

最近の裁判例から (16) – 結露に対する賃貸人の対応 –

窓の結露発生への不十分な対応を理由とする、賃借人の賃貸人に対する転居費用等の請求が棄却された事例

(東京地判 平30・2・16 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

共同住宅の賃借人が、賃貸人には窓及びサッシに大量に発生した結露への対応を怠った債務不履行があるとして転居費用等を請求した事案において、賃貸人に修繕義務はないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成30年2月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年1月、賃借人Xと賃貸人Yは、都内に所在する共同住宅の1室（本件建物）について、賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

平成27年4月、Yの従業員は、Xの求めに応じて本件建物を訪問し、本件建物の北西に設置されている窓（本件窓）に結露が発生していることを確認した。

平成27年6月、Yは、Xに対し、本件建物とは別の居室への移転を勧めたが、実現しなかった。

平成28年11月、Xは、Yに対し、本件窓に発生した結露に対する対策を講じなかったことが債務不履行に当たるとして、同年12月8日をもって本件賃貸借契約を解除し、同日、本件建物を明け渡した。

その後Xは、

(1) 本件建物が建築された平成22年当時には、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づいて定められた「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針」（省エネ基準）が適用されて

いたところ、これによれば、熱貫流率が $4.65\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ 以下のサッシを使用することとされているにもかかわらず、本件窓はこれらに適合していない。省エネ基準に適合していない本件窓が設置されている本件建物を賃貸したのであるから、Yには債務不履行があったというべきである。

(2) Xは、Yに対し、本件窓に大量の結露が発生していることを伝えていたのであるから、Yには、結露の発生を除去する義務及び本件窓のサッシを取り換えるなどする修繕義務があったのに、Yはこれらの義務を怠ったのであるから、Yには債務不履行があったというべきである。

と主張して、Yに対し、結露対策のために購入した物品の費用、転居費用、本件建物に係る賃料の過払分、慰謝料等の合計58万円余を請求した。

これに対し、Yは、

(1) Xが指摘する省エネ基準に適合していないからといって違法な建築物にはならない。また、本件賃貸借契約において、本件建物が省エネ基準に適合していることが合意されていたものでもなく、Xが主張するような義務をYが負うことはない。

(2) 本件窓のサッシは、大手メーカーによる一般的な仕様のものであり、これを使用したことが債務不履行になるとは考え難い。また、Yは、Xの求めに応じて本件建物を訪問して状況を確認したり、別紙物件目録記載の建物のうち本件建物とは別の居室へ

の移転を勧めたりするなどの十分な対応をしてきたのであるから、何ら債務不履行はない。

と、反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(省エネ基準の位置づけ)

エネルギーの使用の合理化等に関する法律の内容からすると、省エネ基準は、内外におけるエネルギーをめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用の確保に資するという我が国におけるエネルギー政策上の観点からの規制というべきであって、省エネ基準が適用される建築物を目的物とする売買、賃貸借等の私法上の契約においては、当該建築物が省エネ基準に適合していることを合意するなどしない限り、省エネ基準に適合させることが債務の内容になることはないものと解するのが相当である。

これを本件についてみるに、本件賃貸借契約において、本件建物が省エネ基準に適合していることを合意した形跡はうかがわれないのであるから、Yが賃貸人として省エネ基準に適合する建物を賃貸する義務を負っていたということはできず、Xの前記主張は採用することができない。

(Yの修繕義務等)

(1) 一般に、建物の窓等に結露が発生することは、特に冬季においてはしばしば見られることであって、そのことのみから当該建物を居住の用に供し得ないというものではないのであるから、賃貸借契約の目的である建物の窓等に結露が発生するからといって、直ちに賃貸人に修繕義務等が生じるというものではない。確かに、本件建物においては、熱貫流率が $6.51\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ のサッシが使用され

ており、省エネ基準では熱貫流率が $4.65\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ 以下のサッシを使用することとされていることに照らすと、必ずしも良好な性能を備えているものとはいえず、冬季に本件建物内を快適な環境(室温 20 ないし 23 度、湿度 50 ないし 60%)を保ったまま結露の発生を防ぐことは難しいとも評価されていることも踏まえると、本件建物は、比較的結露が発生しやすい環境にあるものということができるところではあるが、他方で、本件窓に使用されたサッシは、一般的な仕様の製品であって、その性能が著しく劣るものであるとも認められないのであるから、Yに、賃貸人として、結露の発生を除去する義務であるとか、本件窓のサッシを取り換えるなどする修繕義務があったということとはできない。

(2) 仮に、賃貸人として何らかの対応をすべき債務があるとしても、Yは、Xの求めに応じて本件建物を訪問して状況を確認したり、別紙物件目録記載の建物のうち本件建物とは別の居室への移転を勧めたりしたのであるから、Yに債務不履行はないというべきである。

3 まとめ

結露の発生をめぐるトラブルはよく見られるものであるが、本判決は、賃貸人の修繕義務を考えるに当たって参考となる事例である。

住宅に関する相談を受付けている公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)のホームページには結露に関する相談事例が掲載されており、参考とするのも一つの方法であろう。

(調査研究部調査役)