

最近の判例から (9)－雨漏りと賃料不払－**雨漏りを理由とした借主の賃料不払等の行為により、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたとした事例**

(東京地判 平30・1・25 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

借主が雨漏り対応の不備などを理由に、賃料を支払わず、また根拠を示すことなく損害賠償を請求してきたことから、貸主が賃貸借契約を解除したとして建物明渡及び未払賃料等の支払いを求めた事案において、借主の賃料不払等の行為により、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたとして、貸主の建物明渡し及び未払賃料等の請求を認めた事例。(東京地裁 平成30年1月25日判決 ウエストロー・ジャパン 控訴 控訴棄却)

1 事案の概要

平成26年8月、貸主X(原告・個人)は、Aに管理を依頼している本件建物について、借主Y(被告・弁護士)との間で、居住を目的として、賃料月額13万5000円、契約期間を2年とする本件賃貸借契約を締結し建物を引き渡した。

平成26年10月、本件建物の2階階段入口部分で雨漏りが発生した。Aは調査を行ったが、修理等は担当者の失念により行われなかった。

平成27年9月、本件建物の2階リビングダイニングにおいて雨漏りが発生した。Aは対応を行い、工事日程まで決まっていたが、Yの都合によりキャンセルとなり、その後連絡に応じず、Aは修繕等を行えなかった。

平成28年4月、YはAに対し、Xの債務不履行等を理由に本件賃貸借契約を解除するとした。また、本件建物が1か月程度で雨漏りが発生する欠陥建物であったことを理由に本件賃貸借契約の錯誤無効を主張するとともに

400万円の損害賠償を請求した。

Yが平成28年5月分以降賃料を支払わなかったことから、同年7月Xは、5日以内に未払賃料を支払わなければ本件賃貸借契約を解除するとYに通知した。しかし、その後も賃料が支払われなかったことから、XはYに対し、本件建物の明渡及び未払賃料等を求める本件訴訟を提起した。

Yは、本件賃貸借契約の締結に当たり、Aより、「本件建物の周辺で大規模工事の予定はない、隣家との間で駐車に関するトラブルや留意点はない、本件建物で以前雨漏りがあった事実を告げなかった」など、事実と異なることを告げられた、このことによるYの誤信は本件賃貸借契約の要素の錯誤に当たるから同契約は無効である、Xの債務不履行によりYに400万円を下らない損害賠償請求権及び不当利得返還請求権が発生している、Xの建物明渡請求に対して、同時履行の抗弁権及び留置権を行使する、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの建物明渡請求及び未払賃料請求の一部を認容した。なお、Yは控訴したが、控訴審もYの主張を棄却した。

(1) Yの錯誤無効の主張について

本件建物が前面道路等を挟んで川に面しており河川工事が行われていたが、騒音、振動の測定値等の客観的資料は存在せず、近隣住民から苦情が出されていたなどとの事情を認

めるに足る証拠もなく、その騒音、振動が受忍限度を超えるようなものであったとは認められない。また、隣人との間で自動車の駐車方法等に関して、正当な態様で敷地内に駐車しているにも関わらず苦情を申し入れられ、駐車場の使用が事実上できない状態であれば、隣人に対して抗議し、またはAに対応を依頼するなどが考えられるが、そのような行動がとられていないことからすれば、Yが主張するトラブルがあったとは考え難い。本件建物は築後約17年が経過した木造建物であったことからすれば、雨漏りを修繕したことがあるとの事情は、一般的な経年変化により不具合が発生し、これが補修されたとの評価の域を出るものではなく、そのような履歴の存在自体が瑕疵に当たるとは認められない。

以上により、Aの誤った説明によりYに錯誤があったとする主張には理由がない。

(2) Xの債務不履行の有無について

平成26年度の雨漏りにより使用収益が不可能になった範囲を特定するに足る証拠は見当たらない。

平成27年度の雨漏りは、浸水被害が生じており、債務の一部不履行が認められるが、Yは修繕工事等の日程調整に途中から応じなくなっていたことから、Xに帰責性はない。

(3) 雨漏りによる賃料減額の可否について

平成27年雨漏りについて、写真等の各証拠や事情を総合すれば、平成27年の雨漏り後における浸水被害により減額される賃料は約定賃料の10%と認められる。したがって、平成27年9月から平成28年4月まで10万8000円、Yの過払いが生じている。

(4) Xの請求について

賃料の不払状況に加え、Yは本件建物の修繕に関するAの連絡に応じなくなっていた時期があったこと、具体的根拠を示すことなく400万円の損害賠償を請求するなどしてい

たなどの事情も考慮すれば、本件賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたものというべきである。

以上により、XのYに対する本件賃貸借契約終了に基づく本件建物明渡請求には理由があり、また、XのYに対する未払賃料の請求については、平成28年5月及び6月分は13万5000円（12万1500円×2 - 10万8000円）、同年7月以降は12万1500円の限度で認容すべきことになる。

3 まとめ

本件は、借主が契約前の説明の不備、入居後の雨漏りの修繕義務を怠ったことなどを理由に、賃料を払わず住み続け、さらには、積算根拠のない損害賠償請求をしたが、これらの事情から、信頼関係が破壊され、貸主の建物の明渡及び明渡済までの賃料等の請求が認められた事例である。

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が、信頼関係の破壊にあたりとされた事例として、実際の床面積が契約面積より狭いことを理由とする一方的な賃料の減額支払い（東京地判 平27・11・2 RETIO108-142）、騒音・振動被害を理由とする賃料の一部不払い（東京地判 平26・9・2 RETIO98-132）、エアコン不具合を理由とする賃料未払い（東京地判 平26・8・5 RETIO98-134）、震災による浸水事故の損害を家賃と相殺したと主張（東京地判 平24・12・21 RETIO94-94）、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）、があるので参考にされたい。

（調査研究部上席主任調整役）