

最近の判例から (11)－給湯の不備と損害賠償請求－

集中方式による給湯がされない不備について、水道代給湯代の8割相当額をアパート賃借人の損害と認めた事例

(東京地判 平29・9・22 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

給湯が集中方式である居室を賃借したが、たびたび給湯されない不備があり、改善要請にも応じてもらえないことから退去した賃借人が、賃貸人に対し給湯不備による損害、引越費用、敷金の返還等を求めた事案において、引越費用等は因果関係がないとして認められなかったが、水道代給湯代の8割相当額等について損害を認めた事例（東京地裁 平成29年9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26年8月11日、アパート全体に給湯を行う集中方式のボイラーで給湯を行っている本件居室について、X（原告：賃借人）は、Y（被告：賃貸人）と下記条件にて賃貸借契約を締結し、同月25日引き渡しを受けた。

- ・賃料：月額6万円
- ・敷金：6万円
- ・礼金：12万円
- ・水道代給湯代：月額5千円

ところが、本件居室に入居当初から、たびたび給湯がされない不備があった。XはYに改善を求めたが、改善はされず、YはXに対し開き直るような態度を取り続けた。

平成28年5月25日、Xは本件賃貸借契約を解約し、本件居室を退去した。

XはYに対し、下記損害等につき、計145万円余の賠償を求める本件訴訟を提起した。

- ① 給湯されなかったことによる損害：28万円余（銭湯入浴料460円×630日）

- ② 引越費用：28万円余
- ③ 現在の居室との賃料等の差額（3か月分）：5万円余
- ④ 本件居室トラブルによる精神科専門クリニック病院の通院費用：16万円余
- ⑤ 慰謝料：59万円
- ⑥ 過払い賃料及び敷金：7万円

これに対しYは、Xの主張はいずれも否認しないし争うとし、また敷金については、Xの原状回復に下記の費用を要したことから返還義務はないと主張した。

- ① ハウスクリーニング代：2万8000円
- ② 消毒代：1万8000円
- ③ クロス直し：11万円
- ④ ベランダ波板修理代：8000円

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 給湯の不備による損害

Xは、水道代給湯代として毎月Yに支払っており、Yは、本件アパートの居室について、適切に給湯をすべき義務を負い、その履行のために給湯設備を管理、整備及び保全する債務を負っていたところ、証拠等によれば、本件居室において、割合にして10回のうち8回程度、湯が出ず水しか出ない給湯の不備の債務不履行（本件債務不履行）の事実を認めることができる。

このためにXは風呂やシャワーの使用ができず、月額5000円の水道代給湯代のうち、そ

の8割に相当する分（月額4000円）の損害を受けたというべきである。よって、本件債務不履行により、8万4000円（4000円×21か月）が損害と認められる。

(2) 引越費用・現在の居室との賃料差額

Xは、給湯の不備がありながら約21か月間本件居室に居住し、引越は管理会社から提案されたことからすれば、Xの引越は余儀なくされたものとはいえず、引越費用及び現在の居室との賃料差額は、本件債務不履行と相当因果関係ある損害とは認められない。

(3) 通院費用・慰謝料

Xは、本件居室に入居する前から精神科に通院していたこと、Xは診断書を提出するのみであって、診療録等の提出はなく、従前からの病状の経過等は不明であり、本件債務不履行により病状が悪化し、Xが主張するような通院等が必要になったかは不明であり、また、本件債務不履行が病状を悪化にどの程度寄与したかも不明である。したがって、通院費用及び慰謝料は、本件債務不履行と相当因果関係ある損害と認めることはできない。

(4) 過払い賃料及び敷金

本件賃貸借契約の終了により、Xが支払った平成28年5月26日以降の賃料については過払いとなっていることが認められる。

Yが主張する原状回復費用であるが、Y提出の証拠写真は、同年7月ごろ撮影されたものであることから、本件居室明渡し時の状況のものと認めるには足りない。そしてYは、主張を裏付ける客観的な書証（原状回復行為を行ったとする契約書、発注書、代金の領収書等）を提出しない。したがって、Yは費用をかけて原状回復を行ったと認めるに足りない。

また、仮に、一定程度本件居室が原告の退去時に汚れており、被告が主張するような行為がされていたとしても、証拠及び弁論の全

趣旨によっても、それが、原状回復のために上記のような行為を必要とするものであったこと、さらに、上記のような行為が原状回復として相当な範囲で行われたことを認めるに足りない。よって、Xの請求する過払い賃料1万円及び敷金返還の6万円は理由がある。

(5) 結論

以上により、Xの請求につき、15万4000円及びその遅延損害金について認容する。

3 まとめ

本件は、賃貸人がアパートの給湯設備の不備に対する改善要請に応じず、賃借人が賃貸借契約を解約・退去した事案について、賃借人からの給湯不備による損害（水道代給湯代の8割相当額）賠償等が認められたものである。

本件のような賃借人の解約・退去という手段に至るまでの手法としては、賃借人が修繕してその費用を賃貸人に請求する方法（民法608条の賃借人による費用の償還請求）があり、各行政庁で行っている無料の弁護士相談でアドバイスを受けることも考えられる。

また、本件は、賃貸人が主張する原状回復費用が認められなかったものであるが、引越しに伴う原状回復費用については、過去の判例をもとに国土交通省で作成された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版平成23年8月）」の考え方に沿って、契約当事者双方で十分な調整を図ることが望ましい。

なお、本件は、その後、賃貸人が敗訴部分の取り消しの控訴をしたが、平成30年3月8日に棄却されている。

（調査研究部上席主任調整役）