

「困ったなあ」

「答ええます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささき ともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

貸したマンションで友人が自殺 その請求額が膨大で…

賃借物件のご相談です。私は東京に住んでいます。昨年、某ビル会社（以下「賃貸人」といいます。）から立地のよいワンルームマンションを2年契約、月賃料12万円で借りました。住み出してまもなく、同郷の友人が東京に出てきて、住む所が見つからないのでとりあえず貸してほしいというので、そのマンションを彼に貸し、私は付き合っている彼女の所に移りました。家賃は彼が私の名前で賃貸人に振り込んでくれることになっていました。

ところが1年後、なんとその友人がその部屋で、自殺をしてしまったのです。もともと精神的に不安定で精神科にも通っていたと、後で知りました。彼の友人が発見した時、浴室で手首を切り、血まみれになって死んでいたそうです。契約書には転貸禁止条項があります。ですから賃貸人から契約解除を申し渡されたのは仕方ないのですが、請求額がすごいのです。2カ月分の未払い賃料は敷金を充当すればよいとしても、浴室を新しくするなど原状回復費用が約70万円となっています。

間、月5万円で貸すことにした、については本来入るべき家賃との差額計420万円も払えというのです。併せると490万円にもなります。無断で転貸したのはたしかに悪かったけれど、自殺するなんて想像もしていなかった、私には止められなかった、第一そんな大金も持っていません。と言うと、連帯保証人になってくれた私の父に請求するというのです。一体、どうすればよいのでしょうか。

亡くなった友人の親に代わり
に払ってもらうことはできませんか。

今思えば転貸禁止だからと、きっぱり断っておけばよかったですね。親切心が仇になりました。まさかその部屋で自殺された。こんな形ではつちりがくるなんて、想像もしておられなかったでしょう。

結論から申しますと、本件のような無断転貸のケースでは、ご相談者には賃貸借契約上の債務不履行があり、損害賠償責任を負うとされています。連帯保証人についても同様です。

賃借人は、契約上、目的物の引渡しを受けてから返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって使用すべき義務があるとされています。ことに無断転貸においては、目的物の物理的損傷だけでなく、居住者が内部で自殺しないよう配慮することもその内容であると解されています。

そして、宅建業者は、宅地建物取引業法により、賃借希望者に対して、自殺者があったという事情の存在を告知すべき義務を負います。となると、賃借人が一定期間現れず、現れたと

ても相当低額でなければ貸せないであろうことは、経験上明らかです。

ただし、時間の経過とともに嫌悪感は薄らいでゆくので、大体の目安としては、1年間ゼロ、その後2年間半額といった程度であろうと思います。つまり請求額の420万円ではなく、288万円。ただし原状回復費用についてはおおむねその通り認められるかもしれません。いずれにしても相当高額になってしまいます。

亡くなった友人の親御さんに話して、全部なり一部なりを払ってくれるのであればもちろんそれに越したことはありません。ただし、自分たちではなく、そちらのほうに請求をしてくれと求めることはできません。

つまり、賃貸人にとって直接の契約の相手方は、ご相談者であり、また連帯保証人なのです。



亡くなった友人は、賃貸人とは契約関係にはないので、不法行為者として損害賠償責任を負い、死亡によりその遺族が損害賠償債務を相続するという形になります。ですので、遺族が相続を放棄すれば債務も相続しないし、またそうでなくても別の理由による請求なので、そちらにのみ請求をしてくれとは言えないのです。

お気の毒ですが、なんとかある程度は工面をし、話し合いで減額してもらい、分割で支払っていくほかないかもしれません。

残念ですが、損害賠償責任を負うことになります。
ある程度の工面をして、減額や分割払いの相談も。