

## 主文

### 1 原告Aに対し、

(1) 被告C及び同Dは、連帯して7万5000円及びこれに対する被告Cは平成14年2月23日から、同Dは平成14年2月22日から、各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) 被告Eは、7万5000円及びこれに対する平成14年2月22日から、支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

### 2 原告Bに対し、

(1) 被告C及び同Dは、連帯して7万5000円及びこれに対する被告Cは平成14年2月23日から、同Dは平成14年2月22日から、各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(2) 被告Eは、7万5000円及びこれに対する平成14年2月22日から、支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

### 3 原告らのその余の請求をいずれも棄却する。

4 訴訟費用は、これを40分し、その1を被告らの負担とし、その余を原告らの負担とする。

### 5 この判決は、1項及び2項に限り仮に執行することができる。

## 事実及び理由

### 第1 請求

1 被告らは、原告らに対し、連帯して740万2400円及びこれに対する被告D及び被告Eは平成14年2月22日（訴状送達の日）から、同Cは平成14年2月23日（訴状送達の日）から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

2 被告C及び被告Dは、原告らに対し、連帯して624万1500円及びこれに対する被告Dは平成14年2月22日（訴状送達の日）から、同Cは平成14年2月23日（訴状送達の日）から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

### 第2 事案の概要

#### 1 事案の骨子

原告らの先代F（以下「亡F」という）は、昭和44年2月17日、被告C及び同D（以下「被告C」「被告D」という）の先代G（以下「亡G」という）から別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という）を賃借し、昭和50年代後半からは骨董品の倉庫として使用してきたところ、平成7年1月17日の阪神淡路大震災（以下「震災」という）により本件建物は被害を受け、平成11年8月17日には被告Eが運転する乗用車が本件建物に突っ込んだ。

亡Fは平成10年11月27日に死亡し、原告らが各2分の1の割合で同Fの権利義務を相続し、亡Gは昭和53年12月12日に死亡し、同人の権利義務は現在被告C及び同Dが各2分の1の割合で相続している。

原告らの主張は、被告C及び同Dに対しては貸し主としての修繕義務違反（債務不履行）を理由として、被告Eに対しては不法行為責任を理由として、本件建物内にあった骨董品の破損や価値下落分についての損害賠償を請求する（被告らの責任は不真正連帯債務）というものであり、被告らは、家賃の低額さからして貸し主には修繕義務がなかったと主張するとともに、原告らの主張する骨董品が存在したこと及び被害金額を争っている。

#### 2 当事者間に争いのない事実

(1) 亡Fは、賃料1か月7000円、「賃貸物件は現、有姿の儘とし店舗内造作改修なす場合費用一切乙の負担とする」との特約（以下「本件特約」という）で本件建物を借り受けた（以下「本件賃貸借契約」という、その後、賃料は、1か月8000円と改定された）。

亡F及び原告らは、昭和44年2月17日以降、一度も遅滞することなく賃料を支払ってきた。

(2) 本件建物は、震災により屋根瓦が落ちるなどの被害を受けたが、賃貸人である被告C及び同Dは、同日から別紙損害物品目録①、③記載の物品（以下「①③の品」という）の廃棄処分をした平成12年1月16日までの間、この被害の修繕をしなかった（以下「震災後の不修繕」という）。

(3) 被告Eは、平成11年8月17日、普通乗用自動車で本件建物に衝突し、本件建物の壁及び柱等を損壊した（以下「本件交通事故」という）が、被告C及び同Dは、平成12年1月17日から平成13年8月24日（別紙損害物品目録②、

④記載の物品（以下「②④の品」という）を廃棄せざるを得なかった日）までの間、震災及び本件交通事故による損壊の修繕をしなかった（以下「事故後の不修繕」という）。

(4) 被告C及び同Dは、平成12年ころ、本件建物につき神戸市から安全措置を講じるように求められ、建物の効用が喪失しているとして原告らに対し本件建物の明渡しを求める訴訟を提起し、平成13年8月24日、同月末日までに原告らが本件建物を明け渡す旨の訴訟上の和解が成立した。

原告らは、同月末までに、本件建物内の物品を収去して本件建物を明け渡した。

### 3 原告らの主張

(1) 被告C及び同Dは、震災後に本件建物を修繕しなかったため、原告らは自分で屋根にビニールシートをかけたが、雨漏りなどの影響で、本件建物に保管してあった骨董品は徐々に傷んでいき、本件交通事故後も修繕しなかったため、交通事故による直接の破損を免れた品もさらに傷んだ。

(2) 被告Eの起こした本件交通事故により破壊された品物は①③の品であり、交通事故による破損からは免れたが被告C及び同Dが本件交通事故後も修繕しなかったため傷んで使い物にならなくなった品物が②④の品である。

本件交通事故による本件建物の被害は、被告C及び同Dが震災後の修繕を怠っていたために拡大したといえるから、①③の品についても被告C及び同Dは被告Eと連帯して支払う義務がある。

(3) ①③の品の損害額合計は740万2400円であり、②④の品の損害額合計は524万1500円である。また、賃料を受け取りながら修繕せずに骨董品を滅失させ、あまつさえ明け渡しを求めるといった被告C及び同Dの行為により、原告らは100万円を下回らない精神的苦痛を受けた。

(4) 被害物品は現存していないが、①③の品は、乙3の2から明らかなように、平成12年1月16日に、被告らの代理人である保険会社の社員ら立ち会いのもとに廃棄処分したものであり、被告らも物品の存在及び廃棄せざるを得ない状態であることを確認している。また、当日原告Bが書きとめた廃棄物品のリスト（甲5）についても、前記社員が立ち会ってその内容を確認している。さらに、建物内部に残っていた②④の品についても、上記社員はその存在と状況にある程度確認している筈である。

亡F及び原告Bは長年にわたって古物商を営んでおり、価値ある商品を数多く所有していた（10年位は生活できるだけの商品）し、被害品のリストは原告Bの記憶に基づいて作成されており正確な内容であるうえ、実際に被害にあっても今回目録に記載していない物品も多数ある。

なお、震災による商品の被害は一切無い。

(5) 賃貸人が屋根の修繕義務を負わなくとも良いといった特約はない。

また、本件交通事故後の本件建物についても、被告C及び同Dが修繕を行えば完全な利用が可能であったのであるから、本件交通事故により、本件建物が使用収益が全部不能になったわけではなく、本件賃貸借がその時点で終了したわけではない（原告らは賃料も受け取っている）。

### 4 被告らの主張

(1) 被告C及び同Dに修繕義務はない。

本件賃貸借契約には特約が付されており改修は賃借人の負担とされていることや、賃料額が極めて低額で修理費用などの管理費は賃借人側で負担するという契約と考えられることからすれば、賃貸人に修繕義務はない。

また、本件交通事故により、本件建物はとても建物として使用できる状態ではなくなったから、いわば建物としての効用を喪失したと解せられ、目的物の喪失による履行不能として本件賃貸借契約は終了しているから、修繕義務の発生する余地はない。

(2) 仮に修繕義務があったとしても、その不履行に違法性はない。

震災により交通機関も麻痺し、修理業者の手も足りず、容易に損壊建物の修復ができなかったのは公知の事実であり、かかる状況下で修繕義務の履行ができなかったのはやむを得ない。

被告Cはかかる事態をふまえて原告側で修理されるよう連絡している。

(3) 原告らが主張する品物が本件建物内に保管されていたことには疑問がある。

仮に保管されていたとしても、震災によってそのほとんどが損傷したと推

認められるうえ、骨董品の保管責任はあくまで原告側にあるのであるから、雨漏りによる損傷のおそれがあれば、他に移すなり、自分で適切な修理をして（その費用は後日賃貸人に請求すれば良い）、骨董品を守ろうとするのが常識であり、価値のある骨董品を雨漏りがする建物内に長期間さらしておく人などいないであろう。しかし、原告らは放置しており、このような原告らの行動そのものが、骨董品が震災で無価値になっていたことを強く推認させる。

いずれにせよ、骨董品は、少しでも損傷があれば価値は大幅に下落するのが一般的であるところ、震災でなにがしかの損傷を受けて価値は大幅に下落していたのであり、その後の雨漏りなどによりそれからどれだけ価値が下落したかの立証は何もなされていない。

(4) そもそも、本件の損害は、原告が自ら負っている保管責任を果たさなかったことによって生じたものであって、修理義務の不履行と損害との間に相当因果関係はない。

震災にも無傷で残ったというのであれば、雨漏りのしない所に移動させれば良いのに、それをせず、移動させなかったことによる損害を被告らに問うのは筋違いである。原告の主張する損害は、修繕義務の不履行から生ずる通常損害ではない。

また、原告らは損傷を受けたと称する品物を廃棄しており、被告らの反証の証明妨害ともいえる。少なくとも一個10万円あるいは25万円と主張する品物だけでも残っておれば原告らの主張の正確性を吟味できたのにそれもなく、原告本人の供述あるいは原告らの知人で現物も見えていない人物の意見書が提出されているだけであって、被告らとしては反論のしようのない不公正な立証がなされている。

(5) 本件交通事故と原告主張の損害との間には因果関係がない。

甲8ないし10、乙2、3の1・2の写真から明らかなように、本件交通事故以前から本件建物自体が相当程度朽廃しており、保管されていた物は極めて劣悪な保存環境のなかに置かれていたことが窺われるうえ、個々の骨董品も、事故の衝撃で損壊したというよりも、色あせ、しみつき、黒ずみ、錆び、腐敗など自然現象による損傷がほとんどであることからすると、骨董品自体は本件事故以前に既に無価値になっていた。

仮に本件事故によって損傷した骨董品があったとしても、既に自然現象で変質劣化して価値が無くなっていたのであるから、かかる物品を損傷したとしても、原告らに被害は生じていない。

### 第3 判断

1 被告E運転の自動車が本件建物に突っ込み本件建物が損傷したこと、震災後及び本件交通事故後に被告C及び同Dが本件建物の屋根などを修理しなかったことは当事者間に争いがなく、原告B作成の陳述書（甲15）及び弁論の全趣旨によれば震災により屋根瓦が落ちて雨漏りが生じていたことが認められるところ、本件交通事故によりあるいは雨漏りなどにより本件建物内に保管されていた原告ら所有の骨董品がなにがしかの損傷あるいは価値の下落を招いたことは容易に推認できる。

2 被告C及び同Dは、本件建物の修繕義務はなかった、あるいは修繕しなかったことに違法性はない旨主張する。

(1) 賃貸借契約書（甲1）第6条の文言は「賃貸物件は現、有姿の儘とし店舗内造作改修なす場合費用一切乙の負担とし」とあり、それに続けて「明渡しの場合にも乙は甲に請求しないこと但し乙は次の賃借人に造作費を有償譲渡するも甲は異議ないものとする。」となっている。

これらの文言を総合すれば、上記条項は、本件建物の有益費についてはその一切を賃借人が負担することが合意されているのであって、屋根の修繕費などの必要費の負担を賃貸人が免除されるわけではないと解するのが相当である。

また、木造2階建ての建物の賃料月額7000円あるいは8000円が極めて低額であったとしても、そのことの故に賃貸人が賃貸物件を修繕しなくとも良いとまでは解せられない。

(2) 賃貸借の目的物の全部が滅失した場合には、賃借人に目的物を使用収益させるという賃貸人の債務は履行不能となり、賃貸借契約は終了するが、滅失したといえるかどうかは、主要な部分が滅失して、全体としてその効用を喪失し、賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否かによって決めるべきと解される所、証拠（甲8、乙2、原告B本人）によれば、平成11年8月17日、本件交通事故により、本件建物は1階正面出入口部分が全壊し、震災による屋根の損壊及び雨漏り等による内部構造の劣化等と相まって、本件建物は著しく損耗したことが認めら

れるが、いまだ本件建物の主要な部分が滅失して、全体としてその効用を喪失し、賃貸借の趣旨が達成されない程度に滅失したとは認められないから、この点に関する被告の主張は理由がない。

(3) 震災後は建築請負業者の手が足りないなどの事情により、容易に損壊建物の修復ができなかった状況であったことは公知の事実であるが、前掲甲15によれば、原告らは震災後に一度ビニールシートを張り、約1年後にも張り替えていることが認められるのであって、これらのビニールシートが破れる前ころであれば修理業者に依頼することは比較的容易であったと推認されるから、修理しなかったことに違法性はないとの被告C及び同Dの主張は採用できない。

### 3 被害金額について

本件交通事故あるいは屋根などが修理されなかったことにより本件建物内に保管されていた原告ら所有の骨董品がなにがしかの損傷あるいは価値の下落を招いたことは容易に推認できることは前述のとおりであるが、具体的に何がどの原因により損傷したのか、損傷前に比べどの程度の価値の下落があったのかは、これを認定あるいは推認するに足る証拠がない。

(1) 証拠(甲5、7ないし11、15、17、乙3の1・2、原告B本人)及び弁論の全趣旨によれば、原告Bは、平成12年1月16日、本件交通事故状況の確認のため、訴外日産火災海上保険株式会社の本件交通事故担当者及び株式会社廣健損害調査査定員とともに本件建物の内部を調査し、①③の品に何らかの損傷があることを発見し、これらを廃棄したことが認められる(ただし、別紙損害物品目録①9番の鍋及び159番のガラス陳列ケースについては、甲5に記載はない。また、①③の品につき上記保険会社社員らも自分らの眼で確認したのかは明確でない)。

②④の品の存在については、それが存在したことにつき確証がない点が残るが、本件事故により本件建物が全壊していないことからすれば、本件建物内に保管されていた全骨董品が本件事故により破損されたとまでは認められず、何らかの品物がその後の雨漏りなどによって損傷を受けたと推認される。

(2) しかしながら、まず、原告らが主張する骨董品につき、震災前の価値が不明である。

また、震災による破損の有無及び震災後の保存状態が不明である。

原告らは、この点につき、高価な品物が数多くあったし、震災で破損したものは一つもない旨主張するが、これを裏付けるに足る証拠がない。

亡F及び原告Bは古物商であるが、倉庫として使用されていた本件建物内ではなく、店舗に保管されていた帳簿類を含め、古物商であれば当然備えているべき仕入れ値その他が記載されている筈の帳簿類が一切証拠として提出されていない。それに、被告らも主張するとおり、10年以上も食べていけるだけの商品が、雨漏りのする建物に震災後何年間も放置されたままであるのもいかにも不自然であるから、それほど値打ちのある品物は本件建物内になかったと推認される。

また、原告らは、古物商として店舗を構え繁盛していたとも供述するが、それを裏付ける所得証明などの提出もない。

次に、骨董品は、一般的に、その保存状態により大きく価値が左右されるものであるが、震災による破損の有無及び本件事故前の保存状態が明らかでない。

Z作成の評価額意見書(甲12、13)及び陳述書(甲16)は、同人が、自己の記憶に基づく一部のほかは、主として原告ら作成の目録に記載の商品名及びその説明だけを踏まえて作成したものにとすぎず、①③品の現物を見ずに作成している上、損傷がないことを前提にしているものであるから、その意見をそのまま採用することはできないし、原告Bの評価には客観的裏付けがない。

(3) 以上のとおりであって、本件交通事故あるいは本件建物が修繕されなかったことにより、原告ら所有の骨董品が損傷し、原告らに何らかの損害が発生していることが認められるにもかかわらず、本件においては、具体的な損害額を明確に算定することはできないと言わざるを得ない。

よって、民訴法248条を適用して、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づき、当裁判所は、本件事故による損害額が15万円、修繕されなかったことによる損害額が15万円と認定する。

4 被告Cと同Dは、共同して本件建物を賃貸しているのであるから、その修繕義務は不可分であり、その債務不履行によって生じた損害については連帯して支払う義務があるというべきである。

しかしながら、被告Eの起こした交通事故による破損とそれについての損害賠償については、賃貸人らが連帯債務を負う法的根拠がなく、原告らの主張は採用できない。

5 慰謝料請求についてであるが、財産的損害に対しその賠償が命じられたときは、精神的苦痛は通常それによって回復すると考えられ、さらに付加して賠償義務者らに慰謝料を支払うよう命ずるのは相当ではないから、原告らの請求は失当である。

6 以上のとおりであるから、被告C及び同Dは合計15万円を原告らに（原告1人につき各7万5000円）、被告Eは合計15万円を原告らに（原告1人につき各7万5000円）、それぞれ遅延損害金を付加して支払うべき責任があり、原告らのその余の請求は理由がない。

よって、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所第1民事部

裁判官

古

川

行

男

### 物 件 目 録

所在 神戸市 a 区 b 町 c 丁目 d 番地 e

家屋番号 f 番 g

種類 店舗兼居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 11.53平方メートル

2階 11.53平方メートル