

最近の裁判例から (13) – 建物不具合と一部賃料不払い –

借主の建物不具合等を理由とした一部賃料の支払拒絶が債務不履行とされ、貸主の契約解除が認められた事例

(東京地判 令 2・1・31 ウエストロージャパン) 大野 晃子

借主が、建物不具合等を理由に一方的に賃料を減額して支払うことから、貸主が賃貸借契約の解除及び建物明渡しを求めた事案において、建物には借主の使用収益が妨げられるほどの不具合は認められないとして、貸主の請求を認めた事例。(東京地裁 令和2年1月31日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

平成29年11月30日、貸主X（原告）は、借主Y（被告）との間で本件建物の賃貸借契約を締結し、同日引渡した。

期間：平成29年11月30日から2年間

賃料等：賃料92,000円／共益費3,000円

支払方法：毎月27日迄に翌月分を支払う

Yは、平成30年10月、管理会社に対し、建物の不具合等について、次のような苦情を申し立てた。①2階の床音が騒がしい。②ベランダからの雨漏りが激しく、洗濯物を干せない。③キッチンの壁のタイルのつなぎ目やベランダから洋室への壁の隙間から虫が侵入する。④風呂やトイレの換気扇が機能しない。⑤風呂場の蛇口やシャワー口から水が漏れる。⑥便座が故障する。

これらのYの苦情に対し、管理会社は次のような対応を行った。

①2階床音：Yから苦情があった翌日に、2階入居者に対して生活音に配慮を求める注意文書を送付した。

③隙間不具合：現地調査を行い、Yの苦情に該当する事象は認められなかったが、キッチ

ン壁とタイルのつなぎ目にコーキング補修を行った。

④換気扇不具合：現地調査の結果、Yの苦情に該当する事象は認められなかった。

⑥便座不具合：現地調査の結果、Yの苦情に該当する事象は認められなかった。便座に留め具の取付工事を行った。

これらの苦情を申し立てた以降、Yは賃料の支払いが遅れるようになった。

平成31年4月、XはYに対して、滞納賃料28万5,000円を同年4月10日までに支払うよう催告し、支払いがない場合は賃貸借契約を解除する旨を通知した。この滞納賃料は数か月遅れで支払われたが、この後も賃料の滞納は続いた。

令和元年11月、XはYに対して、滞納賃料65万5,000円を同年12月13日までに支払うよう催告し、支払いがない場合は賃貸借契約を解除する旨を通知した。しかし、その後も滞納賃料は支払われなかったことから、XはYに対して、賃貸借契約の解除、本件建物の明渡しを求める本件訴訟を提起した。

Yは賃料滞納の理由として、本件建物は老朽化しており、不具合が多く、設定されている賃料は高額であり、半額が相当である。契約期間満了までの賃料は支払済のため、滞納賃料はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を容認した。

(1) Yの主張する不具合等について

Yの建物の不具合等により、使用収益を妨げられた割合に応じて賃料の支払いを拒んだのであり、違法ではないとの主張について検討する。

①2階床音：これを認める的確な証拠はなく、Yは、管理会社が2階入居者に注意文書を送付した平成30年10月以降も本件建物を使用収益する一方、さらに苦情を申し立てたといった事情は認められない。

②ベランダ雨漏り：仮に、ベランダ雨漏りにより、Yの本件建物の使用収益が妨げられていたとしても、その箇所はベランダの天井部分にすぎず、また、Yが苦情を申し立て続けていたといった事情も認められないことから、使用収益が妨げられた程度はごく限定的なものと言うべきである。

③隙間不具合：Yの苦情を受け、管理会社が平成30年10月にキッチンの壁タイルつなぎ目にコーキング補修を行ったことが認められるが、Yはその後も本件建物を使用収益する一方、虫の侵入についてさらに苦情を申し立てたといった事情は認められず、また、Yが提出する写真を見ても、虫の類は全く写っていない。

④換気扇不具合：Xは、Yの苦情により管理会社が平成30年10月に現地調査を行ったが、相当する事象は認められなかったと主張しているように、不具合の存在を認める証拠はなく、Yが不具合について苦情を申し立て続けていたといった事情も認められない。

⑤蛇口等漏水：これを認める証拠はなく、Yが蛇口からの漏水について苦情を申し立て続けていたといった事情も認められない。

また、Yは本件建物を使用収益する一方、蛇口等の漏水は風呂場のシャワー口から水が漏れるということにすぎないのであり、本件建物の使用収益を妨げるほどのものとは認め

られない。

⑥便座不具合：これを認める証拠はなく、管理会社は、Yの苦情により平成30年10月23日に便座の留め具の取付工事を行い、Yはその後本件建物を使用収益する一方、便座の故障についてさらに苦情を申し立てたといった事情は認められない。

以上のとおり、Yは本件建物に居住しているところ、本件建物にはYの使用収益を妨げるほどの不具合が存在するとは認められないことから、Yが賃料の支払いを拒むことは、その全額について違法をいうべきである。

(2) 結論

以上により、Yの賃料不払いを理由とする、Xの本件賃貸借契約の解除、本件建物の明渡しを容認する。

3 まとめ

設備の不具合等を理由に、借主が賃料を一部減額して支払いたいとする相談が当機構に寄せられることがあるが、借主が一方的に減額した賃料の支払いは、本件のように契約解除の要因となることがあるので注意が必要である。

本件同様に、建物の不具合等を理由とする借主の賃料未払いにより、貸主の契約解除・建物明渡しに認められた例として、ネズミの出没を理由とする一方的な賃料の減額支払い（東京地判 平21・1・28 RETIO79-116）、エアコン不具合を理由とする賃料不払い（東京地判 平26・8・5 RETIO98-134）、騒音・振動被害を理由とする賃料の減額支払い（東京地判 平26・9・2 RETIO98-132）、雨漏りを理由とする賃料不払い（東京地判 平30・1・25 RETIO 114-118）等がある。

（調査研究部調査役）