

## 最近の裁判例から (12) – 賃料未払いによる契約解除 –

# 漏水事故を理由に一方的に賃料を減額して支払う賃借人に対する賃貸人の契約解除・未払賃料等の請求が認められた事例

(東京地判 令3・2・26 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

入居した部屋の上階からの漏水事故により「事故物件」になったとして、自らが適正と主張する賃料しか支払わない賃借人に対する、賃貸人の、賃貸借契約解除による建物明渡し、未払賃料及び遅延損害金等の請求が認められた事例（東京地裁 令和3年2月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成29年7月、X（原告・賃貸人）は、本件アパートを前所有者Aより購入し、本件アパートに入居するY（被告・賃借人）らに対する賃貸人の地位を引き継ぎ、管理を管理業者Bに委託した。

＜Yとの本件賃貸借契約の概要＞

- ・契約期間：平成27年8月18日から2年間
- ・賃料：月7万2000円
- ・遅延損害金：年14%

令和元年7月16日、Yが入居する本件居室の上階202号室の漏水により、本件居室の天井部分が破損・落下する事故（本件漏水事故）が発生したため、そのことをBに通知した。

Bは、本件建物の破損状況を確認し、同年8月11日、漏水事故の原因であった202号室のユニットバスのホースの脱却部を修繕し、Yに、本件居室の天井部分の修繕等の日程調整を依頼した。

しかし、Yは、この修繕に協力をせず、同年8月17日、Bに対して、本件居室が漏水事故により「事故物件」になったとして、家賃減額をした上で本件賃貸借契約を更新する旨

の通知をし、同年9月以降、本件居室の賃料を3万7500円として、その金額をXに支払い居住を継続した。

Xは、Yが減額した賃料しか支払わないため、令和2年7月6日、Yに対し、未払賃料の支払いの催告と、送達後7日以内に支払わない場合には契約を解除する旨の通知をした。

しかし、Yがこれに応じなかったことから、Xは、同年7月21日に賃貸借契約を解除したとして、Yに対し、本件居室の明渡し、未払賃料・契約解除日以降の使用料相当損害金並びにこれらに関する遅延損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、上階に設置されていたユニットバスが耐用年数を超えた時点でXが交換する義務を怠たり、損害を被ったため自らが適正とする賃料を支払っていたので、賃料の不払いを理由に契約の解除はできないなどと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を全部認容した。

(Xの本賃貸借契約の解除について)

Yは、本件漏水事故により、本件居室は事故物件になったとして賃料の減額を求めたが、Xが取り合わなかったことから賃料の一部を支払っていたもので、そのような経緯からすれば、Xの本件賃貸借契約解除の意思表示の効力が制限されるかのような主張をする。

しかしながら、賃料減額が合意されていないことは当事者間に争いがなく、賃料減額に

係る司法判断もされず、居住を継続していたことからすると、Yが本件賃貸借契約の約定賃料の支払義務を免れるものではない。

また、Yは、Xの天井部の修繕の協力要請には消極的な態度を示すとともに、Xが賃料減額交渉に積極的な態度をとっていないと考え、対抗措置として、適正額と考える減額した賃料しか支払いをしなかったのであるから、その支払は、Yの一方的な判断に基づいてされたものというほかなく、正当な理由による不払いということとはできない。

従って、賃料不払に至る理由やその経緯が、Xの本件賃貸借契約解除の意思表示の効力を制限する事情に当たるとはいえない。

(Yが主張するXの義務違反について)

Yは、202号室で耐用年数を超えるユニットバスを交換しなかったことが、Xの義務違反であると主張するが、本件賃貸借契約書において耐用年数を超えるユニットバスを交換する義務を貸主が負担することを定めた条項はなく、そうすると、貸主であるXが、本件アパートの借主らに対し、賃貸借の目的である部屋を使用収益させる義務を超え、耐用年数を超えるユニットバス等は交換しなければならない義務までも負担すると認めることはできない。

また、Yは、Xが漏水事故を平成29年7月に認識していたにもかかわらず、修繕しなかった義務違反があると主張するが、その事実を客観的に裏付ける証拠はなく、本件漏水事故の発生後、Xが修繕を完了したとの告知がされるまでの間、本件建物が倒壊する危険があるなどと考えながら生活をせざるを得なくなり精神的苦痛を被った旨主張するが、Xは本件漏水事故の前後を通じて本件建物に居住を継続しており、住居として使用することに支障があったとは考え難い。

従って、漏水事故により、Yが何らかの具

体的損害を被ったものと認めることはできない。

(結論)

以上によれば、XのYに対する解除によって、本件賃貸借契約は終了しているものと認められ、XのYに対する、本件建物の明渡し、未払賃料28万円余及びこれに対する年14%の遅延損害金、契約解除日以降の建物明渡し済みまでの使用料相当損害金の請求には理由があるからこれを認容する。

### 3 まとめ

賃貸借契約で合意をした賃料の減額は、原則、契約当事者間の合意があってできるものであり、合意がなければ、裁判所に調停の申し立てを行い、調停が不調になった場合は、裁判所に賃料の減額請求訴訟を行うことができる。それを行わないまま、一方的に賃料を減額して支払う行為は、家賃の未払いであり、その継続は、賃貸人との信頼関係の破壊にあたり、賃貸人からの契約解除の要件に該当することになると考えられる。

本件と同様に、賃借人が一方的に賃料を減額して支払った結果、賃貸人の契約解除と未払賃料の請求が認められた事例として、東京地判 平27・11・2 RETIO108-142、東京地判 平25・4・22 RETIO93-162等が見られる。

(調査研究部 上席調整役)