

最近の裁判例から (11) – 賃貸人の修繕義務 –

貸室の浸水事故に賃貸人が適切な対応をしないため、退去を余儀なくされた賃借人の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 令 2・12・24 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

トイレ兼浴室内の排水口から汚水が逆流して溢れる事故が発生したにもかかわらず、賃貸人が部屋のクリーニングを怠ったなど、適切な対応をしないため、転居を余儀なくされた賃借人が、転居に要した経費や転居先の家賃の差額等を賃貸人に求めた事案において、賃貸人としての債務不履行責任を認め、その請求の一部が認められた事例（東京地裁 令和 2 年12月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人 X（原告）は、賃貸人 Y（被告）との間で、A マンションの一室（本件居室）について、平成22年 6 月賃貸借契約を締結し、平成28年 6 月、同年 7 月 1 日から 2 年間、賃料 1 か月 6 万9000円、管理費 1 か月6000円とする約定で本件契約を更新した。

平成29年 7 月20日夜、本件居室のトイレ兼浴室内の排水口から汚水が逆流して溢れ、居室内の大部分が浸水した。同年 8 月15日、2 度目の事故が発生し、本件居室内の家具等が再び汚水に水没し、被害が拡大したため、X は、Y に対し、修繕、本件居室のクリーニング、仮住まいの手配などを依頼した。

Y は、Y が代表である管理組合を通じて、調査会社に調査を依頼し、2 度目の事故の際、排水管の高圧洗浄を行うなど緊急の応急措置を行った。なお、同年12月末に管理組合により、共用排水管の改修工事が行われた。

しかし、Y は、本件居室のクリーニングを

行わず、また、同年10月分以降の X の仮住まい費用の支払いを拒絶したことから、X は、同年10月28日に新居に転居した。

同年12月、X は、管理組合との間で、家財の損害について、441万円余の和解をした。

翌年、X は、Y が本件居室のクリーニング義務、仮住まいを手配する義務などを怠ったため、転居せざるを得なくなり損害を負ったとして、Y に対し、転居に要した経費及び新家賃等との差額 2 年分27万円余、慰謝料300万円、弁護士費用38万円余等、計433万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、X の請求の一部を認容した。

（賃貸人の修繕義務について）

本件事故の後には、浴室内の外にある冷蔵庫まで汚水が付着したことが認められ、2 度目の事故の後には、ユニットバスから溢れ出たと思われる排水が室内全体に広がっている状態で居室内の大部分にわたって浸水したことが認められ、Y は、少なくとも本件居室のクリーニング義務を負うというべきである。

修繕義務については、民法606条の解釈として、経済的ないし取引上の観点からみて不能な場合に修繕義務はないと解される。しかし、Y が代表である管理組合は、調査会社に調査を依頼し、平成29年 8 月15日に高圧洗浄により錆ゴミの除去を行い、その後、共用の排水管工事が行われたことから、修繕が不能

な場合に当たるとはいえない。

また、賃貸人は、賃貸借契約に基づき、賃借人に賃貸借契約の目的物を使用収益させる債務を負っており、その債務を履行できない場合には損害賠償義務を負う。その場合に、賃貸借契約の目的物とは別の同種、同等の代替物を使用収益させる義務まで負うとはいえないため、Yは、仮住まいの手配すべき債務を負うとはいえない。

(賃借人の損害について)

本件居室は、本件事故の後には居住に適した状態になかったこと、すなわち、その使用収益が社会通念上全面的に不能となっていたこと、それにもかかわらず、Yがクリーニング義務を怠った上、Yが支払い義務を負うXの仮住まい費用について、平成29年10月分以降の支払いを拒絶するなど、Xは転居せざるを得なくなったことから、平成29年10月28日、賃料1か月8万6324円の新居に転居したことが認められる。Xは、平成22年から本件居室に居住していたことから、本件事故がなければ、その後も相当の期間にわたって本件居室に居住していたことが推認できる。よって、Xが請求する新家賃の差額については、Yの債務不履行と相当因果関係のある損害である。さらに、Xは、転居に当たり、礼金、仲介手数料、保証料等を支出したことが認められ、これらもYの債務不履行と相当因果関係のある損害である。Yは、Xの転居先が上質であることから、家賃の差額について債務不履行と因果関係のない損害であると主張するが、証拠によれば、本件居室と大差のない、ほぼ同等の物件である。転居費用についても、単身の転居のため、より低額の転居費で転居できたなどと主張するが、転居作業を依頼した引越し業者は大手であり、その費用が不相当に高額であると認める証拠もないため、Yの主張は採用できない。

Xの主張する慰謝料及び弁護士費用については、債務不履行の場合、通常生ずべき損害であると言うことはできない。その損害について、Xから、債務不履行と相当因果関係のある損害であると認めるに足りる主張立証がないため、採用できない。

なお、管理組合が、Xに対し、441万円余を支払うという内容の和解の損害費目は概ね家財の損害であり、本件でXの請求する損害を対象とするものではなく、この和解によって、本件各事故の被害が回復されたから、Xの損害はないとするYの主張は失当である。

(結論)

以上によれば、Xの請求で新家賃との差額、転居に要した経費等93万円余には理由があるため認容し、その余の請求を棄却する。

3 まとめ

本事例は、賃貸人が浸水事故に対して、適切な対応を行わなかったことにより、転居せざるを得なくなった賃借人の損害について、賠償責任を負うことになったものである。

賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借契約により目的物を使用収益させる債務を負い、その債務が履行できない場合には損害賠償義務を負うことになるため、万が一、事故が発生した場合、賃貸人は、修繕義務を怠ることなく、速やかに適切な対応を図ることが必要である。

(調査研究部上席主任調整役)