

最近の裁判例から (9) – 使用収益義務と修繕義務 –

賃貸人の不十分な漏水対応について、賃借人の使用損害に関する請求は一部認め、引越代等の請求は棄却した事例

(東京地判 令 2・3・24 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

賃貸アパートの賃借人が、賃貸人に対し、上階からの漏水対応で使用収益義務ないし修繕義務を履行しなかったとして、賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償の支払い、また退去後の過払賃料と敷金返還を求めた事案において、債務不履行に基づく損害賠償請求の一部が認められた事例。(東京地裁 令和2年3月24日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成27年2月、賃借人X(原告)と賃貸人Y(被告)は、アパート1室の賃貸借契約を締結し、Xは、同年3月から居住を開始した。本件賃貸借契約には、「敷金10万6000円(賃料2か月分)」の他に、「ペット(小型犬1匹)の飼育は可能」、「ペット飼育可能な契約のため、退去時に敷金全額を償却する」旨の特約記載があり、Xは、犬を1匹飼育していた。

平成27年7月、X貸室の天井から漏水があり、玄関周辺に大量の水が溜まっていたため、XがYに連絡を行い、Yは上階貸室の賃借人Aに連絡をしたが、返答はなく、Yが上階貸室内を確認することはできなかった。

平成28年7月、XはYに、天井からの漏水が継続し、バケツを水受けにしている旨、同年11月にも漏水発生を伝え、Yと管理会社はX貸室内を確認した。平成29年1月、YはようやくAと連絡がとれ、同月25日に室内確認の約束を取り付けたが実現せず、Aの連帯保証人にも連絡がとれなかった。その後もX貸室で漏水が継続していたため、YはAに

立入調査を通知後、平成30年10月、上階貸室内の確認をしたところ、洗濯機の脱水ホース結合部分のずれとホース自体のひびが漏水の原因であることが判明した。同年11月、YはAに対し、建物明渡等を求める訴訟を提起し、Aは同年12月に退去した。

Xは、平成30年10月22日までにX貸室から引越し、平成31年3月頃、Yに鍵を返却した。

Xは、上階貸室からの漏水によりX貸室の使用収益が困難であったにもかかわらず、Yが使用収益義務ないし修繕義務を履行しなかったとして、本件賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償159万円余の支払い、退去後の過払賃料や敷金の返還等を求め、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(使用収益義務ないし修繕義務の事実の有無)

認定事実によれば、平成27年7月から平成30年10月頃までの間、X貸室の玄関たたき上の天井付近からの漏水により、Xは部屋を拭き上げたり、濡れた靴を拭く等を行い、壁にはカビが生じ、不快な臭いがすることもあったことが認められ、上階貸室の洗濯機からの漏水により、Xの住居使用目的が一定程度制限されていたことは明らかである。

Yは、アパート自体の問題ではなく、建物維持管理を適切に行い、またAに対し、即座に漏水防止措置を依頼した旨主張するが、こ

の間、漏水は改善されず、Yは使用収益義務ないし修繕義務を完全には履行していない。
(Yの義務違反についての帰責事由の有無)

認定事実によれば、Yは、Xから漏水の申告を受けていたが、平成30年10月以降に至るまで上階貸室使用状況を確認すべく具体的な対応をとらなかったこと、また、AがYからの連絡に応じず、不誠実な対応をとっていたとしても、3年以上もその状態のままにせず、早期対応は可能であったというべきであることから、Yには債務不履行の帰責事由がある。(相当因果関係ある損害の発生及び額)

【靴のクリーニング代】漏水による損害は、計6万3072円であると認められる。

【引越代】相当因果関係があるとはいえない。

【使用が妨げられたことによる損害】X貸室の使用が概ね3割程度阻害されたことから、月額賃料×漏水期間39か月×3割=62万0100円と認められる(共益費は含めない)。

【有給休暇の取得による損害】経済的な実損害が生じたことを認めるに足る証拠はない。

【慰謝料】Yの対応は必ずしも十分ではないが、漏水の原因を探り、Aに連絡を取り解決を図ろうとしていたこと、これが実現できなかった要因はAの不誠実な対応であること等から、Yの対応が不誠実なものとはいえず、上記の財産的損害の填補を超えて、精神的損害の填補を要すると認めることはできない。

(過払賃料の発生の有無)

認定事実によれば、X貸室の鍵の返還が平成31年3月頃であることからすれば、平成30年10月22日までにYに明渡し、本件賃貸借契約が終了したと認められず、賃料が過払いであるとの請求は理由がない。

(Yの敷金全額償却)

本件特約趣旨は、ペットの飼育が、ペットを飼育しない部屋と比較して、一般的に部屋の損耗が激しいと考えられ、ペット飼育によ

る損耗の補修等に敷金を充てる趣旨と解され、月額賃料2か月分の敷金額も合理的なものであると認められる。Xは、X貸室を通常どおり使用できていなかったにもかかわらず本件特約を適用するのは当事者の合理的意思に反する、また、漏水で十分にペットを飼育することができなかった、部屋が汚損・損傷され、賃借人の使用によらない損耗分の補修を敷金から充当することは不合理であり、消費者契約法第10条ないし民法第90条違反である旨主張するが、XはX貸室を3年以上継続使用して、ペットの飼育もしており、不便はあったとしても、住居使用は可能であったことから、ペットの飼育が十分にできない環境であったとまではいえない。また、ペット飼育による損耗も生じていたと推測され、敷金が漏水による損耗に充てられていると評価することはできず、本件特約の適用を否定すべき特段の事情も認められない。

3 まとめ

本事例は、アパート自体や賃貸人の建物維持管理に問題がなくても、賃貸人による早期の漏水対応は可能であったとして、貸室使用を妨げられたことにより月額賃料の3割を損害として認めた事例である。

賃貸人は、建物の構造上の保全や防火等管理上必要があるときは、賃借人の承諾を得て貸室内に立ち入りできる旨の賃貸借契約条項に基づき、適時に適切な対応を取っていくことが必要であろう。

なお、改正民法第611条では、賃借物の一部滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合が明記され、賃借人に帰責事由がないときは、賃料は、その使用及び収益できなくなった部分の割合に応じて減額される旨が規定された。

(元調査研究部調査役)