

オフィスの共用部分における自殺で賃借人の責任が肯定された事例

【文献種別】 判決／東京地方裁判所
【裁判年月日】 平成28年8月8日
【事件番号】 平成26年（ワ）第29783号
【事件名】 損害賠償請求事件
【裁判結果】 一部認容、一部棄却
【参照法令】 民法400条・415条
【掲載誌】 判例集未登載

LEX/DB 文献番号 25535666

事実の概要

本件は、X社が所有するオフィスの7階部分の貸室をY社に事務所使用を目的として賃貸していたところ、Y社の支店長Aが9階と屋上の間の非常階段の手すりを越え、転落して死亡する事故が生じ、そのために本件建物の価値が毀損されたとして、X社がY社に対し、債務不履行（善管注意義務違反）又は契約上の損害賠償請求権に基づき、損害賠償金4,950万円（事故前に代金合計4億2,000万円で購入した本件建物と敷地を売却したが、事故後に「精神的瑕疵有」と明記した物件概要書を掲げて減額売却を試みたところ、3億7,500万円で購入したB社に売却できたことから、価値毀損分を4,500万円と評価し、弁護士費用450万円とを合計した金額）と遅延損害金の支払いを求めた事案である。第1の争点は、本件事故が自殺か否かであり、X社は自殺と主張する。第2の争点は、Y社の善管注意義務の内容に自殺をしない義務が含まれるか、また、本件事故が本件賠償規定の「その他の障害」に含まれるかである。X社は、賃貸目的物が自殺物件であるとすれば心理的な嫌悪感が生じ価値が低落するとし、このことは建物内で自殺が起きた場合だけでなく、建物から飛び降り自殺した場合も同様であるし、居住用物件もオフィス用物件も程度の差こそあれ同様であるとする。したがって、本件建物の非常階段から飛び降り自殺をしないようにすることも、Y社の善管注意義務の内容に含まれるとする。そして、AはY社の履行補助者であるから、Aが本件事故を起こして善管注意義務に

違反した以上は、Y社もその責めを負うと主張する。第3の争点は、本件事故が本件建物の減価要因となるか、及び本件事故と相当因果関係を有する減価額である。X社は、居住用物件の場合は2割から3割程度減価するところを、オフィス用物件であることを考慮して1割程度の減価をしたものであって、減価額は相当であり、価値毀損分は4,500万円と主張する。

判決の要旨

第1の争点に関しては、本件事故は、Aが「自殺を図ったものである」と推認でき、この推認を覆すに足りる証拠はないとする。

第2の争点に関しては、「建物において人が死亡したという事実は、それだけで直ちに嫌悪すべき事情とはいえないが、それが自殺等の人為的な行為によってもたらされたものであった場合、当該建物を使用し又は購入しようとする者が心理的な嫌悪感を抱くのが通常であり、そのため、当該建物を一定期間、賃貸又は売却することができなくなったり、相当賃料、相当価格で賃貸又は売却することができなくなったりする可能性があることは、経験則に照らして明らかである。本件建物はいわゆるオフィスビルであり、居住用物件のように寝泊りするものではないが、日常的に人が出入りし、一定時間滞在して使用する建物であることに変わりはない。また、本件事故が起きた非常階段は貸室には含まれないものの、本件建物の一部であり、共用部分として他の使用者が立ち入

ることもあるから、程度の差こそあれ、非常階段から飛び降り自殺があったという事情は、やはり心理的嫌悪感を抱かせるものといえる。そうすると、本件貸室及び共用部分を善良なる管理者の注意義務をもって使用しなければならない義務を負うY社としては、本件貸室及び共用部分を、自然損耗や経年変化を超えて物理的に損傷しないようにすることはもとより、心理的に嫌悪される事情を生じさせて目的物の価値を低下させないようにする義務、具体的には、本件貸室を使用するY社の従業員をして、本件貸室及び共用部分において自殺するような事態を生じさせないように配慮する注意義務を負うというべきであり、その対象は、本件建物の非常階段部分にも及ぶというべきである。そして、Aは上記のとおり本件建物の非常階段から飛び降り自殺を図り、Y社の履行補助者として、故意又は過失により上記注意義務に違反して本件事故を発生させたことは明らかであるから、Y社も注意義務違反の責めを免れない。「オフィスビルであるとか、貸室部分ではないという理由で、共用部分である非常階段から飛び降り自殺するような事態を生じさせないように配慮することを、善管注意義務の内容から除外すべきではない」とし、「そもそも履行補助者の故意又は過失をもって債務者の故意又は過失と同視する実質的根拠は、債務者が履行補助者を用いることによってその活動範囲を拡大している以上、履行補助者の行動については責任を負わなければならないという報償責任の法理にあるところ、Y社からみて何らの干渉の余地もない者であれば格別、Y社はAを従業員として雇用し、同人を東京支店長に据えて事業を展開していたものであるから、まさに報償責任の法理が妥当するというべきであって、Aの故意又は過失をもってY社の故意又は過失と信義則上同視すべきである」とする。

第3の争点に関しては、「本件事故が、本件建物の使用者等に心理的嫌悪感を抱かせるもの」であり、「本件建物の販売再開に当たり、本件事故の内容について購入希望者に告知することはやむを得ないし、それに伴って、本件事故による心理的嫌悪感に配慮し、一定の減価を施して販売を再開することもまたやむを得ないというべきであるから、本件事故は、本件建物の減価要因になると認めるのが相当である」とする。また、「本件建

物は、オフィスビルとしての賃貸を目的とする物件であるから、心理的嫌悪感から購入を躊躇するとすれば、自ら居住ないし使用することに対する心理的嫌悪感ではなく、賃借人の心理的嫌悪感により賃料収益に悪影響を及ぼすのではないかという懸念によるものであると考えられる。そうすると、本件事故による将来の賃料収益への具体的な影響の程度及びそうした影響を懸念して購入を躊躇する買主の心情を併せ考慮して、相当な減価額を検討するのが相当である」とする。結局、「本件に表れた一切の事情を考慮すれば、本件事故と相当因果関係を有する損害としては、1,000万円が相当」として、X社の請求は1,000万円と年6%の遅延損害金の限度で認容された。

判例の解説

一 賃借人の善管注意義務（心理的瑕疵を生じさせないようにする義務の存否）

賃借人の善管注意義務の内容に、賃貸目的物を物理的に損傷等することのないようにすべき義務にとどまらず、賃貸目的物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かが問題となる。

本判決は、善管注意義務として、「心理的に嫌悪される事情を生じさせて目的物の価値を低下させないようにする義務、具体的には、本件貸室を使用するY社の従業員をして、本件貸室及び共用部分において自殺するような事態を生じさせないように配慮する注意義務を負う」と述べており、これを肯定する立場に立っている。他の判例も、これを肯定する見解を示すものが多数存在している¹⁾。

しかし、賃貸物件の利用を目的とする賃貸借において利用と無関係な自殺を回避する義務あるいは履行補助者を自殺させないように配慮する義務を肯定するなら、賃貸物件の利用と無関係な賃借人が心理的に嫌悪すべき事由（殺人や他の犯罪行為の現場となったり、賃借人が嫌悪する宗教活動や政治活動や社会活動や経済活動が行われる等）がすべて賃借人の善管注意義務として問題となる可能性がある。こうした義務を課すことは賃借人に想定外の過大な責任を課すことになり、不当というべきである。「建物の賃貸借契約における賃借人

は、……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。」とした判例があるが²⁾、こうした義務を課すことに否定的であり正当である。

また、仮に賃貸人の善管注意義務の内容に心理的瑕疵を生じさせないようにする義務が含まれるとしても、自殺が居住用物件であったかオフィスビルであったかという点や、自殺が専有部分の貸室であったか共用部分である非常階段であったかという点は、心理的な嫌悪感において質的差異があるといえる。本判決は、オフィスビルであっても、「日常的に人が出入りし、一定時間滞在して使用する建物であることに変わりはない」とし、また、非常階段も「本件建物の一部ではあり、共用部分として他の使用者が立ち入ることもあるから、程度の差こそあれ、非常階段から飛び降り自殺があったという事情は、やはり心理的嫌悪感を抱かせるものといえる」としており、心理的な嫌悪感に量的差異があるに過ぎないと捉えている。しかし、寝泊まりして居住という生活を営む場合とオフィスとして用いるのとは同列に論ずることはできず、例えば、設計、施工、保守点検、機器販売等を目的とする会社では、立地条件や建物が新しくビルが清潔など条件がよければ、自殺があってもそして賃料が増額されても、多くの需要がある場合も多いのではなかろうか（現に本件建物では、事故前と事故後のテナントを比較したところ、「本件事故の影響で借主が退去するような事態が生じたとは認められず、むしろ全体的に賃料は増額されていることもうかがわれる」と認定されている）。また、非常階段のような共用部分にまで心理的瑕疵を認めるなら³⁾、際限のない心理的な嫌悪感を理由に、「他の使用者が立ち入ることもある」廊下や屋上などの共用部分のみならず、建物の敷地などでも、心理的嫌悪感があるとして善管注意義務違反があるとされることになり得る。本判決は、「共用部分である非常階段から飛び降り自殺するような事態を生じさせないように配慮することを、善管注意義務の内容から除外すべきではない」としているが、不当である。

二 賃借人の責めに帰すべき事由

仮に、賃借人の善管注意義務に賃貸目的物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と解しても、賃借人の善管注意義務違反による債務不履行責任が肯定されるためには、賃借人の責めに帰すべき事由が必要となる。他殺の場合や病死の場合や自然死の場合には、賃借人の帰責性は否定されるし、鬱病の結果として自殺に至った場合も、病死の場合と同列に考えて賃借人の帰責事由は否定されるべきである⁴⁾。問題は、鬱病に基因していると証明できない自殺の場合、あるいは、社会的・経済的・私的理由から追い込まれた末に自殺に至った場合、賃借人の帰責事由を肯定してよいか問題となる。世界保健機構（WHO）による調査結果や政府発行の自殺対策白書などの公式見解からするならば、何らの精神疾患なく自殺する場合は少数であることから、挙証責任を転換し賃貸人の側が帰責事由の存在の立証責任を負担すると解することも、考慮に値するといえよう⁵⁾。本判決は安易に賃借人の側の帰責事由を肯定しており、本件事故が自殺であったとしても（警察署は第三者が介在した事件である可能性がないと判断しているに過ぎない）、慎重さを欠き不当である。

三 自殺に履行補助者論を採用することの是非

賃借人の従業員が自殺し、その自殺が仮に従業員に故意・過失があるとされる場合であっても、これをもって直ちに賃借人の故意・過失と同視すべき事由に該当するといえるかが問題となる。

本判決は、「Aの故意又は過失をもってY社の故意又は過失と信義則上同視すべきである」としてこれを肯定しており、同様の判例もある⁶⁾。しかし、履行補助者の故意・過失を債務者の故意・過失と同視する論法は、いわば債務者の手足の行った行為と同視して債務者に責任を負わず法理であるが、債務者の手足といえるためには債務者が干渉可能で支配可能であることが前提となっており、債務者の支配が及ばない履行補助者の自殺の場合には債務者の手足が行った行為とみる基盤が欠けているといえるべきである。「信義則」は、賃借人の債務の履行として想定内と評価すべき事由を賃借人の帰責事由に連結させる評価規範といえるべきである。賃借人の従業員が建物の利用と

無関係に賃貸人の動産を窃取したとしても、建物の利用と無関係な想定外の故意・過失による行為にまで借入人の責任を肯定することはできないが、自殺もこうした問題と同様に解すべきであろう⁷⁾。

四 損害賠償の範囲

本判決は、本件建物の当初販売時の9階貸室の年間賃料及び管理費の合計額が約360万円であり、「9階貸室について、一般的な賃貸期間である2年間程度、一定額の賃料減額を施せば、それ以上に賃料収益への影響が及ぶとは考えにくく、仮に5割の減額とみても約360万円程度にとどまること」、他方で、事故後に提示した売却価額よりさらに500万円減額して売却に至ったことなど一切の事情を考慮し、「本件事故と相当因果関係を有する損害としては、1,000万円が相当である」とした。判例では、損害を2年間の賃料全額ないし1年間の賃料全額と2年間の賃料半額とするケースが多いが⁸⁾、損害を1年間の賃料全額とした判例もあり⁹⁾、本判決も含め安易に相当因果関係を有する損害を肯定し過ぎているといえる。共用部分での自殺で告知義務もない事案であったこと¹⁰⁾や、事故前と事故後のテナントの比較において、「本件事故の影響で借主が退去するような事態が生じたとは認められず、むしろ全体的に賃料は増額されていることもうかがわれる」ことから借入人に影響はなく、相当因果関係を有する損害をむしろ本判決は否定すべき事案ではなかったかとの疑問が残らざるを得ない。

●—注

- 1) 東京地判平13・11・29 ウエストロー・ジャパン (WL)、東京地判平19・8・10WL、東京地判平22・9・2判時2093号87頁、東京地判平22・12・6WL、東京地判平23・1・27WL、東京地判平26・5・13 (公刊物未登載、LEX/DB25519550)、東京地判平26・8・5 (公刊物未登載、LEX/DB25520934)、東京地判平26・12・11 (公刊物未登載、LEX/DB25523156)。
- 2) 東京地判平16・11・10WL。なお、「主観的な不快感」の法的保護に慎重な姿勢を示した最判平22・6・29判時2089号74頁参照。
- 3) 事業用賃貸借の事例で、「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」とした東京地判平18・4・7LLI/DBがある。

- 4) 宮崎裕二「不動産取引における心理的な瑕疵」法時83巻3号(平成23年)104頁。
- 5) 拙稿「賃貸不動産の心理的瑕疵をめぐる自死遺族への不当請求について」清水元＝橋本恭宏＝山田創一編『財産法の新動向』(信山社、平成24年)537頁以下。
- 6) 前掲東京地判平23・1・27。
- 7) 同様の問題意識をもつものとして、村上淳一「判評」法協79巻2号(昭和37年)109頁。また、東京地判平22・3・29WLは、「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」と解釈した上で、賃借人の相続人と自殺した賃借人の同居者との間の利用補助者性を否定し、利用補助者論を用いることに慎重な姿勢を示している。なお、履行補助者に過失があったとしても、債務者の安全配慮義務違反にならないとした判例(最判昭58・5・27民集37巻4号477頁、最判昭58・12・9裁判集民140号643頁)参照。
- 8) 前掲東京地判平19・8・10、前掲東京地判平22・9・2、前掲東京地判平26・8・5、前掲東京地判平26・12・11、なお、共用部分の自殺に関し賃借人の善管注意義務違反を認めた前掲東京地判平26・5・13は、月額47,000円前後の賃料の事案で、2階の3室について1室当たり1か月15,000円の2年間分を喪失した損害分と算定している。
- 9) 京都地判平24・3・7判例集未登載。
- 10) 自殺の告知義務がないとした前掲東京地判平18・4・7参照。もっとも、本判決は、「販売停止中に起きた本件事故について何ら購入希望者に告げることなく、従前の物件情報を元に販売を再開することは、売主としての信義に反するし、宅地建物取引業者の重要事項告知義務(宅地建物取引業法47条1号二)の趣旨にもとる」として、「本件事故の内容について購入希望者に告知することはやむを得ない」としている。

専修大学教授 山田創一