為と認めることは相当ではない。また、仮にAが、本件貸室で自殺したことが違法であるとしても、前記認定の諸事情を考慮すると、本件自殺と本件土地の価格低下との間の相当因果関係があると認めることは困難である。」

「よって、その余を検討するまでもなく、原告らの不法行為に基づく損害賠償請求は理由がない。」

5. 予備的請求について

「原告X2に対する債務不履行に基づく損害賠償は、5万円及びこれに対する遅延損害金の限度で理由があるが、主位的請求としては2万5000円及びこれに対する遅延損害金の限度で請求している。予備的請求としては5万円及びうち2万5000円に対する遅延損害金を請求しているので、これを認容することになる。」

判決番号	a13
判決日（事件名）	青森地裁弘前支部判決平成16年2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	賃貸人
当事者：被告	消費者金融会社

【事案の概要】

消費者金融業を営む被告会社に自己所有の建物を賃貸していた原告が、強盗の放火により、同建物が焼損して多数の死傷者が生じ、建物の取り壊しを余儀なくされたことから、建物の敷地の交換価値¹⁷が下落したのは、借主である被告会社が目的物保管の善管注意義務を怠ったためであると主張して、債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、当時、本件のような態様の犯行による本件賃借部分の焼損という結果を、被告会社が具体的に予見すべき状況にはなかったといえるから、被告に本件賃借部分の焼損という結果の防止義務を認めることはできないなどとして、原告の請求を棄却した事例。

【判決要旨】

強盗放火により焼損したことについて、被告に対して結果防止義務を認めることはできない。

→請求棄却

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①（建物の交換価値、取壊し費用、土地の減価相当額） －（見舞金、損害保険金、敷金等） ＝2907万5320円	棄却

【判旨】

1. 被告の予見可能性の存否について

「原告は、①本件賃借部分は消費者金融業の店舗として使用され、営業時間中は店舗内に一定額の現金が常備されていたこと、②一般的に、強盗が従業員の抵抗を抑圧するために有形力を行使¹⁸し危害を加えること、③平成12年6月11日、c市において、客を装って宝

¹⁷ 交換価値：古典派経済学およびマルクス経済学の概念であり、ある商品の使用価値がその他の商品の使用価値と交換される場合の比率を指す。

¹⁸ 有形力の行使：実力行使のこと。有形力とは、物理的な力のことで、典型的には殴る、蹴るなど（暴力）がこれに当たり、その範囲はかなり広い。

石店に入った強盗が、女性従業員の手足を粘着テープで縛った上でガソリンを撒き、従業員を焼殺した上で1億4000万円相当の貴金属を強取するという事件が発生していたこと、という具体的事実及び経験則を根拠に、被告は、賃借物保管上の善管注意義務の一内容として、本件事件のような、強盗犯人が犯行手段としてガソリン等引火物を利用して放火し、よって、本件賃借部分が毀損し、従業員に死傷の結果が生じることを予見し、このような結果を回避すべき義務を負うものと主張する。」

「しかしながら、従業員の死傷という結果についていうと、従業員の生命、身体の安全を守るべき義務は、賃貸借契約に基づく賃借人の賃貸人に対する義務として当然に導かれるものではない。」

「原告は、賃借人がかかる義務を負うことの根拠として、賃貸借契約の目的物件の交換価値が、悲惨な事件の現場になることによって下落することがあることを理由とするようであるが、このような理由による交換価値の下落は常に生じるものではなく、仮に交換価値の下落が生じるとしても、直接的な建物の毀損による場合と比較すると間接的な損害に過ぎない。また、賃借人又は賃借人と同視すべき者（家族や被用者など）が賃借物件で犯罪を起こしたり、第三者による犯罪をことさらに誘発させるなどした場合であれば格別、第三者に対しては賃借人の直接の支配が及ばないのであるから、第三者の犯罪行為によって生じた、人的被害による間接的な交換価値下落についてまで賃借人にその発生を予見させ、かかる結果を回避すべき義務を負わせるのは、賃借人に過大な義務を負わせることになり、相当でない。」

「したがって、賃借人は、賃貸人に対する関係においては、賃貸借契約の目的物件の交換価値の下落をもたらすほどの悲惨な事件が発生することが相当程度予見できる状況にあるというようなごく例外的な事情でもない限り、第三者の犯罪行為によって従業員に死傷の結果を生じることを予見し、そのような結果を回避する義務はないものといわざるを得ない。」

「賃借物件の毀損という結果についていうと、賃借人が、一般的に、賃借物保管上の善管注意義務に基づいて、賃貸人に対し、賃借物件の毀損という結果を防止する義務を負うのは当然であるが、本件事件のような態様による犯行により、本件賃借部分の焼損という結果が発生することが、本件事件当時、被告において、具体的に予見可能であったかどうかについては検討が必要である。」

「確かに、一般論としては、被告のような金融機関に金目当ての強盗が押し入る危険性は、他の業種と比較して多いものではあり、強盗事件が発生することについて具体的な予見可能性を認めることは不当ではない。また、一般的抽象的にいえば、本件事件のように、ガソリン等の引火物を撒いて、それに点火したり、点火すべきことを示して脅迫する犯行がなされるという事態を想定することも可能である。」

「しかしながら、本件事件当時、わが国において本件事件と同様の犯行がしばしば行われ、金融機関等の、一般的に強盗が押し入る可能性の多い企業において、このような態様の犯行

の被害に遭う危険性が現実化していたと認めるに足りる証拠はない。原告は、平成12年にc市内で発生した強盗事件について指摘するが、被告と異なる業種における1年近く前に発生した事件であり、しかも、同事件から本件事件に至るまで、わが国において、c市における事件を模倣したような犯行が頻発していたわけでもない。」

「また、被告b支店や被告の他支店又は周辺の金融機関の店舗において、本件事件と同種の事件の発生が見込まれるような状況が存在したことを認めるに足りる証拠もない。原告においても、本件事件のような態様の犯行が発生することを想像すらしていなかったことを認めている。」

「そうすると、少なくとも、Kが本件事件の実行に着手する前の時点では、被告において、本件事件のような犯行が発生することを具体的に予見すべき状況にはなかったといわざるを得ない。」

「したがって、このような犯行により本件賃借部分の焼損という結果が生じることを事前に防止するための措置をとる義務を被告に認めることはできない。」

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

「原告は、放火による賃借部分の焼損を防止するため、被告においてスプリンクラーを設置する義務があったと主張する。」

「しかしながら、本件建物は、消防法施行令別表第1(15)項に規定する「前各項に該当しない事業場」に該当するところ、同項に規定する建物については11階以上の階についてのみスプリンクラーの設置義務が課せられる(消防法施行令12条1項9号)から、本件賃借部分は、消防法上も、スプリンクラーの設置が義務づけられているわけではない。」

「しかも、スプリンクラー設置といった大規模な工事は、通常、建物の所有者において行うべきものであって、賃借人が賃貸借契約に基づいて当然に設置義務を負うものとは考え難いし、本件賃貸借契約において、そのような特約がされたと認めるに足る証拠もない。」

「なお、原告は、被告に対して、本件賃借部分を自由に改造、改装することを許可していたので、被告においてスプリンクラーを新規に設置することが可能であったと主張し、証拠(略)によれば、原告は、被告に対して、内装を自由に変更することを許可し、現に、被告は、本件賃借部分を賃借した後、これまで休憩室や倉庫として用いていた部分の壁などを撤去する工事を行ったことが認められるが、そのような事実があったからといって、原告が、被告に対する関係で、スプリンクラーを新規に設置することを義務づけたと見ることはできない。」

「以上によれば、被告においてスプリンクラーを設置する義務があったと認めることはできない。」

3. 予見義務を前提とした被告の結果回避義務違反の存否のうち、防火訓練について

「原告は、被告において、火事が発生した場合の防火訓練を反復し、従業員に被害の発生

ないし拡大を防止するために要求される行動を習熟させる必要があったが、被告においてはこれをしておらず、義務違反があったと主張する。」

「確かに、被告b支店においては防火訓練を行っていなかったことが認められるが、他方で、本件事件においては、Kがガソリンに点火したことにより、大量の火が爆発したような勢いで一瞬のうちに店内に広がって、真っ黒な煙が店内に充満し、その結果、店内にいた従業員はパニックに陥って、窓を探して逃げるのに精一杯の状態になってしまったことも認められる。」

「そうすると、本件事件によって生じた火災は、一般に想定される火災とは全く性質の異なるもので、通常の防火訓練において対応できる性質のものではなかったと考えられる。」

「以上によれば、被告において、通常の火災を想定した防火訓練を反復して行っていたとしても、建物の焼損という結果を回避することは不可能であったといわざるを得ず、少なくとも、被告において防火訓練をしていなかったことと本件賃借部分の焼損との間の因果関係を認めることはできない。」

4. 予見義務を前提とした被告の結果回避義務違反の存否のうち、Kが実行に着手した後における被告b支店従業員のとった行動の適否について

「Kは、ガソリンを撒けば、店員は恐怖して金を出してくれると思った、金さえ出してくれば火をつけるつもりはなかった、にもかかわらず、支店長が、自分を無視して110番通報をし始めたので、予定が狂ってしまい、逃げるためには火をつけるしかないと思った、と供述している。

そうすると、確かに、被告も指摘するように、このようなKの供述は、放火の計画性がなかったことをことさらに強調し、被告の従業員に責任を転嫁することにより少しでも自らの罪を軽減したいという心理からくる供述である可能性もあり、その信用性を慎重に吟味する必要はあるが、さりとて、Kがガソリンに点火するに至る経緯について、Kの供述に反するような証拠もないので、支店長がKの要求に応じて速やかに金を出していれば、Kが実際に火を付けることはなかった可能性は高いと認めざるを得ない。」

「しかしながら、これはあくまで、他人には知る由もないKの内心の問題にすぎないであって、このような事情を、支店長など従業員の行動を評価するにあたって重視するのは相当でない。」

「したがって、このような事情が認められるからといって、前記の判断が左右されるものではない。」

「以上によれば、Kが犯行に着手した後における、支店長をはじめとする被告b支店従業員がとった行動にも、結果回避義務違反¹⁹と評価すべきものは認められない。」

¹⁹ 結果回避義務：予見できた損害を回避すべき義務のこと。この義務を怠ったため事故などが生じた場合、注意義務違反として過失責任を問われる。(過失は、単なる心理状態ではなく、予見可能性を前提に行為者に課される客観的な行為義務の違反であるという考え方

判決番号	a14
判決日（事件名）	東京地裁判決平成 13 年 11 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
当事者：被告	賃借人（借上げ社宅の企業）

【事案の概要】

マンション居室の賃貸借契約において、借主には貸室につき通常人が心理的に嫌悪すべき事由を発生しないようにする義務があり、借主の履行補助者が自殺した場合には、債務不履行として貸主に対し逸失利益を賠償すべきであるとされた事案。

【判決要旨】

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、債務不履行責任を認める。

→請求一部認容

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①得べかりし利益の喪失分（10年間の賃料差分） 288万円	2年分の得べかりし利益の喪失分 43万9215円

【判旨】

「貸室において本件のような入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、通常の賃料額よりもかなり減額した賃料額で賃貸せざるを得ないのが実状であると推察される。なお、当該事故があったことを隠して賃貸しようとするれば、一旦は通常の賃料額で賃貸借契約を締結することができる可能性があるものの、かくては、後に真実が判明して賃借人から瑕疵担保責任の追及²⁰（民法559条、570条、566条）等をされるおそれがあるから、上記推察は左右されない。」

に対し、過失を主観的要件・違法性を客観的要件とする考え方を否定し、結果を回避する義務の違反と考える立場である。）

²⁰ 瑕疵担保責任：家屋を買ったところが、後になって土台が腐食していることを発見し修理に大金を費やしたというように、売買の目的物に隠れた瑕疵(欠陥)がある場合に、売主が買主に対して追う担保責任のこと(民法570条)。

「そして、証拠（証拠略）及び弁論の全趣旨によれば、実際にも、原告は、本件貸室を、被告から明渡しを受けて修繕した後、本件事故があったことを告げた上で平成13年6月1日から2年間の約定で他に賃貸したが、その賃料については、従前の月額4万8000円の半額強の月額2万8000円とせざるを得なかったこと、本件事故がなければ、上記賃料は従前と同様に月額4万8000円程度とすることができたであろうことが認められ、これを覆すに足りる的確な証拠はない。」

「そうすると、原告は、本件事故があったために、上記2年間について1年当たり24万円（1か月当たり2万円）の得べかりし利益を喪失するという損害を受けたといえることができる。」

「ところで、前記前提事実によれば、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（賃貸借契約書第5条、民法400条）を負っていたといふべきであり、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ものと解するのが相当である。」

「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。なお、被告は、Dは被告の履行補助者でないとか、Dの故意過失をもって被告の故意過失と同視することはできないと主張するが、採用することができない。」

「以上によれば、原告は、被告の債務不履行によって、少なくとも、2年間について1年当たり24万円の得べかりし利益を喪失するという損害を受けたといえることができる。」

「原告は、本件貸室の賃料は10年間にわたって通常の賃料額よりも減額せざるを得ない旨主張する。

しかしながら、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（本件建物）の一室であること（証拠略）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。」

「他に、原告が被告の債務不履行によって上記認定の損害を超える損害を受けたと認めるに足りる証拠はない。」

判決番号	a15
判決日(事件名)	東京地裁判決平成5年11月30日
掲載文献	RETIO 1996年6月 No.28 P.27-28
当事者：原告	貸貸人X
当事者：被告	賃借人Yの父(連帯保証人)Z

【事案の概要】

賃借人が本件マンションの借り受けた号室において、知人女性を刺殺し、本人も本件マンションから投身自殺を図った変死事件を起こしたため、連帯保証人である賃借人の父に損害賠償を請求し、その請求の一部を認めた事例。

【判決要旨】

Y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Xに損害を与えれば、保証人としてその損害を賠償する義務がある。本件マンション価格の価値下落は事故後4年の経過もあり、通常価格で売却の可能性があり、認められない。

→請求一部認容

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①本件マンションの価値下落分 1842万2000円	通常価格で売却可能な時期(事件後4年間)までの賃料減収分 153万6000円 変死事件の修理費用分 25万8800円 (計179万4800円)

【判旨】

1. Yの賃借人としての責任

賃借人として、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、右義務違反によって生じたXの損害を賠償する義務がある。

2. Zの保証債務の範囲

ZはYの連帯保証人として、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、Y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Xに損害を与えれば、保証人としてその損害を賠償する義務がある。

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。従って、Yの用法違反ないし善管注意義務違反と本

件マンションの価値下落ないし賃料収入の減少及びXが出損を余儀なくされた修理費用との間に相当因果関係があり、Zの責任は否定できない。

3. Xの損害額

本件マンションは、賃貸目的で購入されたものであって、直ちに売却する計画も必要性もないものであること、変死事件後直ちには、通常の賃料で賃貸できないが、少なくとも四年すれば、居住用ないし事務所用の賃料の七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、X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死事件に伴う修理費用と見るのが相当である。

4. 具体的な損害額の算定

変死事件がなければ、事件後四年間のうち従前の契約期間である約11ヵ月間は従前の賃料の月額七万九千円で、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円であり、また、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は、25万8800円で、計179万4800円となる。

Xが変死事件により、本件マンション価格が2000万円以上下がったという主張は、鑑定書もアンケートも、変死事件後比較的近い時期における売却価格を問題にしており、Zの主張は採り得ない。

5. 損害賠償の予定の主張について

Zは、Xに約定の損害金として15万8000円を支払っているから損害賠償義務はないと主張しているが、Zは、「賃貸借期間内に当事者が契約の解約を希望する場合には、二か月分の家賃相当額を支払って即時に解約することができる」旨の約定に従い、金員を支払ったに過ぎないのだから、Zの損害賠償義務が消滅ないし減額されるものではない。

判決番号	a16
判決日（事件名）	東京地裁判決昭和58年6月27日（損害賠償請求事件）
掲載文献	判例タイムズ508号136頁
当事者：原告	賃貸人 X(有限会社ヒジカタ)
当事者：被告	賃借人の相続人 Y1～Y5（稲葉善治ほか5名）

【事案の概要】

共同住宅の1室の賃借人が病死し、腐乱死体で発見された場合において、賃貸借に関する連帯保証人と賃借人の相続人が賃貸人に賠償すべき損害の範囲について判示した事案。

【判決要旨】

善管注意義務違反は認められないが、原状回復義務は相当因果関係のあるものにより認めらる。

→請求一部認容

【請求額と裁判所の判断】

請求額	判断
①逸失利益 40万円 (逸失賃料 19万2500円 減額賃料 4万2500円 等)	逸失利益(悪臭残存期間分) 3万3000円
②隣室の逸失賃料 16万5000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

【判旨】

1. 善管注意義務違反の有無

「亡静子が入院しており、昭和55年7月29日ごろ退院し、その後本件建物部分で独りで生活していたことは、当事者間に争いがなく、成立に争いが無い乙第一号証によると、同女は、同月二日から同月二九日までレンズ核線体動脈出血後右半身麻痺で入院したが、その後病状が軽快したため退院したものであることが認められる。」

「以上の事実によると、亡静子は、病状が軽快して退院して独りで生活を始めたものであるから、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、このこと

を予見することができたとも認められない（予見することができたことが認められる証拠はない。）。」

「したがって、請求原因4（一）の善管注意義務違反の主張は、その前提事実が認められない以上、理由がない（また、原告会社は、亡静子の不法行為も主張するが、同様の理由により同女に過失がなく、不法行為責任をも負わない。）。」

2. 賃貸借に関する連帯保証人と賃借人の相続人が賃貸人に賠償すべき損害の範囲

「ところで、賃貸借は、賃借人の死亡によつて終了するものではなく、賃借権も、一種の財産権であり、賃借人の一身に専属する権利ではないから、相続されるものである。したがって、被告らは、亡静子の死亡によつて同女の本件賃借権を相続したことになる（その持分は、相続分に従い、被告稲葉善治、同前島和恵、同稲葉泰則が各九分の一、同石黒やゑ子、同稲葉あい子、同重春が各九分之二である。）。」

「〈証拠〉によると、被告重春は、昭和55年8月16日、北村の申入れによつて本件建物部分から亡静子の家財道具を運び出したこと、同被告が同月18日に北村に電話した際、両者間で本件賃貸借契約を終了させる旨合意したこと、同被告は、原告会社に同月分の賃料を支払っていること、その後、同被告のほかの被告らは、被告重春がした措置について何の異議を述べなかつたこと、以上の事実が認められ、この認定に反する証拠はない。」

「以上の事実によると、本件賃貸借契約は、昭和五五年八月末日の経過によつて終了したことになり、被告らは、原告会社に対し、亡静子又は被告らの責に帰すべき事由の有無にかかわらず、本件建物部分を原状回復の上返還する義務を負うに至つた。」

「そして、被告らは、この義務を履行しなかつたから（履行したことが認められる証拠はない。）、原告会社に対し、不履行によつて生じた損害を賠償すべきことになる。」

3. 損害について

「賃貸借終了に基づく賃借人の原状回復返還義務は、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ものであるから、その義務の範囲は、特別の事情がない限り、当該賃借物に限られ、それ以外の部分には及ばないと解するのが相当である。」

「したがって、この不履行に基づく損害の範囲も、当該賃借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ことになる。」

「そうすると、原告会社の損害は、本件建物部分の原状回復の不履行に基づくものに限られ、隣室について生じた損害は含まれないことになる（特別の事情は認められない。）。」

「そこで、以上を前提にして原告会社の具体的損害を検討する。」

(1) 本件建物部分の修理工事費用 180万5000円

「〈証拠〉によると、次の事実が認められ、この認定に反する証拠はない。」

「亡静子の死体が発見された当時の本件建物部分の状況は、死体から汚物、体液が流出し

て床板やその下のコンクリートにまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに浸みついていた。」

「(そこで、太道土地の北村は、株式会社田島組(以下「田島組」という。)に対し、本件建物部分の修理工事をさせたところ、同社は、本件建物部分の汚損(悪臭も含む。)を修復するためには、単なる清掃だけでは足りず、天井板、壁板、床板、ふすま等を取り替える必要があるし、浴槽、便器等の住宅機器等も次の借主に対して嫌悪感を与えないために交換する必要があると判断し、この修理工事をした。」

「そして、原告会社は、田島組に対し、修理工事代金180万5000円を支払った。」

「以上の事実によると、田島組がした工事は、本件建物部分の原状回復として、やむを得ない工事であつたから、この工事費用は、損害と認めることができる。」

(2) 事後処理費用 10万円

「(証拠)によると、原告会社は、太道土地に対し、本件建物部分の修復に関する事後処理に要した費用として10万円を支払ったことが認められ、この認定に反する証拠はない。したがって、これも損害と認めることができる。」

(3) 逸失利益 3万3000円

「(証拠)によると、田島組の前記工事は、昭和55年8月末日までに終了したが、本件建物部分に悪臭が残り、同年9月末日に悪臭が消えたこと、しかし、本件建物部分は、昭和五六年二月一日まで空屋であつたこと、本件建物部分の賃料は、月3万3000円であつたこと、が認められ、この認定に反する証拠はない。」

「以上の事実によると、本件建物部分は、昭和五五年9月末日まで悪臭のため使用ができず、原告会社は、同月分の賃料3万3000円を失ったことになる。しかし、それ以降は、使用が可能であつたのであるから、仮に第三者に賃貸することができなかつたとしても、それに伴う損害は、本件原状回復義務の不履行と相当因果関係にはない。」

(4) 弁護士費用 20万円

「原告会社が原告会社訴訟代理人に本件訴訟を委任したことは、当裁判所に顕著であり、本件訴訟の難易、訴訟代理人の訴訟活動の状況等を考慮して、弁護士費用の損害は、20万円とするのが相当である。」

(5) 過失相殺²¹について

²¹ 過失相殺：被害者あるいは債権者にも損害の発生やそれが拡大したことについて過失があるとき、賠償額を決めるにあたってはその被害者の過失部分を減額するのが公平に適する。そこで、民法は、このような場合、裁判所は、被害者の過失を斟酌することが出来るものと規定しており(民法418条、722条2項)、これを過失相殺という。

「(証拠)によると、原告会社又はその管理人太道土地は、本件建物管理上必要があるときはいつでも本件建物部分に立ち入り調査できる権限を有していたこと、亡静子が死亡した当時、本件建物部分の出入口は施錠されていなかったこと、原告会社や太道土地は、昭和五五年八月九日まで亡静子が死亡したこととその遺体が腐乱していたことを知らなかったこと、しかも原告会社や太道土地がこの事実を知ることができる顕著な徴候があつたとは認められなかったこと、以上の事実が認められる。」

「そうすると、本件建物部分の出入口が施錠されていなかった等の事情があるからといって、直ちに原告会社に、亡静子の死体を早期に発見しなかったことに過失があつたとは認めることができないし、ほかにこの点が認められる的確な証拠もない。したがって、過失相殺の主張は理由がない。」

「以上によると、原告会社の損害は、合計213万8000円である。」

4. 被告らの責任の範囲について

「被告らは、原告会社に対し、亡静子から相続した本件賃借権の持分に応じて損害賠償することになるので、その額は、次のとおりである。」

- 1 被告稲葉善治、同前島和恵、同稲葉泰則 各23万7555円
- 2 被告石黒やゑ子、同稲葉あい子、同重春 各47万5111円

5. 被告重春の連帯保証債務について

「被告重春は、前記のとおり、本件賃貸借契約上の賃借人の債務を連帯保証したから、被告の前記原状回復返還義務についても連帯保証していることになる。」

「ところで、被告重春は、亡静子の死亡によつて、本件賃借人の地位も承継しているので、賃借人としての地位（主債務者）と連帯保証人としての地位を有することになる。

「しかし、主債務と連帯保証債務が同一人に帰属したからといって、当然に保証債務が消滅するわけではなく（主債務と保証債務の範囲が同一のときは無意味ではある。）、しかも、被告重春が承継した賃借権は、持分九分の二だけであり、主債務の範囲と保証債務の範囲が同一ではないから、なおさらである。」

「したがって、被告重春は、賃借人として負担する前記損害賠償債務のほかに、連帯保証人として、他の被告らが負担する各損害賠償債務についても、当該被告と連帯して履行する義務があることになる。」

判決番号	参考 1
判決日	神戸地裁尼崎支部判決平成 2 5 年 1 0 月 2 8 日(損害賠償請求事件、賃料等請求反訴事件)
掲載文献	LLI/DB L06850609
当事者：原告	新賃借人 X
当事者：被告	新賃貸人 Y

【事案の概要】

原告が、建物に係る賃貸借契約締結の際、弁護士である被告から同建物内で居住者が自殺した事実を告げられずに契約したことにより、礼金、引越費用等の負担や精神的苦痛等の損害を被ったと主張して、原告が被告に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償を求め（本訴請求）、被告が原告に対し、原告が平成 2 4 年 1 0 月分以降の賃料を支払わないと主張して、主位的に賃料請求、予備的に不当利得の返還を求めた（反訴請求）事案において、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、賃貸人には、信義則上、これを告知すべき義務があるというべきであるから、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かった場合には、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として、原告の本訴請求を請求一部認容し、被告の反訴請求を棄却した事例。

【判決要旨】

被告の説明義務違反に基づく不法行為請求を認める。

→請求一部認容

【請求額と裁判所の判断】

請求	判断
①賃貸保証委託料 3 万 2000 円	3 万 2000 円
②礼金 24 万円	24 万円
③賃料 8 万 7742 円	(8 月分と 9 月分) 合計 8 万 7742 円
④住宅保険料 2 万 6700 円	2 万 6700 円
⑤暮らし安心サポート 24 1 万 5750 円	1 万 5750 円
⑥防虫消毒費 1 万 7500 円	1 万 7500 円
⑦仲介手数料 2 万 1000 円	2 万 1000 円
⑧引越費用 18 万円	棄却
⑨エアコン工事代金 12 万円	棄却
⑩原告の妻が不安障害になったことに係る治療費 4010 円	棄却

①慰謝料 50 万円	20 万円
②弁護士費用 20 万円	10 万円

【判旨】

1 説明義務違反について

「本件において、原告は、被告の説明義務違反について、債務不履行及び不法行為を選択的に主張しているが、原告の主張する説明義務違反は、本件賃貸借契約の内容に係るものではなく、説明されていればそもそも本件賃貸借契約を締結しなかった情報に係るものであるから、本件賃貸借契約に基づく信義則上の義務ではなく、被告において本件賃貸借契約の締結に先立って、契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を提供せず、原告に本件賃貸借契約を締結したことによる損害を被らせた不法行為と解すべきものであるから、以下、不法行為責任の成否について検討する。」

「被告が本件建物を競売によって取得した後である平成23年5月5日頃、本件建物内でBが死亡し、同月7日、死亡後しばらく経過した状態で発見され、警察官が通報を受けて臨場し、Bの遺体が本件建物から搬出されたこと及びその事実を知る本件マンションの居住者の間でBが本件建物内で自殺したと認識されており、Bの死後1年4か月程度しか経過していない本件賃貸借契約締結時においても記憶に残っていたことが認められるから、このような事情の下では、一般人においても、本件建物が居住の用に適さないと考え、賃貸借契約締結を避けることがやむを得ないというべきであり、本件建物には、嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的な欠陥があるものとして、瑕疵があると認められる。

被告は、Bがいつどこで何が原因で死亡したか特定できる客観的証拠がないと主張するが、警察官が通報を受けて本件建物に臨場した事実がないのであれば、警察署長が回答を差し控える理由はないから、前記認定事実を併せ考えれば、Bが本件建物内で死亡したことは容易に推認される上、そもそも、建物の心理的な瑕疵は、建物内に遺体や死亡の痕跡があることや非科学的な現象が現実には発生していることをいうのではなく、居住の用に適さないと感じられるような歴史的背景が伝えられていることをいうのであるから、瑕疵や説明義務の存否との関係では、Bの死因の特定を要するものではない。

また、被告は、Eの証言が虚偽であると主張するが、本件建物内で自殺と思われるBの遺体が発見され、警察官が出動したという出来事があれば、職人や近隣住民が噂をしていても不自然ではないし、管理人であるEがそれを聞きつけて話を聞くことも不自然ではなく、事件は既に警察が処理した後であり、Eにおいて職人や近隣住民から詳細な聞き取りを行う必然性もないから、具体的に誰からどのように聞いたか記憶していないというのも不自然ではない。被告は、その余も縷々主張するが、Eの背後にやくざの影が見えとか前所有者が嫌がらせをしているなどという根拠はなく、被告のいう証拠(乙13の1, 2)の程度では、Eの言う鍵屋が存在しない証拠には到底なり得ないし、Eから鍵屋の紹介を受けたことは被告自身が認める事実であり(被告本人)、Eの住所が勤務地を書いているので嘘であっ

て、責任を免れようとしているなどと主張するに至っては、勤務先がわかればEに連絡することは容易なのであるから、何ら合理的な主張とはいえず、いずれも失当である。加えて、被告は、Dの証言についても、直接経験者を隠しているので信用できないと主張するが、Dが虚偽を述べる理由はなく、そもそも、本件建物内での自殺の噂を聞かなければ、原告が本件建物に居住できない理由はなく、本件訴訟も起こり得ないのであって、DがBの自殺の話聞いたということについて疑う理由はない。」

「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、賃貸人には、信義則上、これを告知すべき義務があるというべきであるから、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かった場合には、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。

そして、被告は、Bの死亡に先立って、本件建物を競売によって取得した所有者であり、Bの死後に本件建物の改装（リフォーム）を指示した者であることに争いはないから、本件建物の心理的な瑕疵の存在を知らないことはあり得ず、これを意図的に原告に告知しなかったことは明らかであって、損害賠償責任を負うものと認められる。

被告は、本件建物の明渡しと残存物の処理を古物商にさせたので、自殺があったとは聞いていないと主張し、Eに鍵屋の紹介を頼んだのは被告であるが、鍵屋と本件建物に行ったのは被告ではなく、明渡しや残存物の処理をした名前を言えない古物商から、いつかわからないが、終わったとだけ報告を受け、言われるがままに報酬を支払ったが、本件建物に遺体があった等の報告を受けていないなどと証言するが、およそあり得ない不自然な経緯というほかなく、採用することはできない。」

2 損害額について

「引越費用とエアコン工事代金を除く費用は、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であり、かつ、本件賃貸借契約に係る重要事項説明書（甲1）に具体的な記載のある費用であるから、説明義務違反によって本件賃貸借契約を締結したことに基づき通常生ずべき損害と認められ、被告の不法行為と因果関係のある損害である。また、本件建物には居住の用に供し難い心理的な瑕疵があるのであるから、転居を要するのは当然であり、引越費用とエアコン工事代金も、因果関係のある損害と認められる。

しかし、原告の妻の治療費については、本件建物の心理的な瑕疵を知って不安障害にまでなったのは妊娠中であったという事情が大きく作用しているものと解され、通常生ずべき損害あるいは予見可能なものとはいいい難いから、因果関係のある損害とは認められない。」

「被告は、賃貸保証委託料については、賃借人が保証人に金員を渡すことがまれであると、住宅保険料及び暮らし安心サポート24の費用については、任意で不要の保険であると、防虫消毒費については、有害な虫がないので不要であるとして、いずれも相当因果関係を欠くと主張するが、前示のとおり、いずれも本件賃貸借契約に係る重要事項説明書（甲

1)に記載のある費用項目であるから通常生ずべき損害というべきであるし、仮に費用発生がまれで任意のものであるとしても、少なくとも予見可能性があることは明らかであるから、因果関係を欠くものではない。また、被告は、賃貸保証委託料、住宅保険料及び暮らし安心サポート24の費用について、保証会社に対して返還を求めればよいので、損害拡大防止義務違反があるなどと主張するが、証拠(証拠略)によれば、賃貸保証委託料等は、被告の不法行為に基づく本件賃貸借契約締結時点で確定的に生じた損害であると認められ、原告において保証会社に対して返還を求める義務があるなどとする被告の主張は独自の見解であって採用することはできない。」

「また、慰謝料については、証拠(原告本人)及び弁論の全趣旨によれば、原告は、新居における妻との平穏な生活を期待して本件賃貸借契約を締結したにもかかわらず、本件建物の瑕疵によって大きく生活設計が狂い、再度の転居を余儀なくされて、相当の精神的苦痛を被ったものと認められるから、20万円を相当と認める。

そして、以上の損害額並びに本件訴訟における原告の請求原因及び被告の主張等の弁論の全趣旨により認められる本件事案の性質に鑑みると、弁護士費用として10万円を被告の不法行為と因果関係のある損害と認める。」

3 反訴請求について

(1) 賃料請求について

「証拠(証拠略)によれば、原告は、平成24年9月20日に被告に到達した内容証明郵便をもって、本件建物に心理的な瑕疵があるとして、本件賃貸借契約の解除の意思表示をしたものと認められ、前示のとおり、本件建物には心理的な隠れた瑕疵があり、居住の目的を達することができないものであるから、原告の解除の意思表示は、民法570条、566条1項、559条により有効と解される。

被告は、前記内容証明郵便には「本件賃貸借契約の取消し」との記載があることから、解除の意思表示ではないと主張するが、文面上、心理的な瑕疵を理由に契約関係を終了させる意思は明白であり、取消の意思表示はするが、そうでなければ契約を継続するなどということはおよそあり得ない内容であるから、少なくとも予備的に解除の意思表示がされたものと解すべきである。

そうすると、被告の主張する平成24年10月分以降の賃料請求には理由がない。

なお、被告は、本件賃貸借契約上の解約、明渡しに係る定めに沿った手続が行われていないと主張し、解除の有効性を争う趣旨とも解されるが、証拠(証拠略)によれば、被告の主張する契約条項は、約定に基づく解除、解約等に関するものと認められ、瑕疵担保責任に基づく解除に約定は適用されないから、失当である。」

(2) 不当利得返還請求について

「被告は、本件賃貸借契約が解除された場合には、原告に平成24年10月分以降の賃料に相当する不当利得(民法703条)が生じている旨主張するが、証拠(証人D、原告本人)

によれば、原告及びその妻は、平成24年8月31日以降、本件建物に居住していないものと認められるから、原告には不当利得は生じていない。

被告は、本件建物の明渡しが行われていないと主張し、明渡しの完了までは不当利得が発生するとの趣旨の主張と解されるが、本件建物には瑕疵があり、居住目的を達することができないのであるから、原告に居住利益が発生する余地はなく、原告の退去後、しばらくエアコン等の原告の所有物が残置されていたとしても、被告の不法行為がなければそもそも本件建物に搬入、設置しなかったものであるから、本件建物に原告の所有物を置くことが利益ということもできない。実質的にも、原告に利得があると認めるならば、その分、賠償額を減ずることになり、かえって不法行為者を利する結果となって不当である。」

判決番号	参考 2
判決日(事件名)	東京地裁判決平成 24 年 11 月 1 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】

本件マンションの 1 室である原告建物を訴外会社に賃貸していた原告 X が、原告建物の階上にある 1 室である被告建物に居住していた被告 Y に対し、被告 Y が同居していた同人の母を殺害した際に被告建物内の水道栓等を破壊して長時間水道水を流れたままの状態にして同水道水を階下の原告建物に流れ込ませた行為により、原告建物内の賃借人所有の物品等を廃棄せざるを得なくなる等の被害が生じ、原告 X は訴外会社との間の賃貸借契約を合意解約することを余儀なくされた等主張して、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、被告 Y は本件行為時に飲酒により責任無能力状態²²にあったものの、被告 Y には、少なくとも予見可能性があるのに飲酒をして同状態を招致した過失があるとした上で、本件行為と相当因果関係のある損害を認定し、請求を請求一部認容した事案。

【判決要旨】

アルコール中毒中の殺人につき、飲酒をすれば他害行為に及ぶおそれがあることを予見できるとして、不法行為に基づく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	判断
①別紙記載の損害（原告が余儀なくされた行動の費用）：66 万 6639 円	35 万円
②家賃収入の逸失利益：175 万 1000 円（平成 22 年 3 月から平成 23 年 10 月まで 20 か月につき月額 8 万 7550 円）	23 万 4408 円 8 万 7550 円×2 か月＋（8 万 7550 円÷31 日×21 日）
③休業損害（著述業）：199 万 8200 円	棄却
④慰謝料：200 万	棄却
⑤代替物件代金相当額：3198 万円（主目的	内装工事費・設備工事費が合計 1023 万 9750 円、解体工事費・運搬交通費が合計 254

²² 責任無能力：不法行為責任を負担するのに要求される精神的な判断能力がないこと。自己の行為が不法な行為であって法律上の責任が生ずることを弁識するに足りるだけの知能を欠くと、不法行為責任が生じない(民法 712 条、713 条)。

損害 ²³⁾ ：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額 ※※代替物件代金相当額：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	万5000円 →合計1278万4750円にその10%を乗じた金額を付加したうえ、経年変化等を減額要因、事故物件等となったことを増額要因として総合考慮した結果としてその20%を乗じた金額を減じた1125万0580円に売却代金額940万円を加算した2065万580円
⑥弁護士費用：主位的損害に対応：195万8000円 ※※弁護士費用：予備的損害 ²⁴⁾ に対応：139万円	棄却

【判旨】

1、被告の責任能力について

「被告は、本件行為のうち殺害行為について、精神病に罹患しており心神喪失であったとされ、不起訴処分となったこと、被告は、平成7年ころから、実母である訴外Aと同居して生活していたが、アルコール離脱せん妄、アルコール依存症等と診断され、平成14年7月17日から同年8月15日まで措置入院し、退院後平成22年1月15日までアルコール依存症、不眠症の治療のため病院の精神科に通院していたこと、被告は、平成9年ころから平成22年2月17日ころまで精神安定剤、睡眠導入剤をほぼ連日服用していたが、同時に飲酒も継続しており、本件行為の前の10日間は飲酒をしていなかったが同行為の前に飲酒をしたこと、被告は、本件行為当時、アルコールによる急性中毒（せん妄を伴うもの）、知覚の変容又は病的中毒、離脱状態又はせん妄を伴う離脱状態の精神障害にあったことが、それぞれ認められる。」

「以上の認定事実によれば、被告は、本件行為当時、アルコール依存症候群に罹患していたのに飲酒を継続し、本件行為の前に10日ぶりに飲酒をしてせん妄を伴うアルコールによる急性中毒の状態に陥り、自己の行為の責任を弁識²⁵⁾する能力を欠く状態で本件行為を行ったと認められ、そうすると、本件行為当時における被告の責任無能力状態は、被告が、過去にアルコール離脱せん妄等と診断され措置入院した経験があり、本件行為当時もアルコール依存症に罹患しているのにもかかわらず、10日ぶりに飲酒をしてせん妄を伴うアルコールによる急性中毒の状態に陥ったことが原因であったといえることができる。

²³⁾ 主位的損害：主位的主張に基づく損害のこと。

²⁴⁾ 予備的損害：予備的主張に基づく損害のこと。

²⁵⁾ 弁識：物事の道理を理解すること。

また、前記認定事実によれば、被告は、前記認定した病歴・入院歴があり、本件行為のころも治療のため薬を継続して服用し病識もあったから、飲酒をすれば前記の状態に陥って他者加害行為に及ぶおそれがあることを本件行為当時に少なくとも予見することができたということができる。証拠（証拠略）及び弁論の全趣旨によれば、被告は、本件行為後、医療観察法に基づく入院命令を受けて入院中であるが、本件について自ら訴訟代理人弁護士に委任して応訴²⁶したことが認められ、成年後見の開始決定を受けた形跡もなく、被告が前記状態にあるのが常況とはいえない。

よって、本件行為について被告には、少なくとも前記予見可能性があるのに飲酒をして前記状態を招致した過失があり、その当時責任無能力状態にあったものの、同状態は被告が前記過失によって一時的に招いたものであるということができる。自ら飲酒、通院及び投薬を管理していた旨の被告の前記主張は、前記認定事実と反し、被告に過失があるとの前記認定を左右するものでない。」

2、原告の損害について

「前記認定した本件行為の内容（特に原告建物に漏水の流入が継続した時間）及び証拠（証拠略）並びに弁論の全趣旨によれば、本件行為により原告建物に請求原因(4)の被害を生じたと認められ」る。

「証拠（証拠略）及び弁論の全趣旨によれば、米国に在住し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を余儀なくされ、相応の費用を負担したことは認められるが、他方、被告が主張するとおり、請求原因(5)アには、本件行為に先立ち原告が帰国した際の航空運賃、追って来日した原告の夫の航空運賃を含む交通費など必ずしも本件被害と相当因果関係があるとは認め難いものも含まれていると言わざるを得ない。そうすると、請求原因(5)アの損害については、本件損害に起因して被害者である原告が負担を余儀なくされる雑費として、本件被害の内容、程度、原告が当時米国に居住したなどの事情を考慮して35万円の限度で本件被害と相当因果関係があると認めるのが相当である。」

「原告が原告建物を訴外会社に賃貸して月額8万7550円の賃料収入を得ていたことは前記1で、訴外会社が本件被害を理由として原告との間の原告建物の賃貸借契約を平成22年4月15日に解除したことは同3で、それぞれ認定したとおり、以上によれば、訴外会社は原告に対し平成22年4月15日分まで原告建物の賃料を支払ったものと推認でき、同推認を妨げる的確な事情は見当たらない。また、証拠（証拠略）によれば、原告は、同年5月31日、原告建物を代金940万円で売却し、同年7月6日に代金全額の支払を受け同建物の所有権を買主に移転し、同日その旨の登記を経由したことが認められる。

そうすると、原告が本件被害により原告建物からの賃料収入を失った期間は、平成22年4月16日から同年7月6日までの2か月21日であると認められ、同期間に対応する同

²⁶ 応訴：原告の訴訟に対する防御行為として被告が訴訟を起こすこと。