

賃貸業は会社経営で儲けよう

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

平成4年8月10日第3種郵便物認可 平成28年12月1日発行

家主と地主

2016
12
月号
Vol.75



家主が実践する

空室を作らない
アイディア集

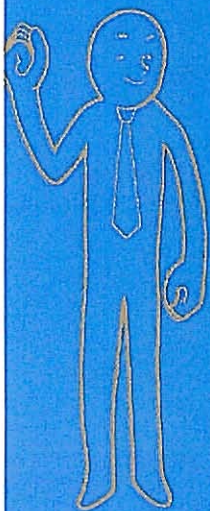
個人経営より断然おトク

賃貸業は

会社経営で儲けよう

不動産オーナーのための
マイナンバー講座

大手サブリース会社の
ブラツクな現場に迫る



トークで解決 Q&A

賃貸ビルにおけるテナントの関係者の自殺など死亡事件の場合のテナントの責任についてビルオーナー二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。



従業員の自殺は会社が責任を負う

Q 私の知り合いのB社が所有している賃貸ビルのことなんですけど、そのワンフロアを、広告会社C社が借り上げ住宅として賃借して、その従業員が住んでいたところ、ある日仕事がつくってうつ病になって飛び降り自殺したというのよ。この場合、B社は、C社に対して何か法的に請求はできるのかな。

A メンタルヘルスということが最近では厳しく言われていて、職場環境にかかわるうつ病自殺とかは、後を絶たな

賃貸ビルにおけるテナント等の自殺など死亡事故の場合のテナントは責任を負う

いようだね。B社のケースでは、基本的には、賃借人は、賃貸人に對して、賃借物件につき善管注意義務を負う。そして、善管注意義務の内容には、物件を物理的に損傷しないように注意することが含まれることにももちろんだが、賃借人が物件内で自殺などすれば、これにより嫌悪感が生じ、一定期間賃貸できないし、賃貸できるようなっても通常の賃料では賃貸できなくなることは常識的に明らかだろう。そうした理由で、賃貸物件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に含まれる。とする判例が多数出されている。

だから、B社は、C社に対して、善管注意義務の違反という債務不履行により、損害賠償請求をすることが考えられるだろうね。

Q 自殺して賃貸人のB社に迷惑をかけたのは、C社じゃなくて、その従業員だったんだけど、C社は責任を負うということになるわけね。

転借人の自殺等についてもテナントの責任ありうる

Q 転賃について賃貸人の承諾がある場合でも、判例によれば転借人は賃借人の履行補助者と考えられているよ。そうすると、転借人の物件内での自殺となると、同様に、賃借人C社は、責任を負うことになるだろうね。それから、転賃について、賃

借人の承諾のない無断転賃の場合

借人の承諾のない無断転賃の場合については、なおさらだ。東京地裁平成22年9月2日の判例は、無断転賃人の物件内での自殺について、賃借人の善管注意義務の不履行として、賠償責任を肯定している。

ただ、東京地裁平成18年4月26日判決では、店舗として賃貸したところ、無断転賃がなされ、転賃人の従業員が賃借店舗内で店長を殺害して売上金を奪うという強盗殺人を犯したケースだったんだけど、賃借人と転賃人に損害賠償請求をしたところ、裁判所は、転賃人は監督責任とか使用者責任が考えられ、賃借人は善管注意義務の違反が考えられるが、両者ともそうした事件の発生を予測することは極めて困難であったとして、責任を否定している。これは異例のケースなんですけど、念のため教えよう。

Q いろいろあるんですね。では、賃貸人が損害賠償責任を負う場合は、どうい

う範囲で賠償することになりますか。

Q 東京地裁の平成19年8月10日判決と平成22年9月2日判決では、自殺の後の3年間程度は、賃貸が影響を受けるという考え方のもと、1年間は賃貸不能としてその全額の賃料分、続く2年間は半額でしか賃貸できないとして半額分の賃料分の損害を賠償するよう命じている。ただ、この点、他の判例では、たとえば東京地裁平成13年11月29日判決では、大都市の単身者アパートであることからすると2年間を経過すると心理的欠陥ではなくなるとして、2年間の賃料の損害しか認めず、また、東京地裁平成5年11月30日判決では、マンションの一室で賃借人が殺人事件を起こした後そこから投身自殺した陰鬱なケースで、自殺の後4年分の賃料の減取について、損害と認めている。

Q なるほど、賃料が取れない分の損害は、期間の問題はあるにせよ、まあ当然ですよ。でも、それ以外に、賃貸物件の価値が下がって売却する際に損失が出るわけでしょう。そうした損失分は損害賠償請求できないよ。

いんですか。

Q もちろん、賃料の損害の他にも、現場の原状回復の費用についても認められている。しかし、賃貸物件の価値が下がって売却する際に損失が出るであろう点については、判例は、物件の売却を前提していないからとして、物件の価値の減少分については、損害賠償請求を認めていないね。

賃貸物件以外の場所での自殺等については賃借人は告知義務なし

Q そうですか。それから、ひとつ聞きたいのは、自殺の場所の問題なんですけど、たとえば、C社の従業員が自殺した場所は聞いていなかったんだけど、借り上げ住宅の部屋のあるマンションの屋上から飛び降り自殺した場合は、社宅の部屋からの飛び降りの場合とは違うのかしら？

A いい質問だね。それは、賃貸するにあたっての自殺の事実の告知義務の如何の問題として判例で議論されているよ。

東京地裁平成18年4月7日の判

決は、賃貸物件の入っているビルの屋上からの飛び降り自殺のケースだが、賃貸物件で発生した自殺ではないことを重要な理由として、賃貸物件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は該当しないと、賃貸物件を借りたテナントに対して賃借人は自殺の事実の告知義務はないと判断している。それからすると、賃貸物件としての価値の減少は考えにくいと判断されていることとなり、善管注意義務の違反とは考えにくくなるんじゃないかな。

Q じゃあ、借りる部屋の隣の部屋とか階下の部屋での自殺はどうなのかな。

A そうした場合も、同様に、判例上告知義務はないとされている。

Q なるほど、当該賃借のお部屋で自殺などが起きていないと賃借人の善管注意義務違反は基本的に問われないということね。

A 以前に売買における不動産の心理的瑕疵の話をしたけど、考え方は共通しているよ。

Q それから、賃貸人の告知義務の話でいえば、売買の心理的瑕疵の場合と同様に、場所の問題の他に、時間の経過の問題もありますよ。賃貸人側は、テナントとなる人に、いつごろ起きた自殺なら告知義務を負うか、あるいは負わないかということなんですけど。

A 判例上は、大体、1年半から2年くらい経過しているとして、自殺についての告知義務はないとしている。なるほど、今日もいろいろとよい勉強になりました。

執筆者
飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 譲 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的所有権の法務など。