

最近の裁判例から (10)－雨漏りと賃料不払い－

賃貸人が雨漏り修繕等を怠ったとして退去した賃借人の連帯保証人に対する賃貸人の未払い賃料等の請求が一部認容された事例

(東京地判 令2・10・13 ウエストロー・ジャパン 2020WLJPCA10138007) 葉山 隆

賃借していた住戸で発生した雨漏りの修繕を賃貸人が怠ったとして、賃借人が賃貸借契約を解除して退去したところ、賃貸人が賃借人の連帯保証人に対して、未払い賃料・室内清掃費の支払い、ならびに賃借人が媒介業者に賃貸人の信用を棄損するような書面を送付したことによる損害の賠償を求め、敷金控除後の未払い賃料・室内清掃費の請求は認められ、その他の請求は棄却された事例

1 事案の概要

平成29年12月、X（賃貸人・原告・法人）は、賃借人A（個人）との間で、B（宅建業者）の媒介により都内に所在する賃貸マンションの最上階の1室（本件建物）の賃貸借契約（本契約）を締結し、これを引渡した。

（本契約の概要）

契約期間：2年間

月額賃料：14万円（管理費込）

敷金・礼金：各13万5000円

解約：賃借人は2か月前までに書面による解約申入れで本契約を終了できる。

解約通知：賃借人は賃貸人と併せ、媒介業者Bに対しても解約通知を行う。

清掃費：賃借人は退去時に清掃費用4万円（税別）を負担する。（本件特約）

本契約締結にあたり、Aが本契約に基づいてXに対して負う一切の債務について、Y（被告・個人）がAと連帯して保証する契約（本件保証契約）が併せて締結された。

平成30年5月、同年6月、同年10月、平成

31年3月、の4回にわたり、本件建物において雨漏りが発生し、AはXやXの管理委託先に対して、その補修を求めた。あわせて、Aは浴室の排水口から異臭が発生している、としてこれに対する対処も求めた。

平成31年4月27日、Xが修繕義務を果たさないことから本件建物から退去する旨と今後の賃料支払いを拒絶する旨をAはXに通知（本件通知）し、翌月2日にAは本件建物の鍵を返却して退去した。またこの頃、AはBに対しても、Xが修繕義務を果たさない、郵便ポスト内の郵便物を盗んだ等を理由に本契約を解除する旨の通知を行った。

令和元年5月、Xは、Aの解約予告後の賃料等・清掃費用とAがBに対してXの信用を毀損する書面を送付したことの損害賠償として、127万円余の支払いをYに求めて提訴した。

これに対してYは、本契約はXの債務不履行（修繕義務違反）により解除されたもので、未払い賃料はない、AのBに対する書面は、Aの退去理由の説明に過ぎないうえ、そもそも本契約に係る債務でもないから、連帯保証人であるYが責任を負わなければならないものにはあたらないとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

（Aの賃料不払いが正当なものかについて）

賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借の目的物を使用収益させる義務を負うところ、不動産

を目的物とする賃貸借契約において、上記義務の不履行によって賃借人が賃料全額の支払義務を免れ、又は賃料全額の支払を拒絶することができるのは、目的物の使用収益が全面的に不能であった場合に限られるものというべきである（最二小昭和34年12月4日判決・民集13-12-1588）。また、建物賃借人が賃貸人の修繕義務の不履行によって賃料の一部の支払義務を免れ、又は賃料の一部の支払を拒絶することができるためには、賃貸建物の一部につき継続的に使用収益ができない状態にあったことを要するものというべきである。

本件についてみると、4回にわたり本件建物で雨漏りが発生していたことは認められるが、本件建物が全面的に使用収益不能になっていたとも、浴室も含め一部が継続的に使用収益不能になっていたとも認められない。

そうすると、Aの生活上の支障は、さほど大きいものでなかったと言わざるを得ず、Aによる契約解除が相当といえるほどの債務不履行がXにあったとは認められないため、本件通知によるAの本契約の即時解除は有効とは言えず、本契約の定めにある通り、Aは本件通知から2か月間の賃料等の支払い義務を負う。

（清掃費用について）

本件特約は本契約に具体的に明記されており、これがAに過度の負担を課すものとも言い難いことから、Aはその支払い義務を負う。（Aによる信用毀損行為について）

たしかにAがBに対して送付した書面には、Xの主張通りの内容が記載されているが、Xの信用毀損の程度は明らかでないうえ、本契約に基づく債務にあたるとも言えない。

したがって、Xの主張は採用できない。

（結論）

賃借人が賃貸人に預託していた敷金は、当事者の意思表示を要することなく、当然に未

払い賃料等に充当される（最一小平成14年3月28日判決・民集56-3-689）から、Yは未払い賃料等と清掃費用の合計額から、AがXに預託していた敷金を控除した16万円余について、Xに対して支払い義務を負う。

3 まとめ

本件は、賃貸人が修繕義務を果たさないとして賃借人が退去し、賃料の支払いを拒んだことについて、賃借人の連帯保証人に対する未払い賃料等の請求が一部認容された事例である。

当機構への電話相談においても、「賃貸人が修繕をするまで賃料を支払う必要はないのではないか」、「賃貸人が修繕を怠ったため退去したのだから賃料を支払う必要はないのではないか」といったものが見受けられることから、情報提供の一環として本事例を紹介するものである。

雨漏り等建物の不具合を理由に、賃料の支払いを拒んだ賃借人に対して、賃貸人が未払い賃料の支払いや、信頼関係の破壊を理由として契約解除に伴う建物明渡しを求め、これが認められた事例は、過去の本誌においても取り上げている（東京地判令3・6・22 RETIO 126-118、東京地判平30・1・25 RETIO114-118）ことから、併せて参考にさせていただきたい。

（調査研究部主任研究員）