

訴 状

令和7年5月31日

東京地方裁判所 御中

原告訴訟代理人弁護士 多 湖 章

〒●●●●-●●●● 東京都千代田区●●●●丁目●番●号
原 告 ● ● ● ●

〒102-0083 東京都千代田区麹町4-3-4宮ビル4階・5階
多湖・岩田・田村法律事務所（送達場所）
TEL 03-3265-9601 FAX 03-3265-9602
原告訴訟代理人弁護士 多 湖 章

〒●●●●-●●●● 東京都千代田区●●●●丁目●番●号
被 告 ● ● ● ●

保証債務請求事件

訴訟物の価額 金●●●●●円

貼用印紙額 金●●●●●円

第1 請求の趣旨

- 1 被告は、原告に対し、●●万円及びこれに対する本訴状送達の日翌日以降支払済みまで年3分の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
との判決並びに仮執行の宣言を求める。

第2 請求の原因

1 賃貸借契約

原告（貸主）は、令和●年●月●日、訴外●●●●（借主）との間で、概ね以下の約定で賃貸借契約を締結し（以下「本件賃貸借契約」という。）、同日、目的物件を引き渡した。

- （1）目的物件 千代田区●●町●丁目所在●●マンション●階●●●号室（以下「本件建物」という。）
- （2）賃貸期間 令和●年●月●日乃至令和●年●月●日（2年間）
- （3）月額賃料 10万円

2 連帯保証契約

被告は、令和●年●月●日、原告との間で、本件賃貸借契約に基づき原告に対し生じる借主の一切の債務につき連帯保証する旨の契約を書面により締結した。

3 債務不履行

（1）自殺行為

借主は、令和●年●月●日の深夜、本件建物内において自殺をした。

（2）責任原因

ア 一般に、賃貸目的物であるマンション内で自殺があれば、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

無断転載禁止

多湖・岩田・田村法律事務所

のため、当該自殺の事実が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、仮に現れたとしても、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くなることは社会通念上明らかである

（なお、前借主の自殺は、宅地建物取引業法 47 条 1 号二の「相手方等の判断に重要な影響を及ぼす」事項にあたり、宅地建物取引業者は告知義務を負うと解される）。

イ そして、賃借人は、目的物の引渡後、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（民法 400 条）、かかる義務は、単に目的物を物理的に損傷することのないようにすべき義務にとどまらず、目的物の著しい財産的価値の下落につながるような心理的嫌悪感を生じさせないよう配慮する義務も含まれると解すべきである。

ウ 従って、借主の本件建物内での自殺行為は、本件賃貸借契約に基づく善管注意義務の不履行にあたる。

4 損害

（１）お祓い代 ●万円

原告は、本件建物のあるマンションの他の居住者、近隣住民及び将来の入居者の心理的嫌悪感を少しでも和らげるべく、神社に本件建物内のお祓いを依頼し、●万円を支出した。

（２）リフォーム費用 ●万円

本件建物内の悪臭が治まらなかったため、原告は、本件建物内の床及び壁の張替え等のリフォーム工事を行い、計●万円を支出した。

（３）逸失利益 240 万円

ア 前借主の自殺は通常人に心理的嫌悪感を生じさせるものであり、その結果賃貸し得ないことによる賃料相当額及び賃貸できたとしても本来設定し得たであろう賃料額との差額相当額は、逸失利益として、上記債務不履行と相当因果関係のある損害と認められる。

イ そして、かかる心理的嫌悪感は、時間の経過とともに自ずと減少するものであることを考慮しても、賃貸し得ない期間は少なくとも 1 年間と認められ、その後も、本件建物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一単位である 2 年間は、従前賃料のせいぜい半額でなければ賃貸し得ない期間と捉えるのが相当である。

ウ 従って、最低でも次の計算式により 240 万円の逸失利益が認められる。

（計算式）10 万円×12 か月+10 万円÷2×24 か月=240 万円

（４）以上（１）～（３）合計 ●万円

5 被告の責任原因

被告は、借主の連帯保証人であるから、本件賃貸借契約に基づく借主の賃貸人たる原告に対する債務の不履行と相当因果関係にある一切の損害につき、連帯保証契約に基づき原告に対し賠償責任を負う。

6 結 語

よって、原告は、被告に対し、連帯保証契約に基づく保証債務履行請求として●万円の支払を求めるものである。

以 上