

# 賃貸住宅における自殺に係る賠償責任に関する一考察

元調査研究部総括主任研究員 太田 秀也

## はじめに

賃貸住宅において賃借人等<sup>※1</sup>が自殺した場合に、賃貸人により連帯保証人等<sup>※1</sup>に対して、賃料に逸失利益分、原状回復費用等の損害賠償請求がなされる場合がある<sup>※2</sup>が、賠償責任の有無あるいは賠償額について争いとなるケースがある<sup>※3</sup>。

不動産取引における自殺等の心理的瑕疵に関する問題については、本誌82号の「心理的瑕疵に関する裁判例について」で取り上げられたところであり、本稿では、賃貸住宅において賃借人等が自殺した場合に係る賠償責任の内容に焦点を当てて、検討・考察することとしたい。

なお、賃貸住宅において賃借人等が自殺した場合の法的問題としては、自殺のあった物件を新たに賃貸する際に自殺があった事実の告知の要否も問題となる。これに関しては前記の賠償責任の内容とも関連するところもあり、その関連で検討することとしたい。

また、賃貸住宅における自殺と類似するものとして、賃貸住宅における殺人事件、孤独死等による腐乱事件、あるいは自然死の問題もあるが、これらのケースにおいては賃借人の善管注意義務違反がなく、連帯保証人等に賠償責任が生じないとされる場合が一般的であるので、本稿の対象とはしていない<sup>※4 5</sup>。さらに、自殺のあった賃貸住宅（住戸）を含む賃貸物件（棟）の売買における売主の瑕疵担保責任等が問題とされる場合<sup>※6</sup>や、飲食店等事業用途の賃貸借物件において自殺があった場合<sup>※7</sup>についても、本稿の対象としていない。

なお、本稿は、筆者が当機構に在籍していた昨年12月時点で作成したものであるが、本稿における見解は、筆者の個人的見解であることをお断りしておきたい。

※1 賃借人が自殺した場合に当該賃借人の連帯保証人あるいは相続人に損害賠償請求がなされる場合だけでなく、賃借人の履行〔利用〕補助者が自殺した場合に賃借人に損害賠償請求がされる場合（未成年の子供のために親が賃借人になった場合、社員に提供するために会社が借上社宅の賃借人になった場合など）や、転借人が自殺した場合に賃借人（転貸人）に損害賠償請求がされる場合もある。

※2 賃借人等が自殺した場合でも、遺族（連帯保証人あるいは相続人である場合が多い）の感情に配慮等して、賃貸人より損害賠償請求をしない（あるいは原状回復費用等の請求はするが賃料の逸失利益分の請求はしない）運用もあると見受けられる。

※3 後述の裁判例で見受けられるが、賃貸住宅における自殺は心理的瑕疵には該当しない、自殺することは賃借人の善管注意義務違反に該当しない、よって連帯保証人等に損害賠償責任はない、仮に損害賠償責任があるとしても請求額が高額過ぎるというような点が争いになることが多い（他に、死亡の原因が自殺か否か、賃借人の子供等の自殺の場合の履行補助者性などが争いになることもある）。

※4 殺人事件については、東京高裁平13年1月31日ウエストロー・ジャパン（WL）（賃貸人（控訴人）が、

貸室内で賃借人が殺害され血が飛び散る等したため、修繕を余儀なくされた等として、賃貸借契約の保証人（被控訴人：賃借人の父）に対して損害の賠償を求めた事案において、賃借人には、貸室の汚損につき故意又は過失がないなどとして、賃借人の原状回復義務がないとされ、賃貸人の請求が認められなかった事例）がある。また、事業用賃貸借の事例であるが、青森地裁弘前支判平16年2月26日裁判所ウェブサイト（賃貸事務所（消費者金融店舗）での強盗放火殺人事件において、借主である会社に建物敷地の交換価値下落の賠償責任はないとされた事例）、東京地裁平18年4月26日WL（賃貸店舗（飲食店）で飲食員従業員が他の従業員を刺殺した殺人強盗事件において、借主である飲食店会社に不動産減価の賠償責任はないとされた事例）がある。なお、東京地判平5年11月30日判例集未登載・RETIO28号27頁は、賃貸マンションの室内で賃借人が知り合いを刺殺後、自らも投身自殺事例であるが、当該事例は賃借人に善管注意義務違反がある事例であり、連帯保証人に価格下落分等（約179万円）の賠償責任が認められている。

自然死については、東京地判平19年3月9日WL（借上社宅において社員が脳溢血死した事案において、借主の会社に損害賠償責任はないとされた事例）がある。なお、東京地判昭58年6月27日判タ508号136号は、賃貸住宅において賃借人が病死し、腐乱死体で発見された場合において、賃借人の相続人に逸失賃料の賠償責任はないが、原状回復義務を認めた事例であるが、一般的な裁判例や国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」で捉えられている原状回復義務の内容（賃借人の故意・過失等による損傷の場合に限り賃借人に原状回復義務がある）と異なる解釈をしているものと考えられ、疑問のあるところである。

※5 なお、殺人事件等のあった物件等の賃貸借における殺人事件等があったことの告知の要否については、連帯保証人等の賠償責任とは別の問題であり、自然死は別として、殺人事件あるいは腐乱死の事実については、基本的には告知する必要があると考えられる。なお、東京地判平18年12月6日WL（階下の自然死について仲介業者の説明義務はないとした事例）参照。

※6 東京地判平20年4月28日判タ1275号329頁（売主の長女の飛び降り自殺があった自宅兼集合賃貸住宅の売主の瑕疵担保責任が認められた事例）、東京地判平21年6月26日WL（元所有者の娘の睡眠薬自殺（病院で死亡）があった集合賃貸住宅の転得者である売主の瑕疵担保責任が認められた事例）、横浜地判平22年1月28日判タ1336号183号（控訴審：東京高裁平22年7月20日RETIO82号128頁）（売買契約締結後で引渡し前に首つり自殺のあった集合賃貸住宅の売主の危険負担責任が認められた事例）がある。

※7 事業用途で借り受けた賃借人（あるいはその履行補助者等）の自殺があり、賠償責任が争われた裁判例は見受けられなかった。なお、東京地判平18年4月7日判例秘書（LLI）（店舗目的での賃借人が、賃貸人、媒介業者に対し、建物の屋上からの飛び降り自殺があった事実について告知しなかったとして損害賠償を求めた事案において、賃貸目的物とされた建物部分で発生したというものではなく、また、既に1年6か月もの期間が経過したこと等を理由に、本件建物で本件自殺があったという事実は心理的欠陥に該当するものとは認め難く、告知義務があったものとはいえないとされた事例）参照。

## 1 裁判例

賃貸住宅において賃借人等が自殺した場合に連帯保証人等に損害賠償責任があるとされた裁判例として把握できたものは、下記のものがある<sup>※8</sup>。（詳しい内容は別紙の個別裁判例概要を参照されたい。）

### ①東京地判平13年11月29日WL

借上社宅である大都市（仙台市内）の単身者用アパート（本件建物）における社員（履行補助者）の自殺事故について、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として、2年間分の賃料差額について、借主である会社の損害賠償責任（約44万円）を認めた事例

この事例では、原告の賃貸人が、10年間にわたって賃料を減額せざるを得ない旨主張して

いたのに対し、自殺による心理的瑕疵は、「年月の経過とともに稀釈されることが明らか」とした上で、本物件が「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」点も斟酌して、「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「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」としている点が参考となる。

## ②東京地判平19年8月10日WL

都市部（東京都世田谷区）の単身者向けワンルーム物件における自殺事故について、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から、自殺事故の後の最初の賃借人には自殺事故があったことを告知すべき義務があるが、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、次の賃借希望者に対しては自殺事故があったことを告知する義務はない、他の部屋の賃借希望者に対しては自殺事故があったことを告知する義務はないとして、3年間分の賃料減収分（自殺事故から1年間の従前賃料の分、その後2年間の従前賃料の半額の分）について、自殺した者の相続人（母）及び連帯保証人（友人）の損害賠償責任（約132万円）を認めた事例

この事例では、自殺事故による嫌悪感「時の経過により希釈する」とし、「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」とした上で、本件建物の所在地が都市部で、かつ、主に単身者を対象とするワンルームの物件であることから「近所付き合いも相当程度希薄である」こと、本件自殺事故について「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、本件建物を賃貸するに当たり、「自殺事故の後の最初の賃借人には・・・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・・・さらに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して・・・自殺事故があったことを告知する義務はない」としている点、「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」として、「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・・・自殺事故があったことを告知する義務はない」としている点が参考となる。

また、自殺事故があったことを告知することにより、「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」とした上で、賃借人が自殺事故から約3か月後に新たに賃貸（期間2年間、賃料約42%減額）している事実を認めながら、「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」とし、「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・・・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」としている点が参考となる。

③東京地判平22年9月2日判時2093号87頁

都市部（東京都世田谷区）の単身者向けワンルームマンションの居室内で無断転借人が自殺したことについて、賃借人の善管注意義務違反を認め、①3年間分の賃料減取分（従前賃料の1年間全額分、その後2年間半額分。約278万円）、②原状回復費用（約64万円※）の損害賠償責任（合計約342万円）を認め、保証人にも同額の保証債務履行責任を認めた事例

この事例では、物件が単身者向けのワンルームマンションであり、立地が都心に近く、交通の便もよい利便性の高い物件であることから、「賃貸物件としての流動性が比較的高いものと見られる」として「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」としている点、逸失利益の算定において「本件物件の相当賃料額」を基準としている（本件賃貸借と同額としている）点、「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」としている点が参考となる。

また、原告である賃貸人が、新規賃貸借の賃貸借期間全体につき、賃料額の差額を逸失利益と主張している点について、新規賃貸借の期間は相当長期といわざるを得ないこと等から「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にとどまらず具体的な基礎とすることは適当でない」としている点が参考となる。

さらに、原状回復費用について、「自殺したことにより特に必要となったもの」について認めている点が参考になる。

〔※筆者注：判決では必ずしも明確ではないが、裁判記録を確認したところ、本件は浴室での自殺と見受けられ、「自殺したことにより特に必要となったもの」としては、ユニットバス交換費用等浴室関連の費用約64万円ではないかと思われる（すなわち、全体請求額約94万円の内、その他の費用請求は、LDKのクロス張替費用、全体のクリーニング費用等であるが、（物件の他の部分（洗面、玄関、WC）のクロス張替費用等は賃貸人負担として費用請求されていない点からすると）その費用請求は「経年劣化による分を超過する原状回復費用」としての請求ではないかと思われる。）〕

④東京地判平22年12月6日WL

賃貸住宅の浴室における借主の自殺事故（リストカット）について、①4年間分の賃料減取の認定額（客観的賃料相当額5.6万円に対し、当初2年間は2.5万円、次の2年間は1万円の低下。84万円）、②原状回復費用（浴室の交換費用約58万円。浴室以外の請求については認めず。）について、相続人（姉）の損害賠償責任（約142万円）を認めた事例

この事例では、本物件の客観的賃料相当額を認定した上で、「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」とし、「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」ことを理由として、民事訴訟法248条により、最初の2年間、さらに次の2年間について、一定額の賃料低下を認定している点が参考になる。

また、原告である賃貸人からの原状回復費用請求について、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は「自殺とは無関係のもの」であるとして、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」とした点が参考となる。

#### ⑤東京地判平23年1月27日WL

学生向けの賃貸マンションにおける借主の長女（履行補助者）の自殺事故について、①賃料減収分（新たな賃貸借契約が締結されるまでの賃料等相当額並びに新契約の当初の2年分及びそれ以降で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月までの5ヶ月の間の賃料等の差額分。全体で約2年9ヶ月分、合計約128万円）、②原状回復費用（約22万円）、③供養費用（約5万円）について、借主（父）の損害賠償責任（合計約155万円）を認めた事例

この事例では、逸失利益について、新契約が締結されるまでの賃料等相当額分を損害とするとともに、新契約分の賃料差額分については、本物件の特性（学生を対象に賃貸期間2年の条件で賃貸していること）を考慮して、新契約の賃貸契約当初の2年分に加え、その以降で学生が通常において賃貸物件を探すピークである期間までの分も対象としている点が参考となる。

また、その他の損害として、貸室内全体に悪臭（※）があったという貸主の主張を踏まえ、貸室内のクロスの張替、クリーニング等の費用を認め、加えて、現場供養費用についても認めている点が参考となる。

〔※筆者注：判決では「貸室全体に悪臭があった」旨の事実認定がされている。なお、この点については、裁判記録を確認したところ、下請業者が「全体的な臭い」と言及している点を踏まえた認定であると思われるが、被告賃借人側は「どのような臭いか不明」である旨を反論している（控訴理由書）。〕

なお、他に、必ずしも事例の内容の詳細は不明であるが、⑥東京地判平5年11月30日RETIO28号27頁（賃貸マンションの室内で賃借人が知り合いを刺殺後、自らも当該マンションから投身自殺した事案において、4年間分の賃料減収分（残契約期間（約11ヶ月）の賃料相当額及びその後約3年分の賃料差額の合計約154万円）及び床のカーペット等の修理費用（約26万円）について、連帯保証人（父）の損害賠償責任（合計約179万円）を認めた事例）がある。

※8 なお、賃貸住宅において賃借人等が自殺した場合に賠償責任が認められなかった事例として、東京地判平16年11月10日WL（借上社宅で従業員の自殺があり、貸主が借主である会社に対し従業員が貸室内で自殺しないように配慮する義務違反等があったとして損害賠償請求を行った事案において、借主である会社に従業員が自殺しないように配慮する義務はないとして損賠賠償責任がないとされた事例。なお、当該事例においては、原告貸主側の請求理由が必ずしも適当でなかったことも影響していると考えられ、上記の諸事例を踏まえると、借主である会社に損賠賠償責任が認められる可能性もあるものと思われる。）、東京地判平22年3月29日WL（賃借人が賃貸住宅外で自殺し、その後賃借人の同居人が賃貸住宅内で自殺したことから、賃借人が賃借人の相続人（妻、父）に損害賠償請求を行った事案において、当該相続人と当該同居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ことから賠償責任は負わないものとした事例）がある。

## 2 裁判例の整理及び考察

上記のように、裁判例も数が限られ、下記のように学説等も少ない状況であり、今後も増えるであろう裁判例等の蓄積を踏まえた検討が本来は適当であると考えられるが、当事者間での争いも多いことから、とりあえず、以下では、これまでの裁判例の整理及びそれを踏まえた考察を行うこととしたい。

### (1) 裁判例の概観

裁判例では、賃貸住宅において自殺事件があったことは心理的瑕疵にあたり、賃貸住宅において自殺事件があったことは賃借人の善管注意義務（自殺により賃貸住宅に心理的瑕疵を生じさせないようにする義務）違反等の債務不履行に当たることから、賃借人の連帯保証人等は損害賠償責任があるという点については基本的に共通する（※8も参照）ところであるが、その損害賠償額の認定においては判断が異なっている状況である。

そこで、以下では、損害賠償責任の有無に関して簡単に概観した上で、主に損害賠償額について検討、考察することとしたい。

### (2) 賃借人の連帯保証人等の損害賠償責任について

#### i) 自殺があったことが瑕疵に当たるか否かについて

ア) 裁判例では、次のように述べて、賃貸住宅（住戸）において自殺事件があったことは心理的瑕疵にあたるとしている。

「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」（事例①）、「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」（事例②）、「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」（事例③）、「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（説明義務に関する東京地裁平成20年4月28日判決・判例タイムズ1275号329頁、競売物件の評価に関する仙台地裁昭和61年8月1日決定・判例時報1207号107頁、福岡地裁平成2年10月2日決定・判例タイムズ737号239頁を参照）」（事例④）、「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ったり、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。」（事例⑤）

（なお、東京地判平18年4月7日（事業用賃貸借の事例）においては、「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」としている。）

以下、若干の補足をしておきたい。

- イ) まず、賃借人の連帯保証人等は、自殺は心理的瑕疵に当たらないと主張する場合が多い（例えば、事例③では、「都会における単身者対象のいわゆるワンルームマンションの場合、近所付き合いも希薄で、・・・死亡によって賃料が減額されるという科学的根拠がない」、「建物売買の場合と異なり、建物賃貸借、特に本件物件のようなワンルームマンションの場合、賃借人は、当該建物の歴史的いわれに関心はなく、賃料や立地条件等を考慮して賃貸借契約を締結するか否かを判断するのであり、当該物件内で自殺があったかどうかは賃借人の判断に重要な影響を及ぼさない」こと等を理由に「物件内で自殺があったことは・・・賃借希望者等「の判断に重要な影響を及ぼす」ものに当たらない旨を主張」）が、裁判例では、上記のように、「通常人からみて」あるいは「社会通念上」という観点により、賃貸住宅において自殺事件があったことは、心理的に嫌悪すべき事由（いわゆる心理的瑕疵）にあたるとしている。
- ウ) 次に、自殺に関しては、いつまで瑕疵となるか（時間的経過による風化、居住等による風化、近隣の風評の風化等）という点が議論される場合がある（特に不動産の売買において多い（※9参照））が、本検討のように賃貸人が連帯保証人等に損害賠償請求をする場面においては、自殺があつてあまり間を置かず損害賠償請求がなされるので、その時点で瑕疵に当たる点では上記裁判例においても判断が分かれるものではなく、あとは、損害賠償額との関係で、いつまで瑕疵となるか、あるいはいつまで自殺があつた事実を告知すべきかという点に関係してくる。この点については後述する。
- エ) 最後に、自殺事件の態様、すなわち、賃貸住宅契約の内容（都市部における事例、単身者向けの事例等）、自殺行為の手段（首つり、リストカット、睡眠薬、飛び降り等）、自殺行為の場所（居室内か共用部か、居室内でも居間か浴室か等）、死亡の場所（賃貸住宅内か、病院等外部か等）、世間の耳目を集めたか否か等により、心理的瑕疵の程度も異なるものと考えられ、その点の検討も必要と思われる。ただ、この点については、裁判例も少なく、また裁判例においても自殺事件の態様が必ずしも明らかでない点もあり、今後の裁判例の累積を待つ必要があるが、賃貸住宅において自殺事件があつたことは、基本的には心理的瑕疵にあたり、それらの点の差異は瑕疵の程度の認定、損害賠償額の算定において影響すると捉えることが適当でないかと考えられる（上記イで述べたように、裁判例では、「通常人からみて」あるいは「社会通念上」という観点から、賃貸住宅において自殺事件があつたことについて心理的に嫌悪すべき事由（いわゆる心理的瑕疵）にあたるか否かを検討する立場であるところ、例えば極端に霊感が強い人だけが嫌悪感を感じる自殺事件があり、そのような自殺事件は瑕疵に当たらないこととなる場合も論理的には考えられなくはないが、裁判例を見る限り、特段に自殺行為の手段について（当事者において主張されていないことも影響していると思われるが、事例④を除き）具体的には認定をすることな

く、賃貸住宅において自殺事件があったことは、心理的瑕疵にあたるとしている<sup>\*9)</sup>。

ii) 賃借人の善管注意義務違反等債務不履行の有無について

裁判例では、以下のように述べて、賃貸住宅において自殺事件があったことは賃借人の善管注意義務（自殺により賃貸住宅に心理的瑕疵を生じさせないようにする義務）違反等（事例④では原状回復義務違反の一環としてとらえ、また事例⑤では用法義務違反にも言及している）の債務不履行にあたるとしている。

「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ものと解するのが相当である」（事例①）、「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いうべきである」（事例②）、「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」（事例③）、「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である」（事例④）、「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」（事例⑤）

(3) 賃借人の連帯保証人等の損害賠償額についての認定

i) ここで問題となるのは、大きくいって、賃料の逸失利益分と、原状回復費用等である。裁判例で認定されたところを、賃貸人の請求と対比して見ると、下記のようなになる。

	賃貸、自殺 〔旧家賃／新契約等〕	原告（賃貸人）の請求 【被告、被告の主張】	判決	その他 (告知義務等)
①東京地判 平13年11月 29日WL	単身用借上社宅における社員の自殺（仙台市内） 〔48万円／ 28万円（2年）〕	10年間の賃料差額相当額288万円の請求 【賃借人である会社。10年は長すぎる等と主張】	2年間分の（新契約の）賃料差額分約44万円	2年程度経過後に他に賃貸する際には、告知は必要ない。

②東京地判平19年8月10日WL	都市部の单身者向けワンルーム物件における自殺(世田谷区内)〔6万円／3.5万円(2年)〕	・当該部屋について、6年間の賃料減収分(当初2年間は賃料の全額、その後4年間は賃料の半額)288万円 ・当該部屋の両隣と階下の3室についても6年間の賃料減収分約389万円の合計約677万円の請求【相続人(母)、連帯保証人(友人)。当該部屋の賃料差額の2年分の60万円と主張】	3年間分の賃料減収分(1年間は従前賃料の全額分、その後2年間は半額分)約132万円(他の部屋は賠償責任なし)	自殺後の最初の賃借人へは告知義務があるが、その者が極短期間で退去したといった特段の事情がない限り、次の賃借希望者へは告知義務はない。また、他の部屋の賃借希望者へは告知義務はない。
③東京地判平22年9月2日判時2093号87頁	都市部の单身者向けワンルームマンションの居室内における無断転借人の自殺(世田谷区内)〔12.6万円／5万円(58ヶ月)〕	・新契約の賃料差額相当額として計440万8000円(76万円×58ヶ月)の損害 ・原状回復費用約94万円の合計約535万円の請求【賃借人(転貸人)、連帯保証人。賃借人の債務不履行による損害の不発生ないし因果関係の欠如等を主張】	・3年間分の賃料減収分(1年間は従前賃料の全額分、その後2年間は半額分)約278万円 ・原状回復費用約64万円の合計約342万円	宅地建物取引業者は賃借希望者に対し自殺という事情の存在を告知すべき義務を負う(ただし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)。
④東京地判平22年12月6日WL	都市部のワンルーム物件の浴室における自殺(リストカット)(品川区内)〔8.5万円／貸していない〕	・賃料全額の空室月分(提訴日現在で38カ月分)の逸失利益330万円 ・クリーニング費用・内装造作取替費用150万円の合計480万円の一部分である250万円の請求【相続人(姉)。本件アパート全体の価格78万6800円(固定資産税評価額)を超える逸失利益は認められないと主張】	・4年間分の賃料減収認定額分(客観的賃料相当額5.6万円に対し、当初2年間は2.5万円、次の2年間は1万円の低下)84万円 ・浴室交換費用約58万円(浴室以外の請求は認めず)の合計約142万円	
⑤東京地判平23年1月27日WL	学生向け賃貸マンションにおける賃借人の長女の自殺(川崎市)〔8万円(含共益費)／4.6万円(同)(65か月)〕	・6年間分の賃料等差額約245万円 ・原状回復費用約22万円 ・現場供養費用約5万円の合計約272万円の請求【賃借人(父)。損害額は高額に過ぎる等と主張】	・約2年9ヶ月分の賃料減収分(新契約が締結されるまで(3ヶ月余)の賃料等相当額並びに新契約の2年5カ月分の賃料差額分(当初の2年分及びそれ以降で学生が賃貸物件を探すピークである翌年3月までの5ヶ月分))約128万円 ・原状回復費用約22万円 ・現場供養費用約5万円の合計約155万円	一定期間は告知する義務がある。
(⑥東京地判平5年11月30日)RETIO28号27頁	賃貸マンションにおいて賃借人が知人を刺殺し、本人は投身自殺	本件マンションの価格下落分約1842万円の請求【連帯保証人(父)。予測不可能な事態であり、連帯保証人に責任はない等と主張】	・約4年分の賃料減収分(残契約期間(約11ヶ月)の賃料相当額及びその後約3年分の賃料差額)約154万円 ・床のカーペット等の修理費用約26万円の合計約179万円	一定期間は告知する義務がある。

ii) 賃料の逸失利益分についての裁判例の整理

[以下では、詳細が明確でない事例⑥を除き、事例①～⑤で整理することしたい。]

ア) 裁判例においては、賃貸物件において自殺事故があると、通常の賃料額で賃貸することは難しく、賃料について逸失利益の損害が生じるという点では基本的に共通しているが、その逸失利益をどのように認定するかで判断を異にしている。

具体的には、a) 賃料減少額の認定、b) 賃料減少の期間（逸失利益が生じると認めるべき期間）の認定、で判断が分かれている。

a) 賃料の減少額の認定については、

- ・ 従前の賃料と新契約の賃料の実際の差額をベースにするもの（事例①⑤）
- ・ 従前の賃料の一定割合の減少をベースにするもの（事例②③）
- ・ 客観的賃料相当額の一定額の減少をベースにするもの（事例④）
- ・ 新契約が締結されるまでの賃料減少額も加味するもの（事例⑤）

など、様々となっている。

b) 賃料減少の期間（逸失利益が生じると認めるべき期間）については、（自殺のあった物件を賃借しようとする者に対して自殺があった事実を告知すべき期間がいつまでかによると言われる場合があるが）自殺による心理的瑕疵が存続する場合に、告知する必要があるという理解に立てば、結局は、自殺による心理的瑕疵がいつまで存続するかによることとなる（すなわち、いつまで告知すべきかという規範的内容でなく、いつまで心理的瑕疵が存続するかという（事実）認定的内容によることとなる）。

そして、自殺による心理的瑕疵は、時間的経過により希釈されるものであり（事例①②）、新たな居住者が一定期間生活することにより薄れるものである（事例②）<sup>※10</sup>ということに加え、賃貸住宅契約の内容（都市部、単身者向け等で、近所付き合いも希薄で、流動性が高い等から、心理的瑕疵の減少の進行が早い等）（事例②③）、自殺行為の内容（世間の耳目を集めるような特段の事情があったか）（事例②③）等により、心理的瑕疵が消滅するとされる期間が異なるものと考えられている。

ただし、その期間の認定は、上記 a とも関連するが、

- ・ 2年間分（従前の賃料と新契約の賃料の実際の差額）とするもの（新契約が締結されるまでの期間の逸失分（約3ヶ月）は対象とされていない）（事例①）
- ・ 3年間分（従前賃料の1年間は全額分、その後2年間は半額分）とするもの（事例②③）
- ・ 4年間分（客観的賃料相当額の当初2年間及び次の2年間につき各一定額の減少）とするもの（事例④）
- ・ 新契約が締結されるまでの期間と新契約締結後の一定期間とするもの（全体で約2年9ヶ月）（事例⑤）

など、様々となっている。なお、各事例とも、（例えば事例④では民事訴訟法248条によるとするなど）そのような期間とした具体的根拠は明示されていない。

c) 賃料の逸失利益分の損賠償額については、上記の a b の結果、

- ・ 事例①では、（結果として）従前賃料の約9ヶ月分

- ・事例②③では、従前賃料の2年分
- ・事例④では、(結果として)従前賃料の約10ヶ月分
- ・事例⑤では、(結果として)従前賃料等の約15ヶ月分  
が認められている。

なお、事例①②③については、賃料の逸失利益分の算定において中間利息を控除して算出している。

イ) このように裁判例で様々な認定となっているが、次のような点が指摘できるのではないかと考えられる。

- ・賃料減少の期間(逸失利益が生じると認めるべき期間)を一定の期間に限定する方向は共通であり、上記裁判例では最長で4年間に限定されている。また、多くは賃貸人の主張する期間より短い期間を認定している。さらに、賃料が減額された新契約の契約期間にかかわらず、一定の期間に限定して認定している例がある(事例③⑤)。
- ・賃料の減少額についても一定の額に限定する考え方が見受けられる(特に事例④は明確であるが、事例②③についても一定期間は半額分という基準としている。なお、事例①⑤についても実際の賃料設定が著しく低額な場合は、当該賃料設定との差額全てを認定するものではないのではないかとと思われる。)
- ・なお、事例②③において、自殺事件から1年間は賃貸に供することができない期間として損害賠償を認めているが、後述((4)エ)のように、実務では賃料を一部減額して賃貸する運用が多く見られ、また②③の両事例においても(判示されているように逸失利益の認定は発生した事実から直接的に認定するものではないにしても)実際に数ヵ月後に新契約が締結されていること(④を除き、①⑤の事例においても半年程度後には賃貸されている)からすると、一律に1年間について賃料全額の逸失利益を認めることは必ずしも合理的理由がないのではないかとと思われる。

### iii) 原状回復費用等についての裁判例の整理

ア) 裁判例では、事例③④⑤がある。

#### a) 原状回復費用について

事例③では、「自殺したことにより特に必要となったもの」として、ユニットバス交換費用等浴室関連の費用を認めているものと見受けられる。

事例④では、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は本件自殺とは無関係のものであり、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として、自殺が行われたユニットバスの交換費用のみを認めている。

事例⑤では、貸室内全体に悪臭があったという貸主の主張を踏まえ、貸室内のクロスの張替、クリーニング等の費用を認めている。

#### b) その他の費用について

事例⑤では、現場供養費用について認めている。

イ) 上記の裁判例では事例に限られ、必ずしも一定の考え方を抽出できるものではないと思われるが、費用について損害賠償額として認めるものとしては、自殺行為に伴う特別の損

傷・汚損が生じた場合の原状回復費用（自殺が行われた場所の原状回復費用、自殺に伴う悪臭の除去のための費用等）や、自殺事故により特別に行う必要が生じた行為のための費用（供養費用）を限定的に認める方向にあるのではないかと考えられる。

iv) 小括

上記のように、裁判例における賃借人の連帯保証人等の損害賠償額についての認定は、様々で統一されたものではないが、それぞれの事案における個別の事情等を踏まえ判断されたもので、どのような認定が適切であると言えるようなものではないと考えられ、個別事情に応じた事案として参考となるものである。具体的には、例えば、賃貸住宅の内容（都市部における事例、単身者向けの事例等）、自殺行為の手段（リストカット等）、自殺行為の場所（浴室等）、損害賠償の範囲（賃料の逸失利益分だけか、原状回復費用等も含むか等）の事例判断を示したものとして、参考となるものである。

(4) 賃借人の連帯保証人等の損害賠償額についての若干の検討・示唆

ア) この損害賠償額については、上述のように、個別事例の事情に応じて、最終的には裁判において判断される性格のものであるが、裁判等争いになる前に、一定の指針により、利害関係者間での利害関係の調整が可能であれば、紛争の防止・軽減にもつながるものと思われる。そこで、ここでは、そのような指針について検討することとしたい。

イ) まず、このような指針の検討の方向性であるが、賃貸住宅における自殺に係る損害賠償額については、賃貸人の側としては額が大きい方向を志向し（ただし、自殺の事実を告知すべき期間が明確でない面も影響していると思われる）、賃借人の連帯保証人等の側としては額が小さい方向を志向することから、両者の利害の対立するところとなる（上記裁判例では、判決から見ると、賃貸人側の請求が過大な面が見受けられる）。また、賃料の逸失利益分については、自殺による心理的瑕疵が存続すると考える期間、よって自殺があった事実を告知すべき期間にも関係することから、（一定の期間以降は告知する必要がないとすると）自殺のあった物件を新たに賃借しようとする賃借人の利害にも関係するところとなる。

よって、検討すべき指針は、このように関係者の利害が対立する状況で、利害の適正な調整を反映した指針とする必要がある。より具体的に言うと、自殺による心理的瑕疵が存続すると捉える期間、よって自殺があった事実を告知すべき期間を短かめに限定的に捉えれば、賃貸人の利害（賃料の逸失利益の損害）、賃借人の連帯保証人等の利害（賃料の逸失利益の損害賠償額）に適合的であるが、自殺のあった物件を新たに賃借しようとする賃借人の利害には反する可能性があり、上記期間をどのように捉えるかが大きなポイントとなる。

ウ) 次に、そのような指針を検討する上では、裁判例で示された、賃貸住宅において自殺事件があったことは、「通常人からみて」あるいは「社会通念上」、心理的に嫌悪すべき事由（いわゆる心理的瑕疵）にあたるという考え方をベースにする必要があると考えられる。

具体的に言うと、賃料の逸失利益分については、a) 自殺があった賃貸住宅を賃借しようとする場合に、「通常人」であれば、当該賃貸住宅で自殺がなかった場合の賃料に比べ、どの程度の賃料設定（賃料減額）であれば心理的嫌悪感を感じながらも賃借するか（賃貸人の立場から見ると、そのような賃借人の意向を勘案して、どの程度の賃料減額をすれば賃借が

見込めるとして賃貸人が貸出するか)、また、b) どのような状況となれば、「通常人」であれば、自殺があった賃貸住宅について心理的嫌悪感がなくなり、通常の賃料で賃貸することができるか、について検討することが適当であると考えられる。また、原状回復費用等についても、自殺があった賃貸住宅を賃借しようとする場合に、「通常人」であれば、どのような原状回復が行われていれば、心理的嫌悪感なく賃借するか、について検討することが適当であると考えられる。

エ) そのような検討においては、上述の裁判例も参考にしつつも、事例が必ずしも多いといえないことから、他のデータ等を踏まえて検討することが必要と思われる。そのようなデータ等も必ずしも多くはないが、以下では、次の2つを参考に検討することとしたい（なお、更なる運用事例・実務の共有による検討が望ましい）。

a) まず、当機構の調査（平成22年度「不動産取引・管理に関する実務実態調査（賃貸住宅管理アンケート）」<sup>\*11</sup>）における下記のデータが（「自殺等事故」のデータであり自殺に限定したデータではなく、また回答数も限られているが）参考となる（なお、同調査においては連帯保証人等への損害賠償請求についてのデータは得られていない）。

a) 自殺等事故物件の新賃料の設定額としては、50%減額とする例も比較的が多いが、50%を超えて減額している例は見受けられず、30%以下の減額も多く（減額しないという例もある）、全体的には50%未満の減額とする場合が割合的には多い。

b) 賃料の減額設定の期間については、直接のデータはないが、自殺等事故の告知期間を見ると、入居状況を目安にするもの（自殺後の最初の入居者に告知するとする例が多いが、自殺後の入居者の次の入居者にも告知するという例も見られる）と、自殺後の期間を目安とするもの（10年間あるいは5年間とする例が比較的が多い（建物が存続する限りずっと告知するという例もある）が、それより短い例も多い）となっている（ただし、これらの扱いが賃料を減額している期間と同じか否かは不明である）。

β) 次に、独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住宅（管理戸数約76万戸）において自殺等事故があった場合の募集条件が（必ずしも一般の民間賃貸住宅とは言えないが）参考となる。

すなわち、同機構では、住戸内で死亡事故（自殺に限らず、孤独死、火災による死亡事故等も含む）があり空家となった住宅について新たな入居者を募集する場合、「特別募集住宅」として、事故の内容等を説明し、家賃を半額に割り引く場合があり、その割引の期間は1年又は2年とされている。その期間後の契約更新あるいはその後の入居者については、通常は家賃の割引や事故の内容等の説明は行っていない、また自殺があった物件の遺族等に対する賃料の逸失利益分の請求は行っていない（ただし今後の判例等の動向を注視している）とのことであった。なお、特別募集住宅の契約件数は最近では年間700から800件程度とのことであった。（同機構のHP及び聞き取り結果による。）

オ) なお、学説等を見ると、自殺等のあった不動産については売買に関して分析されたものが多く、賃貸借については本稿と関係するもので確認できたものとしては、宅建業法の重要事項説明義務について「自殺等について・・・賃貸借も2年」までなら説明すべき旨を指摘しているもの（宮崎裕二「不動産取引における心理的瑕疵」法律時報1032号108頁）、（主に売買

を想定したものとも思われるが)「たとえば事件後一年間に限って、瑕疵を認めることが合理的であろう」「一年程度の期間に限定することが合理的であるとする、告知義務についても不可能を強いるという不合理な結果も回避することができるはずである」とするもの(栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵(横浜地判平成元年9月7日判タ729号174頁)」判タ743号31・32頁)に限られるが、いずれも(そのような期間とする具体的な根拠は明示されていないが)瑕疵あるいは告知の期間を限定する方向での見解である。

カ) 以上を踏まえ、賃貸住宅において自殺事件があった場合の当該事実の告知、損害賠償額算定に関する指針として、以下のようなものが試案として考えられる。上述したところから、この指針は裁判規範としての指針を抽出したものではなく、当事者間の利害調整の円滑化のための自殺事実の告知、損害賠償額算定に関する賃貸人等事業者の運用指針(いわば自主ルール)として関係者間で共有できる指針の策定を想定したたたき台の試案として示すものである(したがって、裁判において告知期間、損害賠償額について異なる判断がされる場合も十分にあることには留意されたい)。

なお、この運用指針は、賃貸住宅(住戸)内での自殺行為により当該住戸内で死亡した場合を想定したものであり、それ以外のケース(他の居室における自殺、共用部分における自殺)は対象としていない。また、賃貸住宅契約の内容(都市部か否か、単身向けか否か等)や、自殺行為の手段については(裁判例も少ないこともあるが)、運用指針としての性格上、基本的に差異を設けるものではない(上記(2) i エも参照)が、夥しい流血等著しく凄惨な事例や、逆に睡眠薬自殺で病院に運ばれ、長期間経過後に病院で死亡した事例などについては、別途の検討が必要であると考えられる。さらに、自殺があったことについて時間的経過等により「通常人」であればもはや気にかけないような場合でも、近隣に特にうわさ話・世間話が好きなような住民がいて自殺があったことを特段に伝えるような場合についても、この運用指針の性格(心理的瑕疵に判断において通常人を基準としている)から、考慮していない(実務的には、そのような人がいる旨は伝えておくことも考えられる)。

[運用指針のポイント・着眼点]

① 自殺がなかったとした通常の賃料で賃貸されるまで、当該募集時点も含め、新たな賃借人に自殺があった事実を告知すること(新たな賃借人の利益、さらに賃貸人の利益の保護の観点)

自殺による心理的瑕疵が存続すると捉える期間、よって自殺があった事実を告知すべき期間については、当該期間について明確な基準がないこともあって、10年間あるいは5年間と長めに設定する事業者もある程度多いが、2年ないし1年とする運用も見られること(上記エ a あるいは  $\beta$ )、入居状況を目安とし、自殺事故後の最初の入居者に告知とする例も多いこと(上記エ a)、さらに自殺による心理的瑕疵は新たな居住者が一定期間生活することにより薄れるとする裁判例(事例②)があること等を踏まえると、自殺があった事実を告知されて当該物件に入居した最初の賃貸人が(極短期間で退去したといった特段の事情がなく)通常の賃貸契約期間(2年が多い)入居を継続した場合は、基本的には、心理的瑕疵がなくなり、それ以降は自殺があった事実を告知する必要はないと考えられる。ただし、自

殺後の新契約の入居者が退去した後の賃借人にも自殺のあった事実を告知する必要があるとする趣旨の裁判例（※10）もあり、また、実務的にも、自殺後の入居者の次の入居者にも告知するという例も見られ、さらに自殺後の最初の入居者は賃料を減額されて入居している例も多く、通常の賃料であれば入居しなかった可能性も否定できず、加えて場合によっては心理的瑕疵を無くするために縁故者、外国人等（自殺についての心理的嫌悪感の面で必ずしも「通常人」と捉えることはできない面がある）を入居させるような例も聞き及ぶ（事例③も裁判所でそのようなケースである面がある点が考慮されていると見受けられる）ところである。

このような点も踏まえると、自殺のあった物件を賃借しようとする賃借人の利益の保護あるいは紛争の防止（すなわち、自殺があった事実を知っていれば通常の賃料では借りなかった旨の争いがないようにする）という観点からの運用指針としては、自殺のあった物件を賃借しようとする賃借人に自殺があった事実を告げた上（なお、その際は、前の賃借人は一定期間継続して賃借した事実も伝えるものと考えられる）で、自殺がなかったとした通常の賃料で賃借する賃借人が入居を継続した場合には、もはや心理的瑕疵がなくなり、よってそれ以降は自殺があった事実を告知する必要はないとすることが適当と思われる。

このように、自殺による心理的瑕疵が存続すると捉える期間、よって自殺があった事実を告知すべき期間を、一律の具体的な期間と捉えるのではなく、賃料設定と連動して捉えることは、心理的瑕疵が賃料（物件の使用価値）に反映されるという考え方と整合的であり、瑕疵が存続すると考える場合に賃料を減額するという実務にも合致するものではないかと考えられる。

（なお、自殺があった事実を告げた上で、自殺がなかったとした通常の賃料で募集することは、賃借人の抵抗感があり、賃借されないのではないかという主張・懸念も想定されるが、そうだとすると、やはり心理的嫌悪感が残っているものと考えられ、自殺があった事実を告知しないで募集することは、自殺のあった物件を賃借しようとする賃借人の利益の保護あるいは紛争防止の点で、運用指針としては適当でないと考えられる。）

なお、このように告知期間を一定の期間に限定することにより、賃貸人の利益の保護の観点も図られると考えられる。

## ②賃料の逸失利益分の損害賠償について一定の限度を設定すること（賃借人の連帯保証人等の利益の保護の観点）

上記指針により、自殺があった事実を告知すべき期間が定められるが、仮に賃貸人が例えば10年間にわたり賃料を減額して賃貸したような場合に、その賃料の逸失利益分について連帯保証人等が損害賠償責任を負うということは適当ではなく（それを認めると、連帯保証人等の関与できない賃貸人の賃料設定・契約期間設定により損害賠償額が膨大なものに拡大してしまう可能性がある）、裁判例においても、賃料減額をした契約期間分の実際の逸失利益額ではなく、賃料低下の額及び期間について、一定の限度が認定されている（上記③ ii イ参照）。

〔備考〕

上記①②では必ずしも論理的に一貫しない面があるという指摘が想定される。すなわち、

①では心理的瑕疵が存続すると捉える期間について通常の賃料で賃貸される点で判断するとしながら、②では心理的瑕疵が存続し、通常の賃料で賃貸できなかった場合でも賃料の逸失利益分の損害賠償については一定期間とする（下記のように2年分に限る）としている点である。この点に関しては、確かに論理的にはそのような指摘はあり得るが、利害調整のための運用指針という性格上、上記①②によることが適当ではないかと考えられる。すなわち、①については、上述したように自殺のあった物件を賃借しようとする賃借人の利益の保護あるいは紛争の防止という観点を重視し（加えてこれにより賃貸人のリスクヘッジの観点も確保されると考えられる）、②については、上記エβの運用等を踏まえ、損害が生じる期間を運用あるいは経験値的な観点から捉え（2年を超える賃料減収があり得るかも知れないが、2年で収まることも多いと考えられる）、さらに賃料の逸失利益分の損害賠償請求はしないという賃貸人も見受けられる実態も踏まえ、賃貸人の自制的な自主ルールとしての運用指針として捉えた、たたき台の試案として考えていることを反映したものである。

〔具体の運用指針案〕

上記のポイント等を踏まえ、具体の運用指針案としては、次のようなものが考えられる。なお、上記のポイント等が基本的考え方であるので、具体の運用は、事業者の判断によるものとする（例えば、通常の賃料で賃貸した後においても引き続き自殺があった事実を告知する等、告知の期間も長くすることも賃貸人等の判断に委ねられるものとする（ただし、このような場合でも、賃料の逸失利益分の損賠賠償額が拡大するものではなく、④⑤によるものとする）。また、自殺があった事実を告知した上で（状況により）賃料を減額しないで賃貸するという運用や、損害賠償請求を行わないあるいは極力少なくする（※2や下記の⑥に係る考え方、補足等のお書きも参照）という運用も当然に認められる。〕。

<告知、賃料設定について>

- ① まず、自殺のあった賃貸住宅（住戸）において入居者を新たな募集（第一次募集）する際には、当該住戸において自殺があった事実を告知するものとする。
- ② その後については、自殺がなかったとした通常の賃料で募集するまで、当該募集時点も含め、自殺があった事実を告知するものとする。
- ③ 通常の賃料で賃貸した後の募集の際には、当該住戸において自殺があった事実を告知する必要はないものとする。

【上記①～③は、典型的には、次のようなケースが想定される。

[1]第一次募集において告知した上で賃料を減額して賃貸し、その後、更新の際には通常の賃料で更新し（なお、更新の際には通常の賃料とすることを契約条件として明記しておくことも考えられる）、その賃貸人が退去した後の募集（第二次募集）に際しては告知は不要とする。

[2]第一次募集において告知した上で賃料を減額して賃貸し、その後、その賃貸人が（更新せず）退去した後の募集（第二次募集）において告知した上で通常の賃料で賃貸し、その後の第三次募集に際しては告知は不要とする。】

<賃料の逸失利益分の損賠賠償額について>

- ④ 自殺のあった賃貸住宅において、従前の賃料に比べ賃料を下げた場合は、従前賃料との賃料差額分について、2年間分（※）に限り、賃料の逸失利益分としての損害賠償額とする。

（※地域的に賃貸期間が1年間である場合が一般的な場合は、1年間分）

- ⑤ ただし、賃料差額分は、従前の賃料の2分の1を上限とする。

（例えば、8割減で賃貸しても、賃料の逸失利益分としての損害賠償額としては2分の1までの分に限る。また、従前の賃料に比べ賃料を下げたが、（一定期間あるいはずっと）入居がなかった場合（極めて短期間で退去してしまった場合も含む）、あるいは自殺があった賃貸住宅について新たな入居者を募集しなかった場合についても、最大で、従前の賃料の2分の1分について、2年間分に限り、賃料の逸失利益分としての損害賠償額とする。）

【上記①～⑤によると、例えば、第一次募集の際に、告知した上で通常の賃料の2分の1で賃貸し、その後、更新の際には通常の賃料で更新するケースで、賃借人の連帯保証人等への損害賠償としては、通常の賃料の1年分（2分の1の減額分の2年間分）を請求することが想定される。】

<原状回復費用等について>

- ⑥ 自殺行為により血液が飛び散った、自殺後の腐乱等により悪臭が残った等、自殺行為に伴う特別の損傷・汚損が生じた場合は、その原状回復費用については、損害賠償額の対象とする、また、お祓い代、供養費用についても、損害賠償額の対象とする、他方、その他の費用、例えば、自殺した者の生活感を消す等のためにクロス張替を行う費用などについては、損害賠償額の対象としない、ことを基本とする。

[上記指針の考え方、補足等]

①について

賃貸住宅において自殺事件があったことは、「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」（事例①）ことから、賃借をするか否かについての判断に重要な影響を及ぼす事項として告知する必要がある。実際の実務でも、告知されている場合が多いと考えられる。

②③について

上記の運用指針のポイント・着眼点の①の考え方による。

②については、上記運用指針のポイント・着眼点の①のなお書きのような主張・懸念の下で、例えば10%減で第二次募集し、賃貸すれば、第三次募集では告知不要とする運用も認めるべきという主張も想定されるが、運用指針としては①によるのが賃借人の利益の保護あるいは紛争防止の点でやはり必要と思われ、また10%減で賃貸できた実績を踏まえ、第三次募集において告知した上で通常の賃料で賃貸することも必ずしも困難とは言えないのではないと思われる。

上記①②③によると、通常の契約期間が2年の場合を想定すると、早ければ4年後（通常の賃貸期間が1年の地域においては2年後）の募集・賃貸の際に、自殺のあった事実の告知は不要ということとなる。これは不動産の売買における自殺等の心理的瑕疵があった場合の瑕疵担保責任、説明義務責任等が認められる場合（本誌82号の事例参照）に比べ短い印象があるが、上記のように、自殺のあった物件を賃借しようとする賃借人に自殺があった事実を告げた上で、自殺がなかったとした通常の賃料で賃借する賃借人が入居継続した点に着目している結果であり（※9も参照）、売買と賃貸借で期間が異なることとなることも不自然ではないものと考えられる。

④⑤について

裁判例において、賃料の減少額の認定については、様々となっているが ((2)ii a 参照)、上記エαのように50%を超えて賃料を減額している例は見受けられず、50%未満の減額とする場合が割合的には多いこと、都市再生機構の特別募集住宅において賃料半額で運用されていることからすると、基本的には事業者の賃料設定をベースとして逸失賃料分の損害賠償額を算定することを基本とし、従前賃料の2分の1を超える大幅な賃料減額の際には、従前の賃料の2分の1を限度として、一定期間（2年間）の損害賠償額を最低限認めるというものである。

「2年間分」としたのは、第一次募集の際に賃料の減額をせざる得ないことは通常のことであり、その際の賃貸住宅の契約期間は通常2年間であることが多いこと、都市再生機構の特別募集住宅において賃料減額を最大2年間までとしていること、裁判例でも4年間を最長とする中で2年間とする例もあること等を勘案して、通常の契約期間である2年間としたものである（したがって、通常の契約期間が1年間のような地域においては1年間分とすることが妥当と考えられる）。なお、第二次募集の際に通常の賃料に戻らず賃料を下げざる得ない場合や、第一次募集に際し賃料を減額しても入居者がいない場合は、2年間分を超える賃料減収があるとの主張も想定されるが、都市再生機構において前述のような運用がなされていることも勘案すると、そこまでの賃料減収についての自殺との因果関係は必ずしも明確ではないものと考えられ、運用指針として対象とすることは必ずしも妥当とは言えないと思われる。

⑥について

裁判例③④⑤の判断を踏まえたものである（同事例における判断は、賃貸住宅における原状回復の裁判例や国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の考え方に基本的に沿ったものと考えられる）。ただし、お祓い代、供養費用については、賃貸人に賃料の逸失利益の損害賠償がされる点を踏まえると、その認められた費用の中で新たな賃借人の募集のために賃貸人が行うべきものとされる可能性も考えられなくはなく、損害賠償額に含まない運用も考えられる。また、自殺後の腐乱等による悪臭については、事例⑤において認定について争いが見られること（1参照）にも鑑みると、悪臭の程度、原状回復工事の内容等の認定を慎重に行う必要があるのではないかと考えられる。

なお、原状回復費用と賃料の逸失利益については、賃借人の連帯保証人等より、原状回復を行うのであれば、それにより自殺の痕跡は消え心理的瑕疵がなくなるので、賃料の逸失利益分の請求は認められないという主張も見受けられる。この点については、物理的な損傷・汚損と心理的瑕疵（いわゆるスティグマ）は基本的に異なるものと考えられが、他方で、（厳密な損害賠償範囲の問題としてではなく）当事者間の話し合い・協議により、自殺のあった物件について全面リフォームを行い（それにより賃料減額幅を極力抑え）、当該リフォーム費用について連帯保証人等の負担とするが、賃料の逸失利益分の損害賠償額について少なくするあるいは請求しないという運用も考えられるのではないかとと思われる（賃貸人あるいは管理会社によるそのような運用（場合によっては告知した上で全面リフォームしていることを強調して賃料を増額する事例も一部聞き及ぶ）も見受けられるところである）。

※9 不動産の売買における裁判例（本誌82号参照）において、自殺があったことは心理的瑕疵に当たらないとしている例があるが、これは売買時点での時間的経過や物件の取り壊し等の状況が影響しているものと考えられ（例えば大阪高判昭和37年6月21日判時309号15頁（約7年前の縊死自殺であり、自殺のあった座敷蔵は売買時に取り壊されている）、東京地判平成19年7月5日WL（8年以上前に焼身自殺があった建物が取り壊された後の土地の売買）、自殺のあった物件をあまり間を置かず賃貸する場合（本文ウ参照）とは異なる状況のものである。なお、競売物件の事例であるが、自殺があったそのこと自体は嫌悪すべき歴史的背景とはいえない（他方で、自殺があったところに居住しているとの話題や指摘が居住者の耳に届き、一般人において住み心地のよさを欠くことが建物の交換価値の減少になるとしている）とするもの（福岡地判平成2年10月2日判タ737号239頁）もある。

※10 ただし、（個別事例の事情を踏まえた結果でもあるが）自殺後の新契約の入居者が退去した後の賃借人募

集にあたっては自殺のあった事実を告知する必要はない（よって自殺による賃料減収の影響はない）とする  
ことは言えないとする裁判例（横浜地判平成22年1月28日（上記※6参照）もある。

※11 当機構HP（<http://www.retio.or.jp/reseach/pdf/kanri.pdf>）（15・16頁）参照

## さいごに

以上、賃貸住宅における自殺事故について、賃借人の連帯保証人等の賠償責任を中心に、裁判例の整理及び裁判例・実務等を踏まえた考察を行い、賃貸住宅において自殺事件があった場合の当該事実の告知、損害賠償額算定に関する関係者間の利害調整の円滑化のための運用指針の試案を検討した。

前述したように、裁判例も限られ、また自殺事件の内容（賃貸住宅の内容、自殺行為の手段、自殺行為の場所、死亡の場所等）により、心理的瑕疵の程度、損害賠償額も異なることとなると考えられ、それぞれの事案に応じた適切な対応、判断が必要であることは言うまでもないところ、今回の運用指針はひとつのたたき台として提示したものに過ぎず、また内容も十分なものは思われない面や細部の検討の必要な点も多いと考えられるが、関係者の利益の適正な確保、利害調整の円滑化、紛争の防止・軽減のため、共有できる運用指針が策定されるよう、（更なる運用事例・実務の共有等による）関係団体等での検討・議論が進む一つのきっかけとなれば幸いである。

## 【参考】 賃貸借契約における自殺等に係る裁判例一覧

### 《自殺》

- ①東京地判平13年11月29日WL〔確定〕
- 東京地判平16年11月10日WL〔控訴〕  
(控訴審：東京高判平成17年3月30日判例集未登載(自殺部分の原告請求は斥けた)〔確定〕)
- ②東京地判平19年8月10日WL〔確定〕
- 東京地判平22年3月29日WL〔確定〕
- ③東京地判平22年9月2日判時2093号87頁〔控訴(控訴後和解)〕
- ④東京地判平22年12月6日WL〔確定〕
- ⑤東京地判平23年1月27日WL〔控訴(控訴後和解)〕

### <賃貸収益事業用売却物件等>

- 東京地判平18年4月7日LLI〔確定〕【店舗】
- 東京地判平20年4月28日判タ1275号329頁〔控訴〕  
(控訴審：東京高裁平成20年11月18日判例集未登載(一部容認)〔確定〕)
- 東京地判平21年6月26日WL〔確定〕
- 横浜地判平22年1月28日判タ1336号183号〔控訴〕  
(控訴審：東京高裁平22年7月20日RETIO82号128頁)

### 《自然死》

- 東京地判昭58年6月27日判タ508号136号〔控訴〕  
(控訴審：東京高判昭和60年1月24日判例集未登載(原告控訴棄却)、  
上告審：最判昭和63年9月30日判例集未登載(原告上告棄却))
- 東京地判平18年12月6日WL〔確定〕
- 東京地判平19年3月9日WL〔控訴(控訴後和解(借主が貸主に和解金10万円の支払))〕

### 《殺人》

- 東京地判平5年11月30日RETIO28号27頁
- 東京高裁平13年1月31日WL〔確定〕  
(一審：水戸地裁竜ヶ崎支判平成11年9月13日判例集未登載(原告請求棄却))
- 青森地裁弘前支判平16年2月26日裁判所ウェブサイト【事務所】
- 東京地裁平18年4月26日WL【店舗】

## 【別紙】賃貸住宅における自殺に係る賠償責任に関する裁判例の事例概要

(下線は筆者)

### ①東京地判平13年11月29日WL

借上社宅である大都市（仙台市内）の単身者用アパート（本件建物）における社員（履行補助者）の自殺事故について、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として、2年間分の賃料差額について、借主である会社の損害賠償責任（約44万円）を認めた事例（原告の賃貸人は、10年間の賃料差額相当額として288万円の損害賠償請求をしていた。）

### 【事案の概要】

- ・ 賃貸借契約（平成11年3月1日締結（従前の賃貸借契約の更新））
    - 貸主X（サブリース・賃貸住宅管理会社）（訴外Cから転貸目的で賃借）
    - 借主Y（株式会社）
    - 借上社宅としての賃貸、入居者D（自殺した者）
    - 物件：仙台市青葉区荒巻本沢（23.76m<sup>2</sup>）（RC造4階建の一室）
    - 契約期間2年、賃料月額4.8万円、敷金8.6万円
  - ・ 自殺
    - 平成13年1月9日、本件貸室においてDが自殺しているのが発見された。
    - 〔判決文、裁判記録からは自殺の手段等は不明〕
  - ・ 自殺後の物件
    - 平成13年2月28日をもってXとYは本件賃貸借契約を解約することに合意し、Yは、同日、Xに対し本件貸室を明け渡した。
    - なお、上記合意解約に当たり、YはXに対し、「解約精算明細書」により請求があった本件貸室の同月分の賃料とその遅延損害金計4万8075円及び「修繕費」50万2635円の合計額から敷金8万6000円を控除した残金46万4710円を支払った。
    - Xは、本件貸室を修繕した後、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、賃料2.8万円（期間2年間）で他に賃貸した。
  - ・ Xの請求（提訴：平成19年3月）
    - 10年間の賃料差額相当額として計288万円の損害（得べかりし利益の喪失）の賠償請求〔10年間にわたり2.4万円では賃料できなくなったと主張〕
- <被告は、仮に損害賠償責任があるとしても、本件のような事故があったからといって、直ちに賃料収入の減少を来すものではなく、少なくとも、原告主張のように、半額になるとか、10年間もの長きにわたって続くということはないと主張>

### 【判旨】

「1 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（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。

そして、証拠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。

- 2 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）を負っていたといえるべきであり、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。

- 3 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、上記1のとおり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。

ここで、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。（中略）

- 5 以上の次第で、原告は、被告の債務不履行によって、平成13年6月からの2年間、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べきであるが、その損害の平成13年2月末日時点における現価を民法所定の年5分の割合による中間利息を控除して算出すると、前半の1年間分が22万5882円、後半の1年間分が21万3333円（合計43万9215円）となる。」

## ②東京地判平19年8月10日WL

都市部（東京都世田谷区）の単身者向けワンルーム物件における自殺事故について、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から、自殺事故の後の最初の賃借人には自殺事故があったことを告知すべき義務があるが、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、次の賃借希望者に対しては自殺事故があったことを告知する義務はない、他の部屋の賃借希望者に対しては自殺事故があったことを告知する義務はないとして、3年間分の賃料減収分（自殺事故から1年間の従前賃料の分、その後2年間の従前賃料の半額の分）について、自殺した者の相続人（母）及び連帯保証人（友人）の損害賠償責任（約132万円）を認めた事例

（原告の賃貸人は、自殺のあった部屋について、当初2年間は賃料の全額、その後4年間は賃料の半額、当該部屋の両隣と階下の3室について、当初2年間は賃料の半額、その後4年間は賃料の2割を損害として、合計約677万円の賠償請求していた。）

## 【事案の概要】

- ・ 賃貸借契約（平成15年10月締結（平成17年10月更新））
  - 貸主X（株式会社）、借主B（自殺した者）
  - 物件：世田谷区上祖師谷、木造2階建て、全10戸、203号室
  - 契約期間2年、賃料月額6万円（共益費・管理費なし）、敷金6万円
  - 連帯保証人：被告Y2（Bの友人（交際相手））
  - （平成17年10月更新の際〔当初契約の連帯保証人は不明〕）
- ・ 自殺
  - 平成18年10月19日、Bが203号室内で自殺
  - 〔判決文、裁判記録からは自殺の手段等は不明〕
- ・ 相続
  - 被告Y1（Bの母親）が単独相続（Bには子がなく、父親もすでに死亡していた）
- ・ 自殺後の物件
  - Bの自殺から約3か月後の平成19年1月15日に、賃料月額3万5000円（期間2年、共益費及び管理費なし、敷金なし）で、サブリース会社に賃貸〔裁判記録によると、サブリース会社は外国人男性に転貸〕
- ・ Xの請求
  - Y1、Y2に対し逸失賃料（6年間分）として676万8000円（+遅延損害金）の損害賠償請求〔Bが本件203号室内で自殺したことは賃借人としての善管注意義務違反に当たる、建物内で自殺があった建物の売買の事案に関して自殺から6年経過時の売買契約の解除を認めた裁判例があることからすれば6年間は自殺の影響を受けると考えられる等として、
  - a 本件203号室について、当初2年間は賃貸することができず、その後4年間は賃料半額（3万円）での賃貸を強いられるものとして、288万円の損害  
（6万円×12か月×2年＝144万円と3万円×12か月×4年＝144万円の合計）
  - b 本件203号室の両隣と階下の3室について、当初2年間は賃料半額（3万円）、その後4年間は8割程度の賃料（4万8000円）での賃貸を強いられるものとして、388万8000円の損害

(3万円×12か月×2年×3室=216万円と1万2000円×12か月×4年×3室=172万8000円の合計)

＜被告らは、仮に損害賠償責任があるとしても、賃料の減額を要する部屋は本件203号室のみであり、賃料減額期間は一契約期間が2年であるから2年間で十分であると考えられる〔東京地判平13年11月29日を引用〕として、現在の賃料との差額である2万5000円×24か月=60万円が損害として妥当と主張＞

## 【判旨】

### 1 Bの債務不履行の有無について

〔(1) 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いうべきである。〕

(2) したがって、賃借人であるBが本件203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、Bを相続した被告Y1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Y2の連帯保証責任の範囲について

被告Y2には、本件連帯保証契約に基づき、賃借人であるBが本件203号室を賃借中に同室内で自殺したことと相当因果関係にある原告の損害について、被告Y1と連帯して、賠償する責任があるとした。

(本件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B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するY2の主張については、被告Y2作成の連帯保証人確約書には、被告Y2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、採用できないとした。)

### 3 損害について

〔(1) Bが本件203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、Bが自殺した当時、本件203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。〕

(2) 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室の主に单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、B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、Bが自殺した本件203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203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203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203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、自殺事故があった本件203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あり、このことに加えて、上記で検討した諸事情を併せ考えると、本件では、原告には、Bが本件203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203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。

- (3) 以上を前提に検討すると、原告は、Bが本件203号室内で自殺した後に、本件203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203号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。

ところで、証拠によれば、原告は、Bの自殺から約3か月後の平成19年1月15日に、本件203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。

そして、当裁判所としては、上記(2)で認定・判断した諸事情に、上記で認定した事実をも参考とし、これらを総合的に検討した結果、本件では、本件203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られる。

そうすると、原告の逸失利益（中間利息をライブニッツ方式により年5%の割合で控除することとする。）は、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）であるから合計132万3144円となる。

- (4) 他方で、原告には、Bが本件203号室内で自殺した後に、本件建物の本件203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203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203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、Bが本件203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に足りる特段の事情も認められないから、本件203号室内で自殺事故があったことにより、本件建物の本件203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203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Bの自殺と相当因果関係のある損害とは認められない。」

### ③東京地判平22年9月2日判時2093号87頁

都市部（東京都世田谷区）の単身者向けワンルームマンションの居室内で無断転借人が自殺したことについて、賃借人の善管注意義務違反を認め、①3年間分の賃料減収分（従前賃料の1年間全額分、その後2年間半額分。約278万円）、②原状回復費用（約64万円※）の損害賠償責任（合計約342万円）を認め、保証人にも同額の保証債務履行責任を認めた事例

〔※筆者注：判決では必ずしも明確ではないが、裁判記録を確認したところ、本件は浴室での自殺と見受けられ、「自殺したことにより特に必要となったもの」としては、ユニットバス交換費用等浴室関連の費用約64万円ではないかと思われる（すなわち、全体請求額約94万円の内、その他の費用請求は、LDKのクロス張替費用、全体のクリーニング費用等であるが、（物件の他の部分（洗面、玄関、WC）のクロス張替費用等は賃借人負担として費用請求されていない点からすると）その費用請求は「経年劣化による分を超過する原状回復費用」としての請求ではないかと思われる。〕

（原告の賃貸人は、新契約の賃料差額相当額として計440万8000円（7.6万円×58ヶ月）の損害及び原状回復費用約94万円の賠償請求をしていた。）

### 【事案の概要】

- ・賃貸借契約（平成20年3月31日締結）

貸主X、借主Y1

物件：世田谷区池尻大橋、単身者向けのワンルームマンション

契約期間2年、賃料月額12.6万円、敷金25.2万円

禁止事項 本件物件の一部又は全部を第三者に転貸（同居、共同使用等の行為を含む。）又は占有させること

連帯居保証人Y2〔保証人ビジネスにより保証人になった者（裁判記録の確認による）〕

- ・無断転貸

Y 1 は、X の承諾を得ずに、平成21年 6 月ころまで、A を居住・占有させた。

- ・自殺

平成21年 7 月 1 日、本件物件においてAが自殺しているのをAの友人であるBが発見した。

〔原告の主張等によると浴室における自殺〕

- ・自殺後の物件

X と Y 1 は、平成21年 8 月 4 日、本件賃貸借を解除した。

X は、平成21年 9 月17日、本件物件の管理受託業者Cの従業員に対し、以下の内容で本件物件を賃貸した（以下「本件新規賃貸借」という。）。  
 契約期間：平成21年10月 1 日から平成26年 7 月31日まで（58ヶ月）  
 賃料月額 5 万円

- ・X の請求

新契約の賃料差額相当額として計440万8000円（7.6万円×58ヶ月）の損害（将来得られるはずの賃料の損失）及び原状回復費用約94万円（ユニットバス交換等浴室関係が約64万円）の賠償請求

< Y 2 は、下記の理由から、Y 1 の債務不履行による損害の不発生ないし因果関係の欠如等を主張。〔なお Y 1 は答弁書は提出したが、その後、行方不明となっている（裁判記録の確認による）〕

ア 本件物件のような都会における单身者対象のいわゆるワンルームマンションの場合、近所付き合いも希薄で、病気で死亡する者、老死するものなど珍しくもなく、死因も自殺か病死か判断できないことも多々あり、死亡によって賃料が減額されるという科学的根拠がないのみならず、そのような社会的要求も、慣習や一般的共通認識も存在しない。

イ 建物売買の場合と異なり、建物賃貸借、特に本件物件のようなワンルームマンションの場合、賃借人は、当該建物の歴史的いわれに関心はなく、賃料や立地条件等を考慮して賃貸借契約を締結するか否かを判断するのであり、当該物件内で自殺があったかどうかは賃借人の判断に重要な影響を及ぼさない。したがって、本件物件の賃貸借においては、物件内で自殺があったことは宅地建物取引業者が賃借希望者等に対し告知義務を負う「その他の取引条件」に関する事項のうち「相手方等の判断に重要な影響を及ぼす」（宅地建物取引業法47条1号二）ものに当たらない。

ウ 自殺は、自殺者の自由な意思に基づくものであり、転貸等したから自殺したという因果の流れにはない。

エ したがって、仮に被告 Y 1 による無断転貸等の債務不履行があったとしても、これによって損害は発生しておらず、又はそのような因果関係はない。 >

## 【判旨】

### 1 被告 Y 1 による債務不履行の有無

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

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A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えるべきであるから、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。」

## 2 損害発生及び因果関係の有無並びに損害額

〔(1) 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Bが自殺したことにより特に必要となったものを含め、経年劣化による分を超過する原状回復費用として合計94万4475円が相当因果関係のある損害といえることができる。〕

(2)ア また、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Bの自殺という事情の存在を告知すべき義務を負うと見られる。そうである以上、告知の結果本件物件を第三者に賃貸し得ないことによる賃料相当額、及び賃貸し得たとしても、本来であれば設定し得たであろう賃料額と実際に設定された賃料額との差額相当額も、逸失利益として、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えることができる。

イ 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、本件物件は单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「池尻大橋」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。

ウ 事実関係6に上記事情を併せ考慮すると、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。

また、将来得べかりし賃料収入の喪失ないし減少を逸失利益と捉える以上、中間利息の控除も必要といえるべきである。

以上によれば、逸失利益については、277万8752円となる。

エ 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Cを退社した場合は契約終了とされていることなどを考えると、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に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。

オ 他方、被告Y2は、被告Y1の債務不履行がないこと、損害発生がないこと、又は因果関係がないことを主張するけれども、上記のとおり、この点に関する被告Y2の主張は採用し得ない。」

#### 4 被告Y2の保証債務について

「被告Y2は、当事者の合理的意思表示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旨主張する。

しかし、本件保証において、被告Y2の保証債務は、被告Y1が本件賃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見ることはできない。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条により無効とされることはないというべきである。

したがって、この点に関する被告Y2の主張は採用し得ない。」

<※本件は、Y2より控訴（Xが附帯控訴）していたが、和解（Y2にXに対する361万3485円の支払義務を確認）が成立している。>

#### ④東京地判平22年12月6日WL

賃貸住宅の浴室における借主の自殺事故（リストカット）について、①4年間分の賃料減取の認定額（客観的賃料相当額5.6万円に対し、当初2年間は2.5万円、次の2年間は1万円の低下。84万円）、②原状回復費用（浴室の交換費用約58万円。浴室以外の請求については認めず。）について、相続人（姉）の損害賠償責任（約142万円）を認めた事例

（原告の賃貸人は、クリーニング費用及び内装造作取替費用として150万円、賃料全額の空室月分の逸失利益330万円の合計480万円の一部である250万円の損害賠償請求をしていた。）

#### 【事案の概要】

・賃貸借契約（平成13年6月13日締結）

貸主X、借主A（自殺した者）

物件：東京都品川区戸越、アパートの2階部分の201号室（23.55m<sup>2</sup>、1K）

契約期間2年、賃料月額8.5万円（共益費0.2万円）、敷金17万円

（その後、2回更新）

連帯保証人：B（Aの父）（平成16年6月17日に死亡）

・自殺

平成18年10月28日ころ、本件貸室の浴室において、Aがリストカット等の手段により自殺

・相続

被告Y（Aの実姉）が相続（母C、兄Dは相続放棄）

・自殺後の物件

Xは、新たな賃借人の募集をしていない。

・Xの請求

クリーニング費用及び内装造作取替費用として150万円、賃料等相当額の逸失利益として330万円（8.7万円×空室月〔提訴日現在〕（約38カ月分））の合計480万円の損害があるとし、その一部である250万円の損害賠償請求。

＜被告は、仮に損害賠償責任があるとしても、本件アパートの価格は建物全体でも78万6800円（平成19年度固定資産税評価額）にすぎず、建物の全損の場合に認められる上記損害額を超える逸失利益は認められないと主張＞

## 【判旨】

### 1 Aの責任について

「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である（説明義務に関する東京地裁平成20年4月28日判決・判例タイムズ1275号329頁、競売物件の評価に関する仙台地裁昭和61年8月1日決定・判例時報1207号107頁、福岡地裁平成2年10月2日決定・判例タイムズ737号239頁を参照）。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。」

### 2 クリーニング費用及び内装造作取替費用について

「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。

したがって、58万4325円をもって、内装造作取替費用に係る損害とみるのが相当である。」

### 3 逸失利益（賃料相当額）について

「(1) 証拠（各認定事実の末尾に掲記する。）によれば、以下の各事実を認めることができる。

ア 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、老朽化が進んでおり、平成19年度の固定資産税の評価額は78万6800円にすぎなかった。

イ 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。

ウ 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。

エ 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) 以上を前提として判断するに、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（甲11の5参照）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（東京高裁平成8年8月7日決定・金融法務事情1484号78頁参照）、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。

そうすると、本件貸室明渡の翌日（平成18年11月7日）から本件口頭弁論終結時（平成22年11月1日）までの賃料減額分の損害としては、48か月分84万円をもって相当と認める。」

⑤東京地判平23年1月27日WL

学生向けの賃貸マンションにおける借主の長女（履行補助者）の自殺事故について、①賃料減取分（新たな賃貸借契約が締結されるまでの賃料等相当額並びに新契約の当初の2年分及びそれ以降で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月までの5ヶ月の間の賃料等の差額分。全体で約2年9ヶ月分、合計約128万円）、②原状回復費用（約22万円）、③供養費用（約5万円）について、借主（父）の損害賠償責任（合計約155万円）を認めた事例（原告である貸主は、逸失賃料分約245万円（賃料等の差額3.4万円の6年分）、原状回復費用約22万円、本件貸室の供養費用約5万円の賠償請求（合計約272万円）をしていた。）

【事案の概要】

・賃貸借契約（平成20年3月13日締結）

貸主X、借主Y、入居者A（Yの長女、自殺した者）

物件：神奈川県川崎市高津区溝口（東急田園都市線溝の口駅から徒歩5分等の立地）

鉄筋コンクリート造8階建て、全42室の学生用賃貸マンション、  
2階の202号室（26.32m<sup>2</sup>）

契約期間2年、賃料7.5万円（共益費0.5万円）、敷金15万円、礼金15万円

・自殺

平成21年3月22日頃、Aは本件貸室内で入居者は死亡していた。この入居者の死亡につき、所轄警察は、死亡原因を「自死」とする死体検案書を作成した。なお、貸室内の浴室工事及び内装工事を行った業者は、部屋全体について悪臭のあることを確認したことが認定されている。

・自殺後の物件

平成21年3月31日、Yは、本件契約の中途解約を申し入れた（中途解約による3ヶ月分の賃料等相当額24万円が支払われている）。

Xは、知人等の関係を頼って新たな賃借人を募集し、約7ヶ月後、賃貸期間（定期借家）平成21年10月20日から平成27年3月20日（65ヶ月）、賃料等合計4万6000円として、賃貸借契約を締結した。

・Xの請求

逸失賃料分約245万円（賃料等の差額3.4万円の6年分）、貸室内のクロス張替（109m<sup>2</sup>）、クリーニング等の費用約22万円、本件貸室の供養費用約5万円等の賠償請求。

※内装工事としては、本件貸室内全体に悪臭があったことから、ルームクリーニング及びクロス全体の張替が必要となったところ、張替部分の内訳は、①居間部分の天井、壁、収納内部が57m<sup>2</sup>、②玄関、キッチン、洗面所部分の各天井、壁が38m<sup>2</sup>、③トイレ部分の天井、壁が14m<sup>2</sup>で合計109m<sup>2</sup>となり、内装工事代金として21万9450円（税込み）を要したと主張。

※供養費用としては、管理会社は元請会社に現場供養に関する事務を委託し、これを受けた元請会社が手配して、僧侶による本件貸室内の現場供養を執り行い（法要日 同年8月5日）、管理会社は元請業者に対してその費用5万2500円（僧侶手配手数料、現場供養費用）を支払ったと主張。

<被告は、仮に損害賠償責任があるとしても、損害額は高額に過ぎる、本件貸室内のクロスの張替は109m<sup>2</sup>も要しないと主張>

## 【判旨】

### 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・・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」

### 3 損害の範囲について

#### ア 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）。

③以上によれば、原告の逸失利益は、少なくとも上記①及び②の合計127万5032円を下ることはないといえることができるので、原告の請求金額の内、この金額の範囲内の分は逸失利益と認定することができるが（同認定を覆すに足りる証拠はない。）、これを越える分については、

相当因果関係にある損害とまでは認めがたい。」

イ その他の損害

「前記認定事実・・・からすれば、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（同認定を覆すに足りる証拠はない。）。」

<筆者備考：上記3ア①で平成21年7月1日からとされているのは、Yが同年3月31日に中途解約した際に3ヶ月分の家賃等相当額を支払っているため>

<※本件はYが控訴していたが、和解（YのXに対する80万円の支払義務の確認）が成立している。>