

最近の判例から (10)

賃借人の賃貸人に対する修繕義務違反による損害賠償請求を否定した事例

(東京地判 平21・5・29 ウェストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物賃借人が、建物賃貸人に修繕義務違反があることから、賃料支払につき民法533条の同時履行の抗弁権があると主張した事案において、修繕を要する箇所があるとしても、それが建物の利用、居住に著しい支障を生ずるものでない限り、賃借人は建物の賃料全部の支払を拒むことはできないなどとして、損害金等の請求を否定した事例（東京地裁 平成21年5月29日判決 本訴一部認容、反訴請求棄却 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- ① 賃貸人である原告Xは、平成20年1月30日、賃借人である被告Y1との間で、マンションの一室を賃料等100,000円（月額94,000円、共益費月額6,000円）、毎月末日前払、賃料を滞納した場合は催告を要せずして契約を解除することができるとの約定による賃貸借契約（以下「本件契約」）を締結した。また、被告Y2は、同日Y1と連帯して保証する旨の連帯保証契約を締結した。
- ② 同年2月29日、3月分の賃料等の支払いのないまま経過した。
- ③ Y1及びY2は、同年2月5日の引越しの際に引越業者が床に家具を落として傷を付けたことに端を発し、Xに対し、ファックス等で度重なるクレーム主張をするようになり、その内容は、単に鏡の端にあるボルトが少し緩んでいることを鏡の破損とまで誇張し、また、築16年の建物について新築レベル

であることを要求するような無理難題を、さらに、違約金、迷惑料、慰謝料等を加算しろと挑発的なものにエスカレートしていた。

- ④ 本訴事件は、XがY1に対し、Y1のXに対する保証金返還請求権とXがY1に対して有する原状回復費用支払請求権及び賃料等請求権とを対当額にて相殺する旨を意思表示し、また、当該建物の明渡しがなされた同年6月14日までの賃料等及び賃料相当損害金、不法行為による損害賠償請求を主張した。
- ⑤ 反訴事件は、Y1、Y2がXら（マンションの管理会社及び仲介業者を含む）に対し、賃貸借契約の無効、未成立若しくは解除又は原告らの行為が消費者契約法、民法若しくは宅地建物取引業法に違反する不法行為に当たるとを前提として、保証金返還請求権、不当利得返還請求権又は不法行為による損害賠償請求権に基づき、原告らに支払った保証金、礼金、仲介手数料、違約損害金、引越料金、並びに迷惑料及び慰謝料を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、原告Xの請求を一部認容、被告Yらの請求を棄却した。

(1) 本訴事件について

- ① Xの上記の相殺の意思表示は、平成20年3月分の本件建物の賃料等請求権を自働債権とし、これとY1のXに対する保証金返還請

求権188,000円とを対当額にて相殺して消滅させる限度で効力があるに止まるものといわなければならない。

相殺の意思表示は、自働債権と受働債権とが互いに相殺に適するようになった時にさかのぼってその効力を生ずるものである（民法506条2項）ところ、本件建物の賃料等の弁済期は平成20年2月29日であるのに対し、Y1のXに対する保証金返還請求権は、Y1がXに対して本件建物を明け渡した同年6月14日に弁済期が到来したものであり、同日に互いに相殺に適するような状態、すなわち相殺適状を生じたものと認めるのが相当である。

② 保証金は、賃貸借終了後明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであり、その性質上、賃借人から保証金の返還を求められた賃貸人は、格別に相殺の意思表示をしなくとも、保証金から賃借人に対して取得する債権額を差し引き、その残額を返還することが許されるものである。

(2) 反訴事件について

① 本件建物賃貸借契約について、消費者契約法10条に違反するような事情を認める証拠は存在せず、契約ないし建物に仮に民法570条、606条、宅建業法31条に関連して問題とされるべき事情があるとしても、そのことから直ちに、本件契約の効力や本件建物の引渡の事実を否定することはできない。

② 被告らが、Xに修繕義務違反があることから、賃料支払につき、民法533条の同時履行の抗弁権があると主張したのに対し、一般に、建物の賃借人は当該建物に修繕を要する箇所があるとしても、それが建物の利用、居住に著しい支障を生ずるものでない限り、建物の賃料全部の支払を拒むことまではできないのであって、本件において、建物の利用、

居住に著しい支障を生ずるような修繕を要する箇所があったことを認めるべき証拠はない。

③ Y1らは、本件賃貸借契約を締結するに当たり、Xらが欠陥の修理、部屋のクリーニングを条件とした旨主張するが、本件契約にそのような条件が付されていたことを認めるに的確な証拠は存在せず、Y1らの主張する約束の不履行は認められない。

(3) 結論

以上によれば、Xの本訴請求は、XがY1らに対し、本件建物の賃料相当損害金160,114円及びこれに対する平成20年6月15日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める限度で理由があるからこれを認容し、その余の本訴請求及びY1らの反訴請求は、いずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

賃貸人は原則として賃貸物件の使用と収益につき必要とする修繕義務を負い、賃借人は使用、収益を妨げられたときには、その割合に応じ賃料の支払いを拒むことも認められている。しかし、本判決は修繕を要する箇所があるとしても、それが目的物件の利用、居住に著しい支障を生ずるものでない限り、賃料全部の支払を拒むことまではできないと判示した。賃貸人、管理業者にとって実務の参考になるところである。

なお、賃借人の修繕要求にもかかわらず賃貸人が義務を履行しないときは、賃借人は同時履行の抗弁権に基づき修理されるまでは、少なくとも修理費用の限度で賃料の支払いを拒絶することができることとされた事例として、東京地判平12.7.18ウェストロージャパンがある。

(調査研究部主任調整役)