賃貸住宅の不具合の修繕義務に関する一考察

調査研究部　総括主任研究員　太田 秀也

はじめに
1　賃貸人の修繕義務について
2　論点についての裁判事例と若干の考察
おわりに

はじめに

賃貸物件に入居中に雨漏り等の不具合が生じた場合は、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」(民法606条)ものとされているが、賃借人が修繕要求をしても賃貸人（あるいは賃貸管理会社）が応じないために、賃借人において不満に感じ、更にトラブルになるケースが見受けられる。

例えば、賃借人から

・「ドアの建付けが悪いので修理をお願いしたが、住むのに支障はないのだから、修理する義務はないと言われた」

・「備え付けのエアコンの効きが悪く、また窓の建付けも悪く隙間風が入るので、修理をお願いしたが、古い物件で、家賃も安いのだから、修繕費用をかけられない、我慢してもらうしかないと言われた」

・「賃貸人は修理すると言っているが、いつになっても修理されない」

というような相談・苦情が寄せられている状況が見られる。

賃貸物件に係るトラブルとしては、退去時の原状回復に関するものが最近では多いが、この場合においては賃借人としては賃貸人の原状回復費用請求に納得できない場合においても、既に退去した後の敷金返還等を巡る調整であり、また少額訴訟などの手段もとることが可能である。他方で、賃貸物件の修繕に関しては、現に賃貸物件に入居中の不具合であり、また賃貸人の「なす債務」に関わるものであることから、賃借人の修繕要求に賃貸人が応じない場合は、賃借人として不満が大きくなる面が見受けられる。

そこで、本稿では、賃貸物件、特に当機構に対し相談の多い賃貸住宅を中心に、入居中の不具合についての賃貸人の修繕義務に関して、

・修繕義務の具体的内容
　（賃借人としてどこまで修繕を要求できるか、賃貸人としてどこまで修繕をすべきか）

・修繕義務不履行の効果（賃借人が取り得る措置等）

について、(最近のものを含め)裁判例[1]の分析を中心に、考察することとしたい[2]。

なお、本稿における見解は、筆者の個人的見解であることをお断りしておきたい。

1　賃貸人の修繕義務について

以下では、これまでの学説や（最近の裁判例も含めた）判例を踏まえ、賃貸人の修繕義

務についての整理を行うとともに、上記のトラブルの状況に鑑み、実務的に検討すべき事項（論点）の抽出を行うこととしたい。

⑴賃貸人の修繕義務の発生要件

賃貸人の修繕義務が発生するには、賃貸物件の不具合について、①修繕の必要性があること、②修繕の可能性があること、の要件が必要とされ、また、③不具合の発生原因、④修繕に関する特約の有無によっても、左右されるとされている[3]。

ⅰ）修繕の必要性

修繕の必要性については、賃貸物件の不具合により賃借人の使用収益が妨げられる程度によって判断されるところであり[4]、使用収益が全く不可能である場合はもちろん（大判大４年12月11日〔掲載誌等については巻末資料の裁判例一覧を参照（以下同）〕）、契約で定められた使用目的等を基準として使用ができなくなれば、修繕義務が生じると解される[5]。

また、使用収益に著しい支障がある場合に限らず、ある程度の支障がある、あるいは使用収益に差支えがあれば修繕義務が生じると解される[6]が、具体にどのような場合に、どのような修繕義務が生ずるかについて必ずしも明確でない。例えば築後相当年数を経過している賃貸物件について、ある程度の不具合があることはやむをえないとして、その不具合が、どの程度となれば修繕義務が発生し、またどのような修繕義務があるのかが、具体的に明確でない面があり、本稿では、裁判例等を踏まえた具体的内容を整理することとしたい（論点１）。

なお、不具合については、入居中に生じたものに限らず、契約当初から存在していたものについても、修繕義務がある[7]が、契約の内容として当初から予定されていた不具合あるいは賃借人が承知していた不具合については修繕要求をすることは認められないと解される[8]。

ⅱ）修繕の可能性

賃貸物件が滅失した場合など修繕不能な場合は、履行不能となり、修繕義務は生じず、修繕義務が生じるのは、修繕の可能性がある場合である。この修繕の可能性は、物理的にも経済的にも可能性があることをいうとされており、経済的不可能とは、経済上新造とほとんど同一の費用を要する場合をいうとされている[9]。

経済的な可能性の関連で検討すべき点は、上記ⅰ）とも関連するが、修繕コスト、賃料水準と修繕義務の関係である。「はじめに」で述べたような、古い物件で家賃も安く、修繕費用をかけられないとして、修繕義務がないと賃貸人より主張される場合も多い。この点に関しては、確かに、賃料が低廉な額に抑えられている場合には賃貸人の修繕義務が軽減等されるとする裁判例もあるが、これらの裁判例の多くは地代家賃統制令が適用される賃貸物件に関する裁判例[10]である場合が多く、地代家賃統制令が廃止（昭和62年１月１日）された現在において、修繕コスト等の関係での修繕義務の有無について、再度、整理・検討することとしたい（論点２）。

ⅲ）不具合の発生原因

不具合が賃貸人の責めに帰すべき事由によって生じた場合はもちろん、天災・不可抗力によって生じた場合でも、賃貸人の修繕義務は生じる[11]。よって、不具合の原因（の一部）が他の賃借人によるものである場合においても、賃貸人の修繕義務は生じるものと考えられる[12]。

他方で、不具合が賃借人の責めに帰すべき事由により生じた場合における賃貸人の

修繕義務の有無については、学説で見解が分かれているが[13]、賃借人の故意等賃借人の全面的な責めに帰することが明白な不具合の場合（夫婦喧嘩により投げられた物で窓ガラスが割れた場合等）は別として、原因が賃借人に全面的にあるものではないと考えられるような場合も想定され、そのような場合の賃貸人の修繕義務について検討する必要がある（論点３）。

ⅳ）修繕に関する特約

民法606条は任意規定であり、修繕を賃借人に負担させる特約も基本的に有効とされるが、特約の合理的解釈、当事者の合理的な意思、信義則を根拠として、特約の内容の一部が無効とされたり、その効果が一部制限されることがあるとされている[14]。

例えば、修繕は賃借人においてするという特約があっても屋根替又は柱の根継等の大修繕をも賃借人の負担とする趣旨ではないとするもの（大判昭２年５月19日。大判昭15年３月６日も同旨）、入居後の大小修繕は賃借人がする旨の特約は、単に賃貸人が修繕義務を負わないとの趣旨であつたのにすぎず、賃借人が家屋の使用中に生ずる一切の汚損、破損個所を自己の費用で修繕し、家屋を賃借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではないと解するのが相当であるとしたもの（最判昭43年１月25日）がある。なお、「雨漏等の修繕は賃貸人においてこれをなすも、営業上必要なる修繕は賃借人においてこれをなすものとする」との契約条項は、単に賃貸人の修繕義務の限界を定めただけでなく、賃借人にその営業上必要な範囲の修繕の義務を負担させた趣旨と解し得られないことはないとするもの(最判昭29年６月25日)もある[15・16]。

ⅴ）その他

賃借住宅が修繕を要するときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならないとされている（民法615条）。この通知を怠り、賃貸人に損害が生じた場合は、損害賠償責任が生じることから、留意が必要である。

また、賃借人は、賃貸人が修繕実施等の保存行為を行う場合には、それを拒むことはできないこととされている（民法606条２項）[17]。

⑵賃貸人の修繕義務の範囲

民法は、特約・慣習による細かい定めを予定していたため、目的物のあらゆる部分について賃貸人が修繕義務を負うような規定になっているが、修繕は、社会通念上契約の趣旨に沿った使用収益をするうえで必要と思われる程度に行えば足りると解されるとされているところ[18]、論点１の関連で、修繕義務の具体的内容・範囲を検討する必要がある（論点１）。

⑶賃貸人の修繕義務不履行の効果

ⅰ）債務不履行の一般的効果

賃貸人が修繕義務を履行しない場合は、賃貸人の債務（民法606条）の不履行となり、賃借人が損害賠償請求（民法415条）、契約解除（民法541条）をすることができ、さらに損害賠償請求権と賃料債務の相殺（民法505条）をすることができる（なお、賃借人に損害回避義務又は損害軽減義務が求められることがある（最判平21年１月19日）ことに留意が必要である）。

ただし、賃借人に損害が生じることはそれほど想定できず（あるいは仮に損害が生じていてもそれを立証することが容易ではないと考えられ）、また契約解除は賃借人にとって必ずしも有効な手段でないことから、下記のような手段が賃貸人に修繕義務

の実施を促すとともに、賃借人にとっても実益があると考えられる。

ⅱ）賃料支払いの拒絶（減額支払いを含む）

賃貸住宅の不具合により使用収益を妨げられた場合には、賃料は使用収益の対価であることから、（賃貸人が修繕義務を履行するか否かに直接関係なく）使用収益できない度合に応じて賃料支払義務がなくなるものと解される[19]。したがって、使用収益が全く不可能である場合は賃料全額の支払い拒絶ができ、使用収益に支障が生じた程度の場合は、その使用収益できない度合に応じて賃料を減額して支払うことで足りる。

この点で、賃貸人が修繕義務を履行しないとして、賃借人が賃料全額の支払いの拒絶を主張（多くは賃借人の賃料不払いに対する賃貸人からの解約・明渡請求への抗弁・反訴としてなされる賃借人の主張）する場合が見受けられるが、裁判例では使用収益が全くできない場合以外は賃料全額の支払い拒絶はできないとするものが多数であり、上記の点からもそのように解するのが適当であり、注意が必要である[20]。

ただし、使用収益が全く不可能とはいえない場合で、賃貸人が修繕義務を履行しないときに、賃借人として賃料の一部支払を拒否することができるとしても、どの程度の額を支払えばよいか、支払額が不足するとして契約解除されることがないかが明確でない点があり、この点について検討する必要がある（論点４）。

ⅲ）自ら修繕を行い、修繕費用の償還を請求

賃借人は、賃貸物件の不具合について、自ら修繕を行い、その修繕費用全額を必要費として直ちに償還請求することができる（民法608条１項）。この必要費償還については、予め賃貸人に修繕の必要性の通知をしておかなくても可能であるとされている[21]。また、必要費償還債権は賃貸人の賃料債権に対し、対等額を相殺することができることとされている[22]。なお、必要費については、特約によって異なる定めがされる場合もあり、その定めも基本的には有効（ただし修繕に関する特約と同様の制限はある）と考えられるので、留意が必要である[23・24]。

2　論点についての裁判事例と若干の考察

以下、各論点について、（最近のものも含め）裁判例を分析・紹介するとともに、若干の整理・考察を行うこととしたい。

⑴　論点１（修繕義務の具体的内容）について

ⅰ）この点に関しては、裁判例を踏まえ、具体の内容を紹介することとしたいが、賃貸人の修繕義務がある場合、あるいは修繕義務がない場合等については、下記のような分類ができるのでないかと考えられる。

①賃貸人の修繕義務があるとする事例（あるいは修繕義務の内容を示す事例）

ア）屋根、柱、基礎等構造関係

・家屋の雨漏り（大判昭13年６月29日）
・風水害で家屋の屋根が飛び、屋根瓦が殆ど破損（大判昭15年３月６日）
・大修繕が必要な状態（柱の下端附近は相当腐蝕して材質がもろくなったり、欠損している、床面も稍傾斜している）（東京地判昭34年10月20日）
・根太・土・床板の取替え、屋根・煙突の補強工事、天井・壁の張替え、建具の取

替え、壁に断熱材を入れる工事〔必要費〕（札幌地判昭54年２月６日）

・天井の落下、建物の傾斜あるいは梁の折損等を防止するため老朽化した柱や梁に鉄柱、鉄板、丸鋼等を添えて補強する工作〔必要費〕（東京高判昭56年９月22日）

・建物取毀し部分の増築補修工事〔仮処分決定〕（東京高決昭57年10月28日）

・ゴルフ練習場の構造物であるポール（鉄柱）の損傷（東京高判昭59年10月30日）

・雨漏り補修（ひびが入って雨水が室内に浸入していた外壁のリシン吹付による修復工事、雨漏りがあった屋上にロンプールを張る工事）〔必要費〕（名古屋地判昭62年１月30日）

・柱の腐食部分を除いて根継ぎし、敷居を全部取り替えるとともに、梁の沈下を補正する、腐食が進み雨漏りが生じている屋根のトタン板を全部取り替える、板壁の穴を板でふさぐ工事（東京地判平２年11月13日）

・二階屋根の補修、一階玄関上の屋根の葺替え及び屋根の取合いとなっている生子鉄板の取替えの補修、塗壁部分のひび割れの補修、雨樋の一部損傷の補修、雨漏りのために染み等が生じた和室の天井板の交換（東京地判平３年５月29日）

・雨漏りを防ぐため、建物の壁部分に溝をはつり、そこから屋根部分に亜鉛板をかぶせ、上記はつり部分及び屋根と上記亜鉛板との接合部に防水剤を塗布し、天井岩綿吸音板を張り替える工事（東京地判平成20年12月17日）

・耐震補強工事（東京地判平成22年３月17日）

<u>イ）排水等設備関係</u>

・流しの設置、便所からの配管の修理、床下の配管工事（そのための床をはがし、床を張り直す工事を含む）〔必要費〕（名古屋地判昭62年１月30日）

・排水管の閉塞（東京地判平７年３月16日）

・店舗の入口付近、台所天井、一階玄関付近の漏水、地下一階便所の溢水、悪臭、ビルの管理上のメンテナンスの不備（東京地判平９年１月31日）

・店舗における浸水事故（福井地裁敦賀支判平15年８月22日、名古屋高裁金沢支判18年10月16日〔理由は異なる〕、最判平21年１月19日）

・欠陥のある排気筒の交換など湯沸器の不完全燃焼による事故の防止措置（札幌地判平17年５月13日）

・碗トラップと排水管を腐食による危険のない状態に保つ義務（東京地判平成20年４月22日）

・配水管の共同枡の断裂・詰まり（東京地判平成21年５月29日）

・防火シャッターの改修〔防火シャッターが正常に作動しない不備が条例違反にあたることから〕（東京地判平成21年８月31日）

<u>ウ）畳等内装関係</u>

・畳破損（大判昭13年６月29日）

・畳床に二箇所、八畳の床に九箇所の穴があいていて、歩行の都度低下し穴が拡大する危険がある場合（東京地判昭26年２月22日）

・敷居と建具が合わず床、壁、天井及び階段、ドアーが破損している箇所の補修〔必要費〕（名古屋地判昭62年１月30日）

・炊事場のガラス戸の取り付け〔賃貸人の作為義務〕（東京地判平成４年６月４日）

・床からの突起物（東京地判平成21年４月28日〔ただし当該事案では賃借人が賃貸人の修繕の申出を拒否したため賃貸人の修繕義務違反はなしとされた〕）

エ）エアコン等備品関係

・エアコン、ガスオーブン等の故障（東京地判平12年７月18日）

・温水器の取替〔修繕特約の対象ではないとされた〕（名古屋地判平２年10月19日）

②賃貸人の修繕義務がないとする事例

ア）使用収益上の（著しい）支障がないもの

・契約当時稍々古くなって多少破損の箇所あるが、居住に何ら支障ないもの（大判昭５年９月30日）

・外回りの下見板については、全体的に朽廃してもろくなっており、部分的には腐蝕などによる破損が存し、そのため同所から雨水が降り込んだり、外気が流入することもあり得ることがそれぞれ認められるが、雨水が侵入するおそれのある場所は二ヵ所に限られ、その侵入程度も軽度のもので、ビニールを建物外周に張り付けることにより容易に防止できる程度のものである、床板については、室内廊下（二ヵ所）の床板間に若干の隙間が存することが認められるが、建物の老朽化に伴い時として見受けられる程度の比較的軽微なもので、また紙テープの貼付（目貼り）により容易に補修することができるものである、便所について、便所の前の床に沈みを生じたことが認められるが、その程度は、床の上に上るとやや床がきしむ程度であるに過ぎないものである（札幌地判昭47年４月25日）

・全体的に古ぼけていて、みすぼらしい印象を与える（コンクリート床には全面に亀裂が入り、凹凸を生じている、壁面上部や天井には雨漏りの跡があり、天井板も古くなり、天井や内壁には一部電気配線の露出している箇所があるなど）が、板の間の根太に顕著な緩みは認められず、便所にも、壁の一部に隙間が生じている箇所があるものの、ドアや便器等の破損はない〔使用に著しい支障が生ずるものではないとした（建物が老朽化してわずかな経済的価値しかないことも考慮）〕（東京地判平２年11月13日）

・雨漏り［賃借人が営業を中止したのはわずか一日の限られた時間に過ぎないことや、使用収益を妨げられた立証がない］（東京地判平21年３月11日）

・白蟻の発生［白蟻が発生の認識後も、本件建物を利用しており、使用が制限等されたと認めるに足りる証拠はない］（東京地判平21年４月10日）

・温水洗浄便座の故障〔トイレ自体の使用に支障を来すものではなかった〕（東京地判平成21年７月17日）

・エアコンの交換〔エアコンが異常音がする、涼しくないとして、新品に交換すべきという賃借人の主張について、一定水準以上のエアコンを賃借人に提供すべき義務を負っていたと認められない、エアコンが故障していた立証がないとした〕（東京地判平成21年７月27日）

イ）賃借人の便宜上のものなど、性質上賃借人において行うべきもの

・家屋の大屋根の樋の取替工事、門の屋根瓦、門の側横の塀、玄関脇の塀、下屋根南及び東南側樋の取替工事〔その箇所、程度からみて明らかに賃借人において負担すべき範囲の修繕が含まれている〕〔その他、使用収益が著しく阻害されるほどの破損のあつた場合の修繕でないこと、家賃統制下の事例で修繕義務が賃料額との相関々係で減免されことも理由としている〕（大阪地判昭43年12月21日）

・井戸のポンプの凍結の修理〔その性質上

当然に賃借人において負担して然るべきもの〕、都市ガスの設備及び浴室を使用可能とした工事〔専ら賃借人がみずからの使用の便宜のために施行したもの〕（札幌地判昭54年２月６日）

・流し台下のグリーストラップからの異臭〔中容器に溜まつた脂肪分やゴミを定期的に掃除したりすることによつて避けることができるものであり、本件店舗の構造上の欠陥と解する余地のないもの〕（東京地判平５年11月８日）

・ピッキング被害に遭いにくい鍵に交換する等の（賃借人所有財産を盗難等から保護する管理）義務〔傍論〕（東京地判平14年８月26日）

・ネズミの建物への侵入を阻止する措置、侵入したネズミの事後的駆除〔賃借人の建物の使用状況との相関関係により生じるもので、賃貸人の管理の及ばない事項〕（東京地判平21年１月28日）

・虫の死骸による汚れの清掃〔日常生活に伴って自然に生じる程度のものである限り、賃借人が清掃等によって自ら対処すべきもの〕（東京地判平成22年１月20日）

ウ）大修繕など費用負担が（賃料に比べ）不相当に過大なもの

後述の⑵ｉ）イ参照

エ）当初から予定されていた、あるいは承知されていた不具合

注８参照

オ）不具合の原因が賃借人に（全面的に）ある場合

後述の⑶ｉ）ア参照

カ）小修繕等特約によるもの

１⑴ⅳ）及び注15参照

③賃貸人の修繕義務の不履行がないとしたもの

・防犯用のセンサーの不具合の修繕について、（各住戸内に設置されたセンサーの不具合を賃貸人は知り得ないことが通常であることから）賃借人の修繕要求がない限り債務不履行とはならないとしたもの（東京地判平17年８月26日）

・専用庭付近の樹木の剪定について、（賃貸人が専用庭付近の樹木の剪定をどの程度の頻度で行う義務があるかを一概にいうことはできないことから）樹木の剪定が毎年行われなかったとしても、ただちに債務不履行とはいえないとしたもの（東京地判平17年８月26日）

・外階段の外灯の修繕について、（外灯が故障した場合にこれを修繕するまでにある程度の時間を経過することはやむを得ないことから）速やかに外灯の故障が修繕されなかったとしても、ただちに債務不履行とはいえないとしたもの（東京地判平17年８月26日）

（なお、賃貸人の修繕の申出を賃借人が拒否した場合には、賃貸人の修繕義務の不履行はないとするものとして札幌地判昭47年４月25日、東京地判平成21年４月28日がある。）

④古い物件の修繕義務

老朽化している物件についても、築後50年超の老朽木造家屋について「修繕が可能であって、修繕をしなければ契約の目的に即した使用収益に著しい支障が生ずる場合に限って修繕義務がある」とし、柱の腐食、敷居の摩耗、屋根のトタン板の腐食による雨漏り及び板壁の穴について修繕義務を認めたもの（東京地判平２年11月13日）、築後24年経過した家屋について「新築同様の程度にまで建物を修繕すべき義務は存在しないことは言うまでもないが、その築後の

建物に相応する程度の使用継続に支障が生じているときには、健全、良好な居宅としての提供義務が免除されるものではない」とし、屋根の補修、壁のひび割れの補修、雨樋の一部損傷の補修、和室の天井板の交換などの修繕義務を認めたもの（東京地判平３年５月29日）がある。

（なお、他方で、築30年超の木造建物について「少々傷んでいる箇所等があることはやむを得ない」こともひとつの理由として、「建物を利用する上で多少の不自由や不便等があったとしても、それらはいずれも受忍限度の範囲というべき」として、賃貸人の修繕義務違反はないとしたもの（東京地判平21年４月10日）もある。）

ⅱ）そこでまとめると、次のように言うことができると考えられる。

・修繕義務の対象は、家屋の構造駆体（柱、屋根等）は当然として、内装、設備等賃貸住宅を構成する（賃貸人の所有の属する）全てのもの（廊下等共用部分も含む）の不具合が対象となる。

・使用収益に支障を生ずれば賃貸人の修繕義務があるが、他方で外見上の傷や汚れがあって（見栄えが悪くて）も使用収益する上で支障がない場合は基本的には賃貸人に修繕義務は生じない。また、賃借人の便宜を向上させるための付加的な措置（例えば風呂に追焚き機能をつけるなど）を賃貸人が講ずべき義務もない。（なお下記⑵⑶参照）

・賃貸住宅がもともと古いから、という理由だけで修繕義務がないとは言えない。

⑵　論点２（修繕コストや賃料水準と修繕義務の関係）について[25]

ⅰ）裁判例等を見ると、下記のようなものとなる。

ア　まず、賃貸建物の老朽化を理由に賃貸人が当該建物を取り壊すため、賃貸借契約の解約の申入れをした際の正当事由に当たるか否かという点で争われた裁判例が参考となる[26]。そして、改築にも等しい費用を伴う大修理が必要な場合（で、それを施さない限り朽廃を免れない場合）は、賃料の額とも比較して（正当事由に当たり）賃貸人に修繕義務がないとされている[27・28]。

イ　さらに、（正当事由が争われたものではない事例においても）修繕コスト、賃料水準の均衡の点から、不相当に過大な費用を要する修繕については、賃貸人の修繕義務がないとする裁判例がある（注10の裁判例も参照）。なお、下記の３つ目・４つ目の裁判例においては、賃借人の不便の程度との衡量も考慮要素としており、賃借人の受ける損失が小さい場合は賃借人において現状を甘受すべきものとしている。更に４つ目の裁判例では「不相当に過大な費用」とまでいかなくても、賃貸人の費用負担が大きい場合に修繕義務がないとしていると見受けられる。

・「硝子戸硝子破損修繕、屋根雨漏修繕、水道工事、畳表替、雨戸・屋根・表入口修繕、樋修繕、風呂場修繕」について、修繕に不相当に過大なる費用を要し修繕不能としたもの（加えて家賃抑制により賃貸人の修繕義務も軽減される旨も理由としている）（大阪地判昭29年12月21日）

・雨漏り修理の部分を除いた土台、柱の根つぎ等家屋の構造にかかわる大修繕は、賃料に比し過大に失しているとして賃貸人として負担する修繕義務の範囲内に入らないとしたもの（賃料は概ね統制賃料月額1,000円（修繕が必要となって以降の

賃料支払総額は88,000円）で修繕費は総額149,860円）（東京地判昭41年４月８日）

・ベニヤ板一枚程度の界壁で遮音構造が不良な場合について、修繕義務は賃料の額と欠陥によつて賃借人がこうむる不便の程度との衡量によつて決せられるとし、修繕に不相当に多額の費用、すなわち賃料額に照らし採算のとれないような費用の支出を要する場合には、賃貸人は修繕義務を負わないとしたもの（東京高判昭56年２月12日判タ441号123頁）

・ア）生子鉄板の全面的な張替えについて、（全面的に老朽化し、錆が浮き出ており、腐食は大きく欠損が進んでいるが）これらは経年性のものであり、費用の負担も大きいこと（42万円余）に鑑み、雨漏り等の具体的危険性のないものである限り、賃借人側で甘受すべきとし、また、イ）建物一階洋間の床部分の修繕について、（床下地部材の異常により上下に弾むように揺れる状態になっているが）右工事には多額の費用を要すること（22万円余）、これと賃借人が受ける不利益とを対比すると、賃貸人の負担が大きすぎ、現状を賃借人において甘受すべきものとし、さらに、ウ）建物一階の洋間と和室の間仕切部分の修繕について、（間仕切りの上部が洋間側に倒れており、中央の間仕切柱も倒れているが）修復には多額の支出を要すること（31万円余）等から賃借人において甘受すべきとして、賃貸人は修繕義務を負わないとしたもの（東京地判平３年５月29日）

ウ　他方で、賃貸人の修繕義務は、賃料水準とは直接関係なく、修繕の必要性があれば認められるとする裁判例もある。

・賃料が相当低く抑えられている場合でも賃貸人に修繕義務があるとしたもの（大阪高判昭38年８月14日）

・統制賃料の下でも賃貸人に家屋の構造に関わる大規模修繕の義務があるとしたもの〔修理の度数も少なく、家屋の余命伸長による賃貸人の利益もあること等から〕（大阪地判昭38年11月28日）

・雨漏りのため、貸室を倉庫として十分に使用することができず、保管製品を他所に保管せざるを得なくなり、その業務に支障が生じているおり、使用収益が妨げられている以上、賃料額の多寡によって賃貸人の修繕義務に消長を来すことはないとしたもの（東京地判平20年12月17日。ただし賃貸物件は倉庫で修繕費は約27万円（月額家賃の約７倍）で著しく多額でないことも考慮されている。）

・「賃料の数ケ月分を超える・・程度の支出を要する状態では修理不能の域に達していると認めることはでき」ないとしたもの（東京地判平３年５月29日（前記イの４つ目の裁判例）。なお、この裁判例においては、「賃料との均衡を失すると言うのであれば、未だ建直しの時期が到来していない本件建物にあっては、賃料の増額の方法によって調整されるべきである」旨を言及している）

なお耐震補強工事について、費用は100万円程度であり、賃料と比較すれば低廉なものであると認められ、経済的観点からしてその修繕が不能とはいい難いことから、賃貸人に修繕義務があるとしたもの（東京地判平成22年３月17日）もある。

ⅱ）そこで検討・整理すると、

・修繕費用も賃料により賄うものであり、また修繕を実施したという理由で家賃を増額することも難しい[29]と考えられるところ、修繕コスト、賃料水準の均衡の点

から、賃料額に比較して不相当に過大な費用を要する修繕については、（修繕の必要性が認められる場合であっても）賃貸人の修繕義務がないと解される[30]。

・ただし、裁判例で「過大な費用」と認定され修繕義務がないとされた事例は家賃統制がされていることも影響している場合もあり、また、本来、賃貸住宅に不具合があり賃借人の使用収益が妨げられている場合には、賃貸人は使用収益をさせる義務があることが基本であることから、上記のように賃料額に比較して不相当に過大な費用を要するとして賃貸人の修繕義務がないとする場合は厳格に解すべきであり[31]、修繕に要する費用が高額になるというだけで、賃貸人の修繕義務がないとすることはできないと考えられる。

また、賃料が低いから、という理由だけで修繕義務がないとは言えないと考えられる。

・なお、上記のような場合で、賃貸人に修繕義務がないとされた場合においても、（黙示の特約が認められるような特段の事情がない限り）賃借人に修繕義務が転嫁されることはなく、賃借人は、修繕がなされないことにより使用収益が妨げられた度合に応じて賃料支払義務がなくなるものと解される[32]（前述1⑶ⅱ参照）。

⑶ 論点3（賃貸住宅の不具合の原因が賃借人に全面的にあるものではないと考えられる場合の賃貸人の修繕義務）について

ⅰ）この論点は、逆にいうと、例えば、不具合についての賃借人通知義務違反がある場合（便器のヒビ割れの通知忘れによるその後の便器の破損等）や、善管注意義務違反がある場合（雨戸の閉め忘れによる台風時の窓の破損など）などの場合でも、賃貸人に修繕義務がある場合があると考えられるかというものである。

裁判例としては、下記のようなものが見受けられる。

ア　賃貸人に修繕義務がないとしたもの

・ア）和室壁の張替えについて、壁が一部剥がれてめくり上がっているが、これは早い段階で小修繕義務を負う賃借人が修繕していればかかる事態にならなかったものと推認されるとして、また、イ）一階南側雨戸の取替え、一階南側掃出引違戸及び玄関入口の引違戸のアルミ製建具への取替えについて、一部欠損し、老朽化も進んでいるが、小修繕義務を負う賃借人が常日頃微調整のための修繕を加えていればかかる事態にならなかったことも推認されるとして（あわせて経年性の老朽化によるものであり、ある程度の不都合は賃借人において甘受すべきものであることも理由として）、賃貸人の修繕義務を認めなかったもの（東京地判平3年5月29日）

・流し台下のグリーストラップからの異臭について、中容器に溜まつた脂肪分やゴミを定期的に掃除したりすることによつて避けることができるものであるとして、賃貸人の修繕義務違反はないとしたもの（東京地判平5年11月8日）

・ガスレンジ、ガスコンロ及び食器洗浄機に不具合が生じた原因は、賃借人の使用方法ないし日常の手入れが甚だしく不適切であったものと優に推認されるとして、それらの不具合があったことを理由に賃料の支払拒絶又は減額が認められないとしたもの（東京地判平21年3月11日）〔賃貸人の修繕義務について直接判断し

たものではない〕

・建物への鼠の侵入は、賃借人の建物の利用方法、食品の保管方法等（食料品を含む物品の乱雑な状況等）が原因となっていることが窺われるとして、賃貸人に鼠の駆除のための対策や建物の修繕行為を行う義務はないとしたもの（建物への鼠の侵入が賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであると認めるに足りる証拠はない旨も認定している）（東京地判平21年４月10日）

イ　賃貸人の修繕義務を認めたもの

・マンションの排水管が閉塞が生じた原因については、排水管の勾配、口径等の構造等にも問題があるとともに、賃借人が食用の油を台所流し台の排水口から流したことにもあると推認できるとした上で、「建物の賃貸人は、賃貸建物の使用収益に必要な修繕を行う義務を負うから、賃借人の責任で修繕を必要とする状態に至った場合においても、合理的な期間内に修繕を行うべき」として賃貸人の修繕義務を認めたもの（東京地判平７年３月16日）

ウ　その他

なお、賃貸人の修繕義務に関する事例でないが、賃貸ビルの上階の部屋の排水管詰まりによる漏水事故による下階の部屋の賃借人からの賃貸人への損害賠償請求について、漏水事故は、（上階の部屋の賃借人の責任に帰せられるべきもので）「賃貸人である原告の責に帰することのできない原因と、原告の責に帰すべき事情とが複合した結果発生したものというべきであって、結局原告は、本件漏水事故により被告が被った損害を賠償する責任を免れないものといわざるをえない」としたもの（東京地判平成20年４月22日）がある。

ⅱ）そこで検討・整理すると、

・賃借人の全面的な責に帰すべき原因と認めることができる不具合（前述した夫婦喧嘩により投げられた物で窓ガラスが割れた場合のような賃借人の故意等による不具合。また東京地判平21年３月11日の事例についてもそのように認定される可能性もあると考えられる）である場合は、現在の多数説（注12参照）が述べるような理由から、賃貸人の修繕義務はないとするのが適当である。また、賃借人にも責に帰すべき原因があるが、必ずしも賃借人の全面的な責に帰すことができないような場合でも、そもそもが小修繕特約による賃借人の修繕義務の範囲内のものであるような場合（東京地判平３年５月29日の事例のような場合）については、賃貸人の修繕義務はないとするのが適当である。

・他方、不具合の原因の一端が賃借人にある場合であっても、賃借人の全面的な責に帰すべきものでないような場合（東京地判平７年３月16日の事例や、本項冒頭で記した便器のヒビ割れの通知忘れによるその後の便器の破損や、雨戸の閉め忘れによる台風時の窓の破損などの場合）については、賃借人の責めに帰すべき事由による不具合についての賃借人の責任（損賠賠償責任）と、賃貸人の修繕義務は別の問題であることから[33]、（小修繕特約等他の事情がない限り）賃貸人に修繕義務があると解することが適当と考えられる[34]（その点で、東京地判平21年４月10日の事例のような生物による不具合のケースの場合は、必ずしも賃借人に全面的な責任があるとは思われず、天災等不可抗力についても賃貸人の修繕義務が認

められる点からすると、（上記個別事例における判断の適否は別として）賃借人の使用収益に支障がある場合は、賃貸人の鼠の出入り穴を塞ぐ等の修繕義務あるいは鼠の駆除のための対策義務を認めるべきではないかと考えられる）。

⑷ 論点４（賃料の減額払いの具体的内容）について

ⅰ）使用収益が可能な場合は賃料全額の支払拒否はできないとして、使用収益に支障が生じている限度において減額支払する場合の、減額分の具体的範囲はどのように判断すればよいか、また、減額支払額（又は全額不払）が賃料支払債務の不履行として、賃貸人から契約解除されないかという点である。裁判例としては、下記のようなものが見受けられる。

ア　賃料減額分について

雨漏りにより使用できない面積分の按分で減額を認めたもの（名古屋地判昭62年１月30日）があり、また、主たる貸室が漏水の被害を受け使用できない場合に、被害を受けていない控室等についても賃料支払義務がなくなるとしたもの（東京地判平20年４月22日）がある。他方、一部機能の不具合については、例えば、工事騒音、カビ発生等で賃料の３分の１減（東京地判平６年８月22日）、排水管の閉塞で30％減（東京地判平７年３月16日）、店舗における漏水等で25％減（東京地判平９年１月31日）、エアコン、ガスオーブン、ガラス戸の故障について修理費用相当分（東京地判平12年７月18日WL）、倉庫における雨漏りで50％減（東京地判平20年12月17日）とした裁判例がある。

イ　減額払いによる賃貸人からの契約解除について

減額払いの額が妥当でないとして賃貸人から契約解除等がされた直接の裁判例は把握できなかったが、賃借人が賃貸人の修繕義務不履行を理由に賃料を減額して支払ったこと等に対し賃貸人が解約・明渡を求めた事案において賃貸人の管理・修繕義務の不履行による賃料減額を認め、賃貸人の契約解除を認めなかった事例（東京地判平９年１月31日）、他方で、（傍論として）減額が正当と言える証拠がないとした事例（東京地判平成21年５月29日②）がある。

使用収益に著しい障害がなく使用収益ができている場合は、家賃全額の支払拒絶はできないとして、賃料全額について支払いをしていない場合に、賃料支払債務の不履行として賃貸人からの契約解除を認める裁判例が多い（注20参照）が、このような事例は、賃貸住宅に入居中における（賃貸人の修繕義務不履行を理由とする）賃借人による賃料不払いでなく、賃料不払いを理由に賃貸人から契約解除請求訴訟が提訴された場合の抗弁あるいは反訴として賃借人が賃貸人の修繕義務不履行を主張している場合が多い点にも留意する必要がある。

他方で、家屋に居住しており使用収益が不可能ではなかったのに賃料全額の支払を拒絶した点について、「度を過ぎた権利の行使には違いない」としつつも、その「手落があつたからと云つて、そのことのみで直ちに」信頼関係を著しく傷うような賃借人の義務違反があったとは言えないとして、賃貸人の契約解除を認めなかったもの（大阪地判昭32年３月26日）、賃貸人の修繕が実施されないため賃料全額の支払を拒絶した点について、「専ら被控訴人に修繕を求める気持から、かつ、修繕を求める正当な理由があると考えてなされたもので」あ

り、「本件のように賃貸人に修繕義務を認めるべきか否かについて限界的な事例においては、特に法律について専門的知識を有するとは認められない控訴人が、右程度の瑕疵をもって被控訴人に修繕義務があると考えてこれを要求し、これが容れられないため賃料の支払いを拒むに至ったとしても賃借人として不誠実な行為ということはできない」とし、「賃料の支払いを滞った期間が、被控訴人が解除の意思表示をするまで二ヵ月間に過ぎないことなどをも併せて考慮すると」、賃料不払いは、未だ賃貸借契約における信頼関係を破壊する行為ということはできないとしたもの（札幌地判昭47年４月25日）がある。

ⅱ）そこで検討・整理すると、

・賃料減額についての判断要素としては、裁判例でもあるように、使用収益ができない面積（不具合がなくても実質的に使用収益ができない部分も含む）の割合での按分、あるいは不具合部分の修理費用相当額によって減額分を決めることが可能であれば、一定程度客観的基準による減額支払と言えると考えられ、その他の場合は、個別事例毎に使用収益を妨げられた度合を個別に判断する必要があると考えられる[35]。

・減額払いによる賃貸人からの契約解除については、賃貸人による修繕義務の不履行がある場合で、賃借人が賃料の減額分について、ある程度の合理的根拠を有した上で、入居中に減額払いをしている場合は、信頼関係の破壊はなく、賃貸人からの契約解除が認められることは基本的にはないと考えてよいのではないかと思われる（なお、注20の学説も参照）。

おわりに

以上に記した賃貸住宅に不具合が生じた場合の法的整理、すなわち賃貸人の修繕義務及び賃借人の対応について、最後にまとめておく。

1　まず、賃貸住宅の不具合については、賃貸契約書に規定された小修繕特約に該当する小修繕（電球の取替等）以外のものについては、屋根、柱、壁等の建物の構造躯体は当然として、内装、設備等も含め、賃貸住宅を構成する（賃貸人の所有に属する）全てのものについて、賃貸人に修繕義務がある。ただし、①賃借人の故意等賃借人の全面的な責めに帰することが明白な不具合、②大修繕など賃料額に比較して不相当に過大な費用を要する修繕、については、賃貸人に修繕義務が生じない（ただし、①②とも前述したように限定的に解すべきと考えられる）。

2　そして、賃貸住宅にこのような不具合が見つかった場合には、まず、賃借人は賃貸人にその不具合について連絡する必要がある。

その上で、賃貸人に修繕の実施を要求すればよいが、（賃貸人の修繕実施により）不具合がなくならない限り、不具合により賃貸住宅の使用収益ができない度合に応じて賃料支払義務がなくなり、その分の賃料を減額して賃料支払（全く使用収益できない場合は賃料全額の支払義務がなくなる）することで足りる。

3　また、賃借人が必要な修繕を自ら実施することができ、修繕に要した費用を賃貸人に償還請求することができる。

4　なお、２の場合に賃料の減額支払額が少なすぎるとして賃貸人から契約解除が主張

されても、賃借人が不具合について連絡しているにも関わらず賃貸人が修繕を実施しないような場合には、減額支払額が合理的根拠もなく不相当に低かったりする等の特段の事情がないかぎり、信頼関係の破壊はないものとして、賃貸人からの契約解除は認められないものと思われる。

1　升田純『要件事実の実践と裁判』（金融財政事情研究会　2004）39頁によると、賃貸建物の修理・修繕をめぐる紛争の類型としては、

・賃借人または賃貸人が修理等を請求するもの
・賃借人または賃貸人が修理等を実施し、その費用を相手方に求償するもの
・賃借人が賃料の全部または一部の支払いを拒絶したり、賃料の減額を請求したり、賃料支払義務と修理等の義務の不履行による損害賠償債権を相殺したりするもの
・賃貸人が賃借人による修理等の義務の不履行を理由に、賃貸借契約を解除し、建物の明渡しを請求するもの
・賃借人が修理等について賃貸人の承諾を得ていないとして、賃貸人が賃貸借契約を解除し、建物の明渡しを請求するもの

が挙げられている。

なお、上記に整理されている類型に加え（３つ目の類型と近いが）、賃貸人が賃借人の賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除し、建物の明渡しを請求したところ、賃借人が賃貸人の修繕義務の不履行を理由に賃料の全部または一部の支払を拒絶した旨の抗弁・反訴をする類型も多く見受けられる（資料の裁判例参照）。他方、賃借人が賃貸人に修繕の実施を要求する事案は、それほど見受けられない。

2　賃貸物件の不具合についての賃貸人の責任としては、修繕義務のほかに、①工作物責任（例えば大阪地判平21年８月31日判タ1311号183頁（吹付けアスベスト）、福岡高判平19年３月20日判タ1251号217頁（窓の手すりの設置）、神戸地判平11年９月20日判時1716号105頁（耐震性能））や、②（物件のハード面の不具合ではないが）他の賃借人の騒音等の迷惑行為等に係る責任（例えば東京地判平17年12月14日判タ1249号179頁（他の賃借人の騒音等を放置した）、東京地判平15年１月27日判タ1129号153頁（他の賃借人が悪臭を発生させているのに対策をとらなかった）、大阪地判平元年４月13日判タ704号227頁（生活妨害行為を繰り返している入居者に契約解除・明渡を求めなかった））なども問題となるが、今回の考察では基本的に対象としていない。

3　星野英一『借地・借家法』（有斐閣　1967）617頁以下〔特約は別項で記載されている〕、来栖三郎『契約法』（有斐閣 1974）310頁以下、『新版注釈民法（15）債権（６）増補版』（有斐閣 1996）209頁以下〔渡辺洋三・原田純孝執筆〕、山本敬三『民法講義Ⅳ-１契約』（有斐閣 2005）394頁以下、望月礼二郎「不動産賃貸人の修繕義務」（『契約法体系Ⅲ』（有斐閣 1962）２頁以下〔特約は別項で記載されている〕）、大坪稔「賃貸人の修繕義務と賃借人の必要費・費用償還請求権」（『現代契約法体系 第３巻 不動産の賃貸借・売買契約』（有斐閣 1985）68頁、成田喜達「修繕義務・造作買取請求権・費用償還請求権」（『現代借地借家法講座 第２巻 借家法』（日本評論社　1986）256頁以下。

4　成田・前掲（注３）257頁

5　星野・前掲（注３）619頁

6　星野・前掲（注３）619頁、星野英一『民法概論Ⅳ(契約)』（良書普及会 1986）199頁、来栖・前掲（注３）309頁、注釈民法・前掲（注３）211頁、成田・前掲（注３）257頁。なお、使用収益に著しい支障を与えない場合は家賃全額の支払拒絶はできないとする裁判例（最判昭38年11月28日等。下記注20参照）があるが、これは修繕義務の有無自体を直接に判断したものではないものである（来栖・前掲（注３）310頁）。

7　星野・前掲（注３）169頁、来栖・前掲（注３）309頁、注釈民法・前掲（注３）212頁、成田・前掲（注３）257頁（星野は、目的物が契約に定める性質・属性を欠いていた場合、契約には定めがないが広告した性質・属性を欠いた場合、土地・家屋として通常有すべき性質・属性を欠いた場合において、賃借人が契約当時これを知らなかったときは、賃借人は、これを補修する旨を請求できるとしている（更に、補修できない場合、賃貸人が補修に応じない場合で、欠点のため賃貸借をした目的を達成することができないときは、契約の解除をすることができ、それ以外の場合は損害賠

償の請求ができるものとしている)。)。

裁判例としては、下記のようなものがある。

・東京高判昭56年２月12日（ベニア板一枚程度の界壁で遮音構造が不完全な場合。ただし当該事案では賃料の額との衡量で賃貸人の修繕義務なしとした）

・東京地判平12年７月18日（室内にエアコン、ガスオーブンなどの設備が設置されている状態で賃貸借契約を締結する場合には、特に、それらが故障していても賃貸人において修理をしない旨明示した場合以外は、賃貸人において、それらが通常の機能を有するものとしてそれらの設備付きの貸室として賃貸したものと認めるのが相当であるとし、あわせて、エアコン、ガスオーブンの故障は外観からは容易に判明しないものであり、故障しているかどうか明らかではないエアコン及びガスレンジについて、契約前から故障していても修理・取替えをしない旨の説明をしたものと認めることはできないとして、賃貸人が修繕義務を負うとした）

・東京地判平成21年８月26日（漏水について、契約締結の際に説明していたという賃貸人の主張について、契約書及び重要事項説明書にその旨の記載はなく、むしろ契約書に建物の雨漏りが貸主の修繕義務であることが明記されていること等から、当該主張を認めるに足りる証拠はないとして、賃貸人の修繕義務を認めた）

8　注釈民法・前掲（注３）213頁参照。

裁判例としては、下記のようなものがある。

・東京地判昭26年２月22日（窓の雨漏りについて、契約当初より不備のあることを承知の上で賃借したもので、賃貸人が修繕しなかつたことを理由として賃料の支払いを拒むことは許されないとした）

・東京地判昭55年８月26日〔前述(注７)の東京高判昭56年２月12日の原審〕（契約の内容として当初予定された程度以上のものを修繕要求できるものでないとした）

・京都地判平19年９月19日（耐震性能を有していない点について、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した）

・東京地判平成21年４月30日（契約締結に当たり賃貸人がアスベスト除去工事費用を負担しない旨を伝えていること等から、賃貸人にアスベストを除去する修繕義務はないとした）

・東京地判平21年５月29日（欠陥箇所の修理等の条件があったという賃借人の主張が、仲介業者とのやり取りをしただけでは条件が付されたものということはできないとされ、賃貸人の修繕義務はないとされた）

・東京地判平成22年７月30日（建物の耐震性能につきその建築当時に予定されていた耐震性能を有していることが内容となっているといえるとして、耐震改修工事の修繕義務がないとされた）

9　星野・前掲（注３）619頁、星野・前掲（注６）199頁、来栖・前掲（注３）310頁、注釈民法・前掲（注３）214頁・217頁。

10　裁判例としては、修繕義務は生じない可能性のあることを言及したもの（京都地判昭25年５月10日）、賃借人に修繕義務があるとしたもの（東京地判昭25年７月10日）、賃料支払の同時履行の抗弁の適否を判断する際に参酌すべきものとしたもの（東京地判昭26年２月22日）、賃借人に期待することが酷に失するような修繕以外の修繕は賃借人の義務としたもの（東京地判昭29年５月11日）、賃貸人の修繕義務も比例して軽減されるとしたもの（大阪地判昭29年12月21日）、賃料が相当低く抑えられている場合に修繕義務が認められない場合があるとしたもの（東京地判昭41年４月８日）、賃料額との相関関係により減免されるとし、破損程度が賃借人の使用収益を妨げない限り修繕義務はないとしたもの（大阪地判昭43年12月21日）などがある。

11　星野・前掲（注３）620頁、星野・前掲（注６）199頁、来栖・前掲（注３）311頁、注釈民法・前掲（注３）221頁、平野裕之『民法総合５　契約法（第３版)』（信山社出版 2007）490頁、望月・前掲（注３）３頁、成田・前掲（注３）259頁。判例も同旨（多数)。

12　なお、損害賠償責任に関するものであるが、東京地判平20年４月22日参照。

13　不具合が賃借人の責めに帰すべき事由により生じた場合について賃貸人の修繕義務が生じるかについては、かつての通説（我妻栄『債権各論（中）一』（岩波書店　1957）443頁等）は修繕義務を認め、賃借人の損害賠償責任と併存するとしていたが、現在では、終局的な経済的負担を賃借人が負うことにはかわりなく、また賃借人が自分の責に帰すべき事由でこわしておいて賃借人に修繕義務

を課すのは信義に反する等の理由から、賃貸人の修繕義務を否定する見解が多数説（星野・前掲（注３）621頁、星野・前掲（注６）199頁、来栖・前掲（注３）311頁、注釈民法・前掲（注３）221頁、内田貴『民法Ⅱ(第３版)債権各論』（東京大学出版会 2011）203頁、望月・前掲（注３） 4頁、成田・前掲（注３）259頁等）と考えられる。ただし、最近においても、かつての通説のような見解も主張されている（平野・前掲（注11）490頁）。

なお、国土交通省住宅局作成の「賃貸住宅標準契約書」においては、「甲は、別表第４に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。」（甲が賃貸人、乙が賃借人）とされており、賃借人の責に帰すべき事由がある場合でも賃貸人に修繕義務があることが前提とされているものと考えられる。

14　升田・前掲（注２）38頁。特約の適用については、実際に修理・修繕が具体的に問題となった場合において、建物の損傷の原因、損傷の箇所、損傷の内容・程度、使用・収益の支障の内容・程度、修理・修繕の必要性、修理・修繕の範囲、修理・修繕の仕方、修理・修繕の費用等の諸事情を考慮して、適用することが合理的であるとされている（同38～39頁）。他に、星野・前掲（注３）601頁・618頁、来栖・前掲（注３）312頁、注釈民法・前掲（注３）221頁等。

15　新田孝二『危険負担と危険配分』（信山社出版1998）282頁では、特約においても賃借人に負担させられない部分、つまりあくまで賃貸人が修繕しなければならないものがあるとして、建物の構造に係るもの、屋根替または柱の根継等の大修繕をなす義務をあげている。

修繕に関する特約に関する裁判例としては、本文で記した他にも、下記のようなものがある。

・「共同部分の設備関係に要する修繕費は使用坪数により賃借人の負担とする」旨の約上があっても、排水ポンプの取替等の修繕義務は賃貸人にあるとしたもの（東京高判昭51年９月14日）

・特約による賃借人が負担する義務の内容は、通常生ずる破損の補修即ちいわゆる小修繕であり、賃借物の大修理、大修繕は含まれず、ましてや通常予想できないような天災等による甚大な被害に対する修繕は含まれないものと解するのが相当であるとしたもの（東京地裁平61年７月28日）

・「経営上必要な一切の費用を賃借人が負担する」との特約があっても、建築物の構造物そのものの破損についてまで賃借人に修繕義務があるとするにはよほど明確な約定があることを要するとし、賃貸人の修繕義務を認めたもの（東京高判昭59年10月30日）

・一定範囲の小修繕について賃借人の負担において行う旨の特約は賃貸人の修繕義務を免除することを定めたものと解すべきであり、積極的に賃借人に修繕義務を課したものと解するには、更に特別の事情が存在することを要するとしたもの〔温水器の取替は賃貸人の義務とした〕（名古屋地判平２年10月19日）

・「建物の部分的な小修繕は賃借人が費用を負担して自ら行う」という特約があっても、建物の改造、造作、模様替等建物の基本構造に影響すべき現状を変更する部分の修繕義務は賃貸人にあるとしたもの（東京地判平３年５月29日）

・賃借人が賃貸人に対し何らの予告もせず相当長期間に亘つて勝手に修繕を繰返し、しかもその間、修繕費用について何らの報告もなさない場合は、賃借人が修繕義務を負担する旨の特約が結ばれていたものと推認するのを相当とするとしたもの（大阪地判昭38年８月24日）

16　賃貸住宅においては、国土交通省住宅局作成の「賃貸住宅標準契約書」において、畳表の取替え、裏返しなどの費用が軽微な修繕（第８条関係：別表４）について、賃貸人の修繕義務の対象から除外されている。

17　賃借人の保存行為に対する受忍義務違反により賃貸人からの契約解除を認めた事例として横浜地判昭33年11月27日がある。

18　来栖・前掲（注３）309頁、望月・前掲（注３）２頁、成田・前掲（注３）261頁。

19　我妻・前掲（注12）469頁（ただし賃貸人の修繕義務不履行の場合は賃料の減額請求権を取得するとする（同444頁））、星野・前掲（注３）221頁・224頁、星野・前掲（注６）200頁、来栖・前掲（注３）313頁、注釈民法・前掲（注３）228頁、内田・前掲（注12）204頁、成田・前掲（注３）263頁、森田宏樹「賃貸借の使用収益と賃料債権

との関係（１）（２）」（『法学教室』360・362号2010）。（なお、かつては、賃借人は損害賠償請求権により賃料債務を相殺しうるのみとする学説もあった。）

判例も、当然に賃料支払い義務がなくなるとするもの（大判大４年12月11日、大判昭９年11月20日、借地に関するもので大判昭12年９月６日裁判例11巻民239頁、大判昭14年３月10日民集18巻148頁、最判昭36年７月21日民集15巻７号1952頁等）が確立した判例法理であるとされている（森田・前記『法学教室』360号74頁）。

（なお、賃貸人が修繕義務を履行しない場合の賃料支払い拒絶権の性格については、星野・前掲（注３）224頁、注釈民法・前掲（注３）228頁・山本・前掲（注３）431頁を参照されたい。）

20　賃貸人の修繕義務不履行の効果として、学説では、ア）全額支払い拒否できるとするもの（来栖・前掲（注３）315頁）、イ）全額支払いの拒否はできないが、全額支払いの拒絶をしても信頼関係を破壊しないから賃貸人は契約解除できないとするもの（星野・前掲（注６）45頁、加藤雅信・法協87巻４号525頁）、ウ）修繕に必要な額を限度として家賃支払い義務と修繕義務の同時履行の抗弁権を認めるべきとするもの（中山信弘・法協87巻４号538頁）がある。

判例は、使用収益が全く不可能な場合は賃料全額の支払いを拒否できるとする（大判大４年12月11日、大判大10年９月26日（同時履行の抗弁権とした）、東京地判平成20年４月22日（ただし一定期間に限る）、東京地判平21年５月29日WL①）一方で、支障が生じた程度の場合には、使用目的を妨げられた割合に応じて賃料の一部支払いを拒否はできるが、賃料全額の支払い拒絶は契約解除事由となるとするものが多数である。

（継続して使用収益できれば、賃料全額の支払拒絶はできないとするものとして、大判大５年５月22日、大阪地判昭32年３月26日〔ただし個別事情を勘案して賃料全額の支払拒絶しても信頼関係の破壊しておらず賃貸人は解除できないとした〕、東京地判平７年３月16日、東京地判平12年７月18日、東京地判平成21年１月30日、東京地判平成21年10月29日）がある。また、使用収益に著しい支障を与えない場合は家賃全額の支払拒絶はできないとするものとして、大判昭13年６月29日、京都地判昭25年５月10日、大阪高判昭37年１月10日、最判昭38年11月28日〔家賃統制も考慮〕、東京地判平21年５月29日ＷＬ②、東京地判平21年７月17日、東京地判平21年12月10日がある。）

なお、修繕義務の不履行が賃借人の使用収益に及ぼす障害の程度が一部にとどまる場合には、民法611条１項の規定を類推して、賃借人は賃料減額請求権を有すると解すべきであるとしたもの（名古屋地判昭62年１月30日）、（天災によって）賃貸借の対象物が滅失に至らないまでも損壊されて修繕されず、使用収益が制限され、客観的にみて賃貸借契約を締結した目的を達成できない状態になったため賃貸借契約が解約されたときには、民法536条１項を類推適用して、賃借人は賃借物を使用収益できなくなったときから賃料の支払義務を負わないと解するのが相当であるとしたもの（大阪高判平９年12月４日）も見受けられる。

21　星野・前掲（注３）623頁。関連する裁判例としては、賃貸人が修繕義務を履行するか否かにかかわらず、必要費を支出した場合は、その償還を請求できるとしたもの（大判昭２年４月７日）がある。

ただし、賃借人が賃貸人の負担において修繕するような場合には、賃貸人に対して、先ず修繕内容を予告し、修繕終了後遅滞なく費用額を報告するのが通例であるとし、「賃借人が賃貸人に対し何らの予告もせず相当長期間に亘つて勝手に修繕を繰返し、しかもその間、修繕費用について何らの報告もなさない場合は、もはや賃貸人に修繕義務はなく、賃借人がその修繕義務を負担する旨の特約が結ばれていたものと推認する」とした裁判例（大阪地判昭38年８月24日）があることにも留意が必要である。

22　注釈民法・前掲（注３）256頁

23　星野・前掲（注３）623頁、624頁（特約の制限について）。

関連する裁判例としては、下記のようなものがある。（なお、本稿では、必要費については、最近の裁判例の分析までは対象として行っていない。）

・畳、襖の修繕について賃貸人の承諾を得て行ったものでなければ賃貸人は費用償還義務を負担しないという特約も有効としたもの（大判昭18年７月６日）

・賃借人は賃貸借の当初から修理をしなければ使用に支障のあることを承知しており、その修理

は自己の負担においてすべき旨の特約の下にこれを賃借したものと考えられるとして償還請求権を有しないとしたもの（東京地判昭30年７月18日）

24　なお、賃貸契約書において賃借人が賃貸物件の改築等を行う場合には賃貸人の承諾を要する旨の特約がある場合が多く、そのような場合で賃借人が修繕実施の要求をしたにもかかわらず賃貸人が修繕を実施しない場合に、賃借人が、賃貸人の承諾を得ずに（承諾を申し出たが賃貸人が承諾しない場合）、あるいは、承諾の申し出自体もせずに、自ら修繕を行った場合に、賃貸人から契約解除されてしまわないかについて整理が必要であると考えられる。この点に関しては、本稿のテーマとの関係上、詳しくは述べないが、無断増改築について信頼関係の破壊の有無により賃貸人からの契約解除の可否が判断されることと基本的に同様と考えられる。すなわち、修繕内容等により判断されるものであり、賃貸人が理由もなく修繕を実施しない等の経緯があるとすれば、修繕実施について賃貸人の承諾を得ていないことだけをもって信頼関係が破壊されたと判断されることは基本的にはないものと思われる。

25　賃料額に比較して不相当に過大な費用を要する修繕義務までないはとするものとして、星野・前掲（注３）620頁（賃貸借においては賃貸人賃借人の給付の均衡がはかられる必要があり、賃料中に計算されえない修繕義務は、経済的な公平の見地からないとし、このことは統制令があることとは直接関係はないとする（参考判例として大阪地判昭32年３月26日を引用している））、来栖・前掲（注３）310頁（判例は、腐朽破損が著しく、修繕に不相当に多額の費用がかかるときには、賃貸人の修繕義務を否定するものが多いとする）、注釈民法・前掲（注３）213頁（賃料額に比較して不相当に過大な費用を要する修繕をすべて賃貸人の義務とすることは、当事者間の経済的公平に反するとする）がある。

26　来栖・前掲（注３）311頁、注釈民法・前掲（注３）213頁。

27　例えば、築約30年の居住用家屋（賃料月額600円）で、基礎の崩壊・不同沈下、建物の傾斜等により、倒壊の危険があり、基礎の改造、柱の取替等の大修理（費用約30数万円、工期約90日）を要する場合について、大修理等によつて建物の命数が続く限りその維持保存のため必要とする修理補修の規模、費用の程度如何にかかわらず常に賃貸借関係を存続せしめてその修繕義務を負うものと解することはできないとした裁判例（東京高判昭33年６月４日〔同上告審の最判昭35年４月26日も同旨〕）がある。

なお、大修繕（柱の腐食、建物の一部傾きがあり、柱の根継ぎ土合の修繕設置等が必要）であっても、地代家賃統制令の下でも賃料増額が可能であるとして、賃貸人の修繕義務があるとし、賃貸人による解約の正当事由がないとするものもある（東京地判昭34年10月20日）。

28　なお、家屋の耐用年数はふだんの修理如何によってかなり異なるから、賃貸人がその修理を怠り、そのため建築当時予定された建物の朽廃期より早く朽廃期が近づいたような場合は、賃貸人の修繕義務は認められると解されるいう指摘（注釈民法・前掲（注３）215頁、成田・前掲（注３）261頁）にも留意すべきである。

29　注釈民法・前掲（注３）800頁〔篠塚昭次執筆〕では、修繕費は原則として借地借家法32条（借家法７条）の借賃増額請求権の対象にはならないとされている。また、東京地判昭41年４月８日においても、「大修繕を賃貸人がした場合でもこれを償うに足りるだけの賃料の増額には賃借人が容易に応じないのが通常であろう」旨が言及されている。（ただし、「賃料との均衡を失すると言うのであれば、未だ建直しの時期が到来していない本件建物にあっては、賃料の増額の方法によって調整されるべきである」旨を言及する裁判例（東京地判平３年５月29日）もある。）

30　注釈民法・前掲（注３）217頁。

31　注釈民法・前掲（注３）216頁参照。

32　注釈民法・前掲（注３）220頁。

33　平野・前掲（注11）490頁。

34　この点からすると、注13に記した多数説は、賃借人の全面的な責に帰すことができる場合を想定したものと考えることが適当ではないかと考えられる（星野・前掲（注３）621頁は「賃借人が自分の責に帰すべき事由でこわしておいて」、内田・前掲（注12）203頁は「賃借人自らが賃貸物を壊した場合」という記述になっている）。なお、賃借人の全面的な責に帰すことができる場合についても、かつての多数説のように賃貸人の修繕義務を認め、賃借人に損害賠償責任を認めることも

考えられるが、この場合（ただしその認定も微妙な場合があると考えられる）は多数説のように賃貸人に直接、修繕義務を認めることが適当ではないかと考えられる。

35　内田・前掲（注12）204頁も、家屋の賃貸借の場合、いかなる割合で使用収益が妨げられたかを認定することは難しい旨を指摘している。

〔資料〕

修繕義務裁判例

（本文で引用している裁判例以外のものも含む。）

（※平成20年以降の裁判例は、判例集等だけでなく、ウエストロー・ジャパン（WL）で検索した裁判例も含んでいる。）

○大判大４年12月11日民録21輯2058頁
○大判大５年５月22日民録22輯1011頁
○大判大10年９月26日民録27輯1627頁
○大判大14年10月５日新聞2521号９頁
○大判昭２年４月７日評論16巻民法808頁
○大判昭２年５月19日裁判例（二）民72頁
○大判昭５年９月30日新聞3195号14頁
○大判昭９年11月20日裁判例（八）民275頁
○大判昭11年４月21日裁判例（10）民88頁
○大判昭12年９月28日判決全集　４輯18号24頁
○大判昭12年11月16日民集16巻1615頁
○大判昭13年６月29日全集５輯14号20頁
○大判昭14年10月11日判決全集　６輯30号18頁
○大判昭15年３月６日新聞4551号12頁
○大判昭18年７月６日新聞4862号８頁
○大判昭18年７月27日新聞4862号６頁
・京都地判昭25年５月10日下民１巻５号710頁
・東京地判昭25年７月10日下民１巻７号1071頁・判タ６号43頁
・東京地判昭26年２月22日下民２巻２号255頁
・東京地判昭29年５月11日判タ44号29頁
○最判昭29年６月25日民集８巻６号1224頁・判タ41号33頁
・大阪地判昭29年12月21日下民５巻12号2078

頁・判時44号13頁
・東京地判昭30年7月18日下民6巻7号1466頁・判時63号7頁
・東京地判昭31年5月19日下民7巻5号1292頁・判時82号16頁
・大阪地判昭32年3月26日判時 130号22頁
・東京高判昭33年6月4日東高民時報9巻6号91頁
・横浜地判昭33年11月27日下民 9巻11号2332頁
・東京地判昭34年10月20日判時207号24頁
・東京地判昭35年1月30日判時215号30頁
○最判昭35年4月26日民集14巻6号1091頁・判タ105号51頁〔東京高判昭33年6月4日の上告審〕
・大阪高判昭37年1月10日民集 17巻11号1491頁
・大阪高判昭38年8月14日判時349号51頁
・大阪地判昭38年8月24日判時374号48頁
○最判昭38年11月28日民集17巻11号1477頁・判タ157号57頁〔大阪高判昭37年1月10日の上告審〕
・大阪地判昭38年11月28日判タ162号188頁
○最判昭39年6月26日裁判集民74号297頁
・大阪地判昭40年4月15日判タ180号127頁
・東京地判昭41年4月8日判時460号59頁
○最判昭42年1月20日裁判集民 86号97頁・判時 481号107頁
○最判昭43年1月25日裁判集民 90号121頁・判時 513号33頁
・大阪地判昭43年12月21日判タ 233号163頁
・札幌地判昭47年4月25日判タ 279号328頁
・東京高判昭51年9月14日判タ 346号193頁
・札幌地判昭54年2月6日判時 939号114頁
・東京地判昭55年8月26日判時992号76頁
・東京高判昭56年2月12日判タ441号123頁〔東京地判昭55年8月26日の上告審〕
・東京高判昭56年9月22日判時 1021号106頁
・東京高決昭57年10月28日判タ490号73頁
・東京高判昭59年10月30日判時 1137号58頁
・東京地裁平61年7月28日判タ624号186頁《借地》
・名古屋地判昭62年1月30日判時 1252号83頁
・名古屋地判平2年10月19日判時 1375号117頁
・東京地判平2年11月13日判時1395号78頁
○最判平3年4月2日民集45巻4号349頁・判タ758号125頁《借地》
・東京地判平3年5月29日判時1408号89頁
・東京地判平4年3月26日判時1449号112頁
・東京地判平4年6月4日判タ824号174頁
・東京地判平5年10月1日判時1497号82頁《借地》
・東京地判平5年11月8日判時1501号115頁
・東京地判平6年8月22日判時 1521号86頁
・東京地判平7年3月16日判タ885号203頁
・東京地判平9年1月31日判タ952号220頁
・大阪高判平9年12月4日判タ992号129頁
・東京地判平12年7月18日WL
・東京地判平14年8月26日判タ1119号181頁
・福井地裁敦賀支判平15年8月22日民集 63巻1号109頁
・東京簡判平16年7月5日裁判所ウェブサイト
・札幌地判平17年5月13日判タ1209号180頁
・東京地判平17年8月26日WL
・名古屋高裁金沢支判平18年10月16日民集63巻1号123頁
・大阪地判平19年 3月30日判タ 1273号221頁
・福岡高判平19年7月24日判タ1278号207頁
・京都地判平成19年9月19日裁判所ウエブサイト
・東京地判平成20年4月22日WL
・東京地判平20年8月28日WL
・東京地判平成20年12月17日WL

○最判平21年１月19日民集 63巻１号97頁・
判タ 1289号85頁〔名古屋高裁金沢支判平
18年10月16日の上告審〕
・東京地判平21年１月28日WL
・東京地判平成21年１月30日WL①
・東京地判平成21年１月30日WL②
・東京地判平成21年３月11日WL①
・東京地判平成21年３月11日WL②
・東京地判平成21年４月10日WL
・東京地判平成21年４月28日WL
・東京地判平成21年４月30日WL①
・東京地判平成21年４月30日WL②
・東京地判平成21年５月29日WL①
・東京地判平成21年５月29日WL②
・東京地判平成21年７月17日WL
・東京地判平成21年７月27日WL
・東京地判平成21年８月26日WL
・東京地判平成21年８月31日判タ1327号158
頁
・東京地判平成21年９月２日WL
・東京高判平成21年10月29日WL
・東京地判平成21年11月５日WL
・東京地判平成21年12月10日WL
・東京地判平成22年 １月19日WL
・東京地判平成22年１月20日WL
・東京地判平成22年３月17日WL
・東京地判平成22年７月30日WL
・東京地判平成22年10月21日WL