

最近の判例から (11)

賃貸人の耐震補強工事義務が否認された事例

(京都地判 平19・9・19 ホームページ下級裁主要判決情報) 川野 恵一

既存不適格建物を目的物とした賃貸借契約の賃借人が、賃貸人に対し、民法606条所定の修繕義務として、建築基準法の基準を満たす耐震補強工事を求めた事案において、建築基準法の基準に適合する建物と同等の耐震性能を有していないことは、賃貸借契約締結時に前提とされていたものと認めるのが相当と判断し、賃貸人に補強工事義務があるとは認められなかった事例（京都地裁 平成19年9月19日判決 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

Xは、ブライダルの企画・運営並びにレストランの運営を主な事業とする株式会社であり、Yは、建築基準法3条2項にいう既存不適格建物（以下「本件建物」という。）において、料亭を経営している会社である。

平成11年6月頃、Yは、本件建物を旅館として建て替えることを検討していたところ、Xは、本件建物の持つ和の雰囲気を入りに、Yに対し、本件建物を改装し、本件建物のイメージを壊さずにブライダルレストラン事業を行いたいとの申出をした。そしてXは、改装工事が終了した平成12年5月、Yから本件建物の引渡しを受け、レストランクラブをオープンさせた。

XとYは、当初、営業委託契約を締結していたが、Xが賃貸借契約への切り替えを希望したため、平成14年5月、簡易裁判所の調停

（平成14年5月8日調停成立）を経て、賃貸期間を平成14年6月から10年間とする定期建物賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

その後、Xは、A建築設計事務所に本件建物の構造調査を依頼し、平成14年8月、耐震性能に疑問がある旨の報告を受けた。

この報告を踏まえ、Yは、直ちに建物の崩壊につながる危険はないが、今後の長期の使用に対して構造補強の必要があると判断し、13本の柱を補強する補強工事（以下「旧補強工事」という。）を行った。

そして、Xは、再度構造調査を実施し、本件建物は構造体力が不足しており、大地震時には、深刻な被害が予想されとの指摘を受けたため、多数の集客を予定した建物は、通常の使用目的に比して特に建物の安全性が重視されることは言うまでもなく、現状のままでは、本件賃貸借契約の目的に即した使用収益に著しい支障が生じることは明白であると主張して、Yに対し、耐震性能を備える補強工事の施工を求めた。

これに対してYは、本件建物は、既存不適格建物であって、通常の使用については安全なように旧補強工事を行っており、耐震性能を備えた補強工事まで行う義務はないとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を

棄却した。

- (1) 賃貸借契約における賃貸人は、目的物を賃借人に使用収益させる義務を負い（民法601条）、その当然の結果として、目的物が契約によって定まった目的に従って使用収益できなくなった場合には、これを修繕すべき義務を負う（同法606条）。そして、この修繕義務の内容は、当該契約条件のもとであるべきものとして契約内容に取り込まれていた目的物の性状を基準として判断されるべきであり、仮に目的物に不完全な個所があったとしても、それが当初から予定されたものである場合には、それを完全なものにするべき修繕義務を賃貸人は負わないというべきである。
- (2) Xは、本件建物について、耐震性能の見地から、また建物自重・積載荷重を支える通常の支持性能向上の見地からも修繕・補強の必要性があると主張し、Yに対し、本件工事の施工を求めている。しかし、本件賃貸借契約成立に至る経緯からすると、Xは、本件建物の持つ古い和の雰囲気を中心に、Yに対し、本件建物を建て替えることなく、改装して、本件建物のイメージを壊さずにブライダルレストラン事業を行いたいとの申出をし、営業委託を経て、レストランクラブをオープンさせたもので、その後、平成14年5月8日成立の調停で、本件建物について本件賃貸借契約を締結したものである。
- (3) してみると、Xは、本件建物が、古い部分は築80年を超えており、全体として、建築基準法3条2項にいう既存不適格建物であることは、当然認識していたと認められ、本件建物が既存不適格建物であって、同法が定める基準に適合する建物と同等の耐震性能を有していないことは、本件賃貸借契約締結時に当然に前提とされていたものと

認めるのが相当である。したがって、Yに、本件賃貸借契約に基づく修繕義務として、本件建物に建築基準法20条が定める構造耐力を備えさせるべき義務があるとは認められない。

- (4) また、当庁の専門家調停委員が本件建物を逐一確認したところによると、本件建物は、Yの行った旧補強工事によって、災害が起こらない時の通常の使用に対して構造上安全である程度には補強されていることが認められる。そして、Xは、本件建物を賃借（業務受託）して以来、レストランクラブを経営し、本件賃貸借契約の目的とされたレストラン運営事業、ブライダル運営事業を継続して営んできており、その間本件建物の構造耐力が欠けていることによってXの事業に支障を及ぼすような状態が生じたことや、その使用収益が現に損なわれたことを認めるに足る証拠はない。
- (5) 以上の点を総合すると、Yに、本件賃貸借契約に基づく修繕義務として、本件工事を行う義務があるとは認められない。

3 まとめ

本判決は、民法所定の修繕義務の内容は、契約内容に取り込まれていた目的物の性状を基準として判断されるべきであり、仮に目的物に不完全な個所があったとしても、それが当初から予定されたものである場合には、それを完全なものにするべき修繕義務を賃貸人は負わないというべきであると判示したものである。賃貸借契約において、契約当事者間の修繕に係るトラブルは多く、本件は賃貸人の修繕義務に関して参考となる事例である。