

最近の判例から (11) – 貸主の補修義務と履行遅滞 –

特約の補修義務違反を理由とする借主の損害賠償請求につき、使用が妨げられた賃料相当額のみを認め、他を棄却した事例

(東京地判 平29・5・22 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

マンション一室の借主が、居室の床フローリングの損傷について、貸主が賃貸借契約の特約条項に定めた補修義務を履行しなかったため、居室の使用が妨げられ、転居を余儀なくされたとして、損害賠償を請求した事案において、借主の使用収益が妨げられたことによる損害を月1万円程度認めた他は全て棄却した事例（東京地裁 平成29年5月22日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年2月、居住用の賃貸物件を探していたX（原告・借主）は、媒介・管理業者の営業担当者Aの立合いのもと、Y（被告・貸主）所有の本件マンションの一室を内見した。その際、本件居室のリビング・ダイニングのフローリングの角の一部（30cm四方）に前賃借人が残した本件損傷（フローリングの黒ずみ。）があり、Aはその旨を説明した。

同年2月中に、Xは本件居室への入居を申し込み、次の条件で賃貸借契約を締結した。

①賃料月額39万円余（共益費込みで42万円）

②駐車場代月額6万円

③賃貸期間2年間

また、Xは次の費用等を支払い、本件居室の引き渡しを受け、家族とともに居住を開始した。

①敷金79万円余

②礼金39万円余

③仲介手数料42万円余

なお、賃貸借契約の締結に際して、AからXへ、本件損傷の補修工事が未了であるとの説明があり、「入居後にリビング床の補修を行う」旨、契約書の特約条項に明記された。Xは、補修工事の未了を知らされ、契約締結を迷ったが、前賃借物件の退去期日が迫っていたため、契約を締結した。

媒介・管理業者の管理業務の担当者Bは、平成25年4月に本件損傷の補修を工事会社に依頼のうえ、見積書を取得した。Bは、補修工事の日程調整を行うため、6月以降、Xに電話連絡を繰り返し行ったが、Xの応答はなく、折り返しの連絡もなかった。

Xは、平成26年5月、本件居室の賃貸借契約の解約を申し入れたうえ、本件損傷の補修工事が行われなかったと主張して、6月末に本件居室を退去した。

平成27年7月、XはYに対して、「本件損傷を補修すべき義務を負っていたにも関わらず、この義務を履行しなかった」として、債務不履行に基づき、①本件居室の効用が阻害されたことによる損害（退去までの支払い済み賃料（17ヵ月分）の3割相当額）、②転居を余儀なくされたことにより生じた損害（礼金、仲介手数料、転居費用）、③精神的苦痛に対する慰謝料の合計355万円余の損害賠償金の支払い等を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求のうち、居室の効用を阻害されたことによる損害の一部のみを認容し、他は棄却した。

(補修義務の履行期について)

Xは、本件補修義務は、賃貸借契約締結以前の内見時にXの入居前までを期限として発生したと主張するが、契約関係に至っていないXとYの間で入居開始までに本件損傷部分を補修することが明確に合意されていたことには疑問がある。また、賃貸借契約の特約条項も、契約締結後、速やかに補修工事を行うことを念頭に置いていたと理解すれば、補修義務の履行期については、契約締結後、補修工事に必要な相当期間内に履行する旨の不確定期限が定められていたと認めるのが妥当である。

(履行遅滞の存否について)

Yは、本件補修義務の履行のためには、Xによる履行期日の指定が必要であり、債務の履行についてXの行為を要するところ、履行に必要な相当期間内に弁済の提供を遂げているから、履行遅滞の責めを負わないと主張する。しかしながら、Yは、繰り返しの電話連絡以外には、Xに対する連絡手段を講じておらず、直接本件居室を訪問し、あるいは文書を送付して折り返しの連絡を求めるといった方法まで取っていない。それであれば、Yは、本件補修義務履行のために、Xに対し弁済の準備をしたことを通知し、その受領を催告したとは認められない。よって、Yは、本件補修義務の履行遅滞の責めを免れないというべきである。

(不履行による損害額について)

Xは、本件損傷によって、本件居住における生活上、様々な支障が生じ、退去を余儀なくされたとして、本件補修義務の不履行によ

り、損害賠償金等の支払いを求めている。

認定した本件損傷の態様からすると、前賃借人が観葉植物を置き、その水が漏れたことによる損傷と考えても矛盾しない。そうすると、本件損傷により、本件居室の美観が損なわれ、そのことに伴う不都合があったという程度の指摘はできても、それ以上の生活上の支障が生じていたとは認められない。

ただし、本件損傷部分が居室の美観を損ねることは確かであり、損傷部分が目に見えないように、家具等の配置を工夫しなければならないなどの支障はあったと考えられる。

この使用収益を妨げられたことによる損害としては、支払い済み賃料のうち月1万円程度にとどまるというべきである。

3 まとめ

本判決では、貸主から借主への補修工事实施の電話連絡について、借主の応答がない状況で、貸主からの訪問や書面連絡が行われていなかったため、貸主の履行が認められず、履行遅滞による損害が認められた。

本判決を踏まえると、貸主としては、借主に繰り返し電話連絡しても応答がない状況であれば、補修工事实施の連絡について借主が知ることが可能となるよう、速やかに他の連絡手段を検討し、入居物件への直接訪問や連絡書面の送付を行うことが必要であることになろう。

また、実務的には、借主への連絡日時、内容、借主の反応等を確実に業務記録に残しておけば、トラブル発生の際にも効果的な反論が可能となろう。

なお、本事案では、入居申込み時、または、契約締結時に予定される工事の内容及び完了時期について、貸主から借主へ説明を行い、借主の意向を確認することの重要性も示唆している。

(調査研究部調査役)