

最近の裁判例から (12)－貸主の立入権－

木造平屋建住宅にかかる耐震診断を含む現況調査を拒否する借主に対する、民法第606条2項に基づく、貸主の調査妨害排除請求が認められた事例

(東京地判 令 2・5・19 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

築後60年以上経過した木造平屋建賃貸住宅（本件建物）が老朽化しており、耐震診断を含めた現況調査を行う必要があるとした、貸主の立入り要請に関し、借主は、民法第606条2項に基づき、かかる現況調査を行うことを妨害してはならないことの請求が認められた事例（東京地裁 令和2年5月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

亡Aは亡Bに対し、昭和37年7月16日本件建物につき、賃貸借契約を締結し、引き渡した。

その後、貸主の地位はX（原告・個人）に、借主の地位はYら（被告・個人親子）に相続された。

本賃貸借契約は、昭和43年7月15日以降、法定更新が繰り返され、平成15年2月分以降、月額賃料は92千円となった。

Xは、本件建物の老朽化及び耐震性の程度を把握することを目的とする耐震性の診断を含む現況調査を実施するため、建物内への立入りを、Yらに求めたところ拒絶されたことから、本件を提訴した。

（Xの主張）

- ・貸主が、かかる現況調査を行うことは、建物の価値を保存し、現状を維持するために必要な行為であり、民法第606条2項の保存行為に当たる。この点、本件建物は、建築後60年以上が経過して老朽化し、現在の耐震基準を満たしていないと考えられ、現

況及び性能を客観的な方法で調査し、修繕又は建替の要否を認識・判断する必要がある。

- ・本件現況調査及びそれに付随する立入りによってXが受ける利益は僅少であるとはいえず、他方、Yらに重大な損害が生ずることもないから、本件請求は権利濫用に当たらない。

（Yらの主張）

- ・民法第606条2項の保存行為は、同条1項の貸主の修繕義務を前提とするものと解されるところ、Xが求める耐震診断ないし現況調査は修繕義務の内容には含まれず、貸主は借主に対して耐震診断を含む現況調査を求めることはできない。

仮にできるとしても、借主の意に反する賃貸物件内への立入りは、借主の使用収益権及びプライバシー権を制約するものであるから、立入りが認められるのは、賃貸借契約において立入りを認める旨の条項があり、かつ、緊急やむを得ない事情がある場合に限られる。

- ・Xが本件訴訟を提起した真の目的は、本件建物からYらを立退かせることにあり、本件現況調査自体が本件建物の使用収益権やプライバシー権を侵害することも考慮すれば、本件建物の保存行為の名を借りた本件請求は権利濫用に当たる。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を

全て認容した。

(Xの現況調査を実施する権利の有無)

民法第606条2項は、貸主が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、借主はこれを拒むことができないと定めているところ、賃貸物である建物が老朽化して耐震上の疑義が生じた場合には、同建物の倒壊等を防ぐために、貸主において耐震補強の可否や程度等を調査すべく、同建物内に立入り、耐震診断を含めた現況調査を行う必要があるというべきであり、かかる調査は、賃貸物の保存に必要な行為に当たるといえる。そして、同法第607条は、貸主が借主の意思に反して保存行為をすることも許されることを前提としているから、借主の意思に反しても行うことができるのは明らかである。

これを本件についてみると、本件建物は昭和34年に建築された木造瓦葺平家建の建物であり、その建築後、60年以上が経過し相当に老朽化が進んでいると推認される上、現在の耐震基準を満たしているかは明らかでなく、本件建物を保存するために、貸主において耐震診断を含めた現況調査を行う必要があるというべきであって、本件現況調査は、民法第606条2項にいう保存行為に当たると認められる。

これに対しYらは、民法第606条2項の保存行為は、同条1項の修繕義務を前提とするものに限られるとか、そうでないとしても、賃貸借契約書内に立入りを認める旨の条項があり、かつ、緊急やむを得ない事情がある場合に限られる旨主張するが、同条の文言上、上記の場合に限られる旨の制約は何ら付されていないし、そのように解すべき根拠もないから、上記主張は理由がない。

(本件請求が権利の濫用に当たるか)

Yらは、本件現況調査の目的は、Yらを本件建物から退去させることにあること、同調

査によってYらの使用収益権やプライバシー権が侵害されるおそれがあることからすると、本件請求は権利の濫用であって許されない旨主張する。

しかしながら、仮にYらが主張するような目的が本件現況調査に含まれていたとしても、同調査を実施すべき必要性が直ちに減ぜられるものではないし、同調査がYらの使用収益権やプライバシー権をある程度制約するものであるとしても、受忍限度を超えるものであることを認めるに足る証拠はなく、かえって本件現況調査は、一級建築士の資格を持つ者によって行われる予定であって、3時間ないし4時間程度で済むものとされ、破壊を伴う調査はなく、Yらが本件建物から退去する必要はないし、同調査に立会うことも可能であることが認められるから、Yらの使用収益権及びプライバシーが制約される程度は社会的に相当な範囲にとどまっていると認められる。

以上によれば、本件請求が権利濫用に当たるとは認められない。

3 まとめ

本判決において、耐震診断を含む現況調査は、民法第606条2項に規定する保存行為に当たるとされた判断は、実務において参考になると思われる。

一般的な賃貸借契約書には、管理上特に必要な場合、貸主に立入権があることが特約として明記されていることが多いが、法律的な整理としても、民法第606条、第607条は押さえておきたいところである。

また、建物修繕のための居室の調査拒否が信頼関係の破壊に当たり、貸主の契約解除が認められた事例（東京地判平26.10.20、RETIO 100-140）があるので、参考にされたい。

(調査研究部調査役)