

＝消費生活相談員のための判例紹介＝

賃貸物件内での自死について、損害賠償請求が認められる期間を大きく制限した事例

仙台地方裁判所 平成27年9月24日 平成26年(ワ)第762号 損害賠償請求事件

弁護士 太田 伸二 (仙台弁護士会)

1 事案の概要

本件は、賃貸マンションの一室(以下「本件部屋」という。)で自死があったことにつき、賃貸人らが賃借人らに対して1500万円を超える請求をしたのに対して、賃料6か月分に限って賠償を認めるという判決が出された事案である。

2 双方の主張の経過

(1) 原告の請求

原告は、本件部屋のあるマンション(以下「本件マンション」という)1棟を所有するA氏と、本件部屋の賃貸人であるB社(A氏が代表取締役を務めている)である。

被告は、B社から本件部屋を賃借していたC氏と連帯保証人D氏、本件部屋内で自死をしたX氏(C氏の内縁の妻)の子であるE氏及びF氏である。

原告は、X氏の自死によって心理的瑕疵が生じ、本件マンション全体の価値が減少したと主張した。その上で、本件部屋も含む本件マンション全部屋について、①賃料を減額して賃貸することになった部屋についての減収分、②自死後に空室期間があったことによる減収分、③賃借人を見つけるために部屋の価値を高める目的で行ったリフォーム費用を請求してきた。

これら費目について、すでに発生したとされる分(約500万円)のみならず、将来の分(約1000万円)の請求もなされた。具体的には、①は一律ではないものの、約7年後まで減額をする前提での請求であったし、③については、本件部屋以外の居住中の住民が退去した後にリフォームを行う前提での請求が含まれていた。

なお、当該マンションには、本件部屋を含めて12部屋があり、それらについての①～③の請求額を合計した金額が1500万円超となっていた。また、C氏は、B社から損害賠償請求を受けることも考慮して、X氏の自死後3年以上にわたって本件部屋に居住し続けたという事情があった。

(2) 被告の反論と原告の再反論等

被告は、自死によって心理的瑕疵が生じるという前提から争った。その理由として挙げたのは、元来物理的なものであった瑕疵概念を心理的なものにまで拡張することには慎重であるべきこと、自死によって不動産に心理的瑕疵が生じるというのは、自死に対する不当な偏見を助長しかねないこと等である。

また、仮に心理的瑕疵が生じるとしても、①X氏の自死からの時間の経過により、心理的嫌悪感等が減少すると考えられること、②本件部屋以外にまで及ぶとするのは、従来の裁判例にも反すること、②賃料減額による減収期間が、原告らの主張するほど長期に及ぶという証拠はないこと、③「価値を高めるためのリフォーム費用」等は自死とは無関係な支出であり、損害賠償として請求できるものではないこと等を主張し、原告の主張を棄却するよう求めた。

これに対して原告は、以下のような再反論を行ってきた。本件部屋以外の部屋に対して心理的瑕疵が生じる根拠として、本件マンションを事故物件として掲載しているホームページが存在していることや、賃貸契約を結ぶ際の告知義務が生じることを挙げた。また、X氏の自死後に退去した賃借人が複数いることも、自死による心理的瑕疵による影響が、他の部屋に及んでいるためであると主張した。

3 判決の内容

裁判所は判決において、かつて自死が行われたという事実は、「一般的に当該居室を賃借するかに当たっての心理的な忌避感あるいは抵抗感を抱かせるものであり、かつ、客観的にも、一定の期間にわたり、その価値を減殺し得るもの」として、本件部屋について損害が生じることは認めた。なお、損害賠償が認められる法的根拠は、X氏の相続人であるE氏及びF氏については不法行為責任(民法709条)で、賃借人であるC氏及び連帯保証人であるD氏については債務不履行責

任（民法415条）である。

その一方で、損害賠償の認められる範囲については、

- ・本件マンションが鉄筋コンクリート造で、バス、トイレも各室に備わった独立性の高い構造であり、本件部屋のバルコニーも災害時等を除けば、居住者以外が立ち入ることができない場所であること

- ・本件部屋以外に物理的影響が及んだことを窺わせる証拠はないこと

を挙げた上で、独立性の高い構造の本件マンションにおいて、本件部屋以外の部屋の賃貸借契約等の締結にあたって、本件部屋で自死があったことの告知義務は生じないとして、本件部屋以外の部屋については損害の発生を認めなかった。

また、本件部屋についても、C氏がX氏の自死後3年以上にわたって賃借していたことから、その間には損害が生じていないし、また、X氏の自死から3年以上が経過しているため、心理的な忌避感や抵抗感も相当程度軽減されているが、新たな賃借希望者に対する告知義務はあるので、損害は発生するとした。その上で、C氏の負担で本件部屋の一部の補修（クロスの貼り替え等）が行われていること、X氏の自死が日常の立った居住空間ではなくバルコニーであること等から、C氏の退去後半年間の賃料及び共益費に相当する金額（約62万円）の限度で損害賠償請求を認めた。

なお、賃貸人であるB社については請求を認めたが、所有者であるA氏については損害の発生が認められない（B社からの賃料が減額されたという主張立証がない）とした。

4 上記判決の意義

本件での判決は、①自死のあった本件部屋以外について損害賠償請求を認めなかった、②損害賠償請求を賃料等の半年分に限定した点に意義があると考えられる。

このうち、①については従前の裁判例でも同趣旨の判断がなされている。例えば、京都地判平成24年3月7日（平成22年（ワ）第2862号）でも、自死のあった当該部屋以外には、賃貸借契約等の締結時における告知義務を認めず、損害賠償責任の発生を当該部屋に関する部分に限定した。当該部屋以外について、心理的瑕疵の発生を認めた裁判例は見当たらなかった。

本件で注目すべき点としては、各部屋が独立性の高い構造であることを理由として明示したことであると思われる。

また、②については、①の点以上に意義が大きいと考える。賃貸物件における自死に対する損害賠償請求の裁判では、心理的瑕疵による損害の発生期間を1年（ないしそれ以上）の期間とする裁判例が多く、1年未満としたものは見つけられなかった（なお、心理的瑕疵の存続期間を「1年程度の期間に限定することが合理的である」（栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」判例タイムズ743号26頁）とする学説もある）。

そのような中、自死後も賃借人が3年間居住したという事実を踏まえ、心理的瑕疵を半年間に限定した本件判決は画期的である。

同種の事件においても、各種の事情を具体的に考慮した上で、賃貸人の主張する損害が自死との間で相当因果関係のあるものかどうか、裁判所が判断することを期待したい。

5 最後に

本件については、E氏及びF氏が「自死遺族支援弁護士団」に相談したことから、当職を含む弁護士3名（生越照幸弁護士、晴枝雄太弁護士）で対応することになった。

自死遺族は、親族を自死で亡くすという強い心理的ダメージを受けた上で、本件のような損害賠償等の法的問題に対応をしなければならない状況に置かれてしまう。このような状況に置かれた方に対して、弁護士が単に法的な問題として対処をするだけでは不十分であり、その心情に十分に配慮しつつ対応することが必要である。また、本件のような自死に特有の種類の事件については、ノウハウの習得が不可欠である。

そのような問題意識から同弁護士団は平成22年12月に設立され、電話やメール等で全国から相談を受け付けている。

日弁連としても自死問題に取り組む中、同弁護士団に現在関わる弁護士だけではなく、より多くの弁護士が、研鑽を積んで自死遺族の支援に関わることが必要である。