

最近の裁判例から (12) - 大規模修繕工事の説明義務 -

大規模修繕工事の説明がないとして借主が貸主に損害賠償等を求めたが慰謝料の一部を除き棄却された事例

(東京地判 平31・2・6 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸借契約直後に大規模修繕工事の予定があることを知り、賃借建物を退去した借主が、当該説明がなかったことを理由に、貸主に家賃の一部、引越費用、慰謝料等を求め、他方、貸主が借主に建物明渡遅延損害金等を求め反訴した事案において、貸主の当該工事の説明義務違反を認め、借主の慰謝料請求の一部は認められたが、錯誤無効の主張は棄却し、貸主請求の建物明渡遅延損害金等を認めた事例（東京地裁 平成31年2月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成29年12月11日、借主X（原告、反訴被告）は、貸主Y（被告、反訴原告）との間で、本件マンションの一室（本件居室）について、目的：居住用、月額賃料：21万4000円、契約期間：平成29年12月15日から2年間、明渡遅延損害金：月額賃料の倍額、とする定期建物賃貸借契約（本件契約）を締結した。

同月18日、Yから本件マンションの大規模修繕工事を受注した施工会社は、居住者に工期を平成30年1月11日から約2か月強とする同工事のお知らせを交付したところ、YはXから、工事に関し「粉塵等は健康上無理と思われる。この件について相談させてもらう。」としたメールを受けたため、同月25日、Yは一旦工事を中止し、その旨を居住者に通知した。

平成30年2月11日、Yは、Xに対し、大規模修繕工事の必要性について理解、協力を求めるとともに、再度施工の日程が決まり次第

連絡することを書面にて通知した。

同年2月26日、Xは、Yに対し、本件契約を同年3月31日までとするとした書面を送付し、さらに、同年3月14日、本契約が錯誤無効であるとして、敷金、退居までの家賃半額の返還等、合計96万円余の支払を求める通知をした。

同年3月26日、Yは、Xの要求には応じられない旨回答するとともに、敷金を全額返還することによる解決を申し入れた。

同年4月9日、Yは、4月中の明渡しを条件に、敷金の全額返還のほか、引越費用20万円の支払い、同年4月分の賃料免除、クリーニング費用の免除等に応ずる旨を通知したが、Xは、Y提案に加え、同年2月分及び3月分の賃料半額（合計21万4000円）の支払を求める通知をしたため、Yは譲歩できない旨回答した。

同月10日、Xは、本件居室からすべての家財道具を搬出したが、本件居室の鍵はYに返還されなかった。（結局、Xの鍵の返還は、本件訴訟後の同年6月22日にされた。）

同月27日、Xは、Yには本件契約に際し大規模修繕工事について説明義務違反がある、本件契約は錯誤により無効であるなどとして、慰謝料100万円、予定していた社交英会話セミナーに関する休業損害・引越費用等115万円、支払った家賃等の返還76万円余を求める本件訴訟を提起した。翌月2日、Yも、Xに対し、約定に基づき、同年4月1日～6月22日までのXの建物明渡し遅延に対する損

害金（116万円余）の支払いを求める反訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求の一部を除き棄却した。

（Yの不法行為責任の有無）

大規模修繕工事は2か月強に及び、また、工事中は採光、通風等が相当程度制限され、騒音、振動等も発生することから、賃借予定者は、賃貸期間中に同工事が行われることを知った場合、契約締結を断念したり、入居時期を調整するなどの意思決定を行うことがありえ、同事実は、契約を締結しようとする者の意思決定に関わる重要な情報であるといえる。よって、貸主は、同工事が具体的に計画されている場合、賃借予定者にその旨を説明すべき信義則上の義務を負う。

賃貸借契約の締結当時、同工事は具体的に計画されていたといえ、Yは、Xに賃貸期間中に同工事の計画があることを説明すべき信義則上の義務を負っていたが、説明しなかったのであるから、Yは、信義則上の義務を怠ったものとして、不法行為責任を負う。

（賃貸借契約の錯誤無効の成否）

大規模修繕工事は原則、専有部分には及ばず、居住の利便性に重大な影響を与えたり、また、借主に何らかの経済的負担を及ぼすものでもなく、通常一般人の基準に照らせば、同工事の計画を知っていれば契約を締結しないことが通常であるとまではいえない。

よって、同工事の有無に関する錯誤は、契約締結に際し、同工事とは両立し得ないような動機が表示されていない限り、民法95条の要素の錯誤には当たらず、本件契約は錯誤無効であるとのXの主張は、採用できない。

（契約終了時期及び本居室の明渡し日）

Xが、Yに本件契約を平成30年3月31日ま

でとする書面を送付し、Yも解約を承諾したことから、本件契約は同日に終了し、また、Xは、同年6月22日にYに鍵を返還したことから、同日に本居室を明け渡したものと認められる。

本件契約では、明渡しが遅延した場合、賃料倍額の損害金を支払う旨の条項があるが、Yは、4月中の明渡しを条件に、同月分の損害金免除を申出ており、Xに明渡しを4月末日まで猶予したとみるのが相当であり、4月中は、損害金は発生しないと解するのが相当である。

したがって、Xは、Yに対し、4月は賃料額、同年5月1日から6月22日までは、賃料倍額の割合による金員95万円余を支払う義務を負う。

（Xの損害の内容及び損害額）

Yの説明義務違反により、Xは、大規模修繕工事の計画を認識した上で、本件契約を締結するか否かの意思決定をする機会を奪われ、精神的苦痛を被ったと認められるが、一切の事情を考慮すれば、慰謝料は30万円、弁護士費用は慰謝料額の1割（3万円）が、Yの不法行為と相当因果関係のある損害と認める。

3 まとめ

本判決では、工事期間が2か月強に及び、また、採光、通風等が相当程度制限され、騒音・振動等も発生する大規模修繕工事が予定されているという事実は、賃借しようとする者の意思決定に関わる重要な情報であるとし、賃貸人は当該事実を説明すべき信義則上の義務を負うと判示しており、事案判断として、実務において参考となるものである。

なお、入居後の耐震補強工事により、借主が退去せざるを得ないとして争われた事例（東京地裁H26.1.29 RETIO96-118）もあるので、参考とされたい。（調査研究部調査役）