

最近の裁判例から (14)－大規模修繕の説明義務－

大規模修繕工事の説明がなかったとして賃料支払いを拒む借主に対する貸主の賃貸借契約の解除を認めた事例

(東京地判 平29・7・20 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸借契約締結時に大規模修繕工事についての説明がなかったとして、貸主に賃貸借契約の不成立を通知し、賃料の支払いを拒んだ借主に対し、貸主が、賃貸借契約の解除、建物の明渡し及び未払い賃料等の支払いを求める訴訟を提起し、その請求が認められた事例(東京地裁 平成29年7月20日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告・貸主)及びY(被告・借主)は平成27年1月、マンションの一室について、次の条件で賃貸借契約(本件契約)を締結し、XはYに物件を引き渡した。

- ①賃料月額：5.5万円(共益費込み)
- ②賃貸期間：平成27年1月から2年間
- ③支払期限：当月分を毎月5日支払い

Yが入居した数日後から、本件マンションでは、工事施工会社Aにより以下の内容の大規模修繕工事が実施された。

- ①工事期間：平成27年1月～6月
- ②作業時間：午前8時30分～午後5時30分
- ③工事範囲：足場設置解体工事、外装修繕工事、塗装工事、防水工事等

YはXに対し、平成27年2月分までの賃料は支払ったものの、同年3月分以降の賃料は支払わなかった。

平成27年3月、YはXに対し、本件契約締結の際に大規模修繕工事の実施及び工事によって生じる居住生活の不利益・支障等について全く説明がなかったうえ、未だ契約書原本

を受領していないので、本件契約は成立していないとして、契約違反通告書(本件通告書)により通知した。

XはYに対し、平成27年5月に賃料不払いを理由として支払期限付きの契約解除通知を発信したが、支払期限までにYからの入金等はなかった。このため、XはYに対して、「Yの賃料不払いにより本件契約が解除された」として、建物の明渡し及び解除日の翌日から明渡し済みまでの賃料相当損害金、未払賃料の支払いを求めて提訴した。

これに対しYは、「Xは大規模修繕工事によりYの生活被害等が発生することを故意に隠ぺいし、媒介業者及びYを欺罔して本件契約を締結した。」、このため、「工事期間中に生活上の制約・制限を受け、騒音等による身体的不調を被った。また、住宅設備の故障・欠陥により不便な生活を強いられた。」として、400万円以上の損害賠償を求める反訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容し、Yの反訴請求は棄却した。

(賃貸借契約の成立及び有効性)

証拠等によれば、平成27年1月、XとYの間で本件契約が締結され、XがYに本件建物を引き渡した事実が認められることから、本件契約は有効に成立していると認められる。

Yは、大規模修繕工事の説明がなかったことや、契約書原本の交付を受けていないこと

をもって、本件契約が成立していないと主張するが、後述のとおり、本件契約締結の際、Yは大規模修繕工事の存在及びその内容を認識していたと認められることから、いずれの事実をもってしても、上記本件契約の有効性の認定を左右しない。

また、Yは、平成27年3月の本件通告書により本件契約が無効になっているとも主張するが、その根拠は不明確であると言わざるを得ない。

(Xの賃貸借契約違反)

Yは、Xが大規模修繕工事により居住者の生活被害等が発生することを秘して、Yを欺罔し本件契約を締結させたと主張するが、その事実を認めるに足る証拠はない。

確かに、本件契約書や重要事項説明書には大規模修繕工事に関する記述はないが、本件契約締結に先立って、工事施工会社Aより本件マンション居住者に対して大規模修繕工事の概要が周知されており、本件マンションには大規模修繕工事に係る工程掲示板が存在し、全体工程表、週間工程表、本日の作業、明日の作業予定、洗濯物情報、お知らせなどが掲示されていること、Yは本件契約に先立って本件建物の内見をしていることから、当然、Yにおいて、大規模修繕工事の存在及びその内容は十分に認識していたものと認められる。

したがって、賃貸借契約違反に関するYの主張は採用できない。

(建物の瑕疵)

Yが主張する建物の瑕疵について、「ベランダ側サッシガラスのひび、トイレ床面の汚損、浴室タイル壁面のひび、共用エレベーターのドアガラスのひび」が認められるが、タイル壁面のひびを除くその他の破損・汚損について、本件契約締結当時に存在していたと認めるに足る証拠はなく、その他Yの本件

建物の使用权を妨げる警備・管理上の欠陥が存すると認められる証拠はない。

(結論)

以上からすれば、Yによる賃料等の不払について、正当な事由は何ら認められないことから、Xの請求は理由があるからこれを認容し、Yの反訴請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件では、賃貸借契約締結前に借主がマンションを内見していたことから、その際に大規模修繕工事の存在及び内容を認識していたと認められた。このため、借主の賃料不払いは正当な事由がないとされ、賃貸借契約の解除が認められている。契約書や重要事項説明書では大規模修繕工事の記載はなかったが、現地・物件確認によりその存在や内容を知ることができたとするもので、実務においても現地・物件確認の重要性を示した事例とも言えよう。

マンションの大規模修繕工事については、工事期間が長期にわたり居住者の生活にも一定の制約や支障等が発生する可能性もある。また、当機構での電話相談においても分譲マンションの借主が大規模修繕工事の実施を知らなかったことについての相談事例も見受けられる。

賃貸物件の媒介業務においては、大規模修繕工事に関する情報は重要事項説明の対象とはなっていないが、紛争を予防する観点から、媒介業者が貸主からのヒアリングや現地調査で把握した情報があれば、契約時に借主に説明しておくことが望ましい。

(調査研究部調査役)