

## 最近の判例から

### (8) - 貸主の修繕義務 -

# 耐震強度不足を理由として退去した賃借人に対し、賃料及び共益費相当損害金の支払を命じた事例

(東京地裁 平22・7・30 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

賃貸人が、賃借人に対し、未払賃料等を求めた(本訴)のに対し、賃借人が、賃貸借の対象物である建物が耐震基準を満たすよう改修を求めたのに行わなかったため、賃貸借契約を解除せざるを得なくなったとして、保証金の返還請求等(反訴)をした事案において、本件建物は建築当時に予定されていた耐震性能を有していることから賃貸人には修繕義務はなく、返還すべき保証金はないとし、賃貸人の請求を一部認容した事例(東京地裁 平22年7月30日判決 本訴一部認容、反訴請求棄却 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

賃貸人Xは、賃借人Yに対し、平成10年10月30日、X所有の建物を下記条件で賃貸し、本件契約に基づき本件建物を引き渡した。

- ・賃貸期間：平成10年11月1日から平成13年10月31日
- ・賃料2,912,850円、共益費787,150円
- ・保証金：2250万円
- ・賃借人の原状回復義務(17条)

本件建物は昭和43年築のビルで、平成4年に大規模な改装を行っており、外壁等の状況からは、経年劣化は見分け難い面があった。

XとYは、従前と同一内容で本件契約を2回更新した後、平成19年10月31日以降は、法定更新された。

平成18年頃、Yは、大地震についての報道や、構造計算書偽造事件等の報道をきっかけ

に、本件建物の耐震性能に不安を抱き、Xの担当者に本件建物の耐震性能の調査を依頼した。Xから示された「建物調査技術レポート」には耐震性能について触れていなかった。Yは、Xの担当者に再度耐震強度に関する調査を依頼したが消極的だったため、Xの同意の下、Yが調査を行った。

調査によれば、本件建物は、「耐震性能が低く、補強が必要です。」とされた。Yは、Xに補強工事(居ながら施工)を求めたが、Xは受け入れなかった。

Yは、Xに対し、平成20年7月10日付けで、本件建物につき、明渡期日を同年11月30日とする解約通知を行い、そのころ同通知はXに到達した。

平成20年11月24日、Yは事務所の引っ越しを行い、本件建物の使用を止めた。

原状回復の方法については、Yが現金で支払う方が合理的であると考えたが、Xは契約通り、Yが原状回復を行うことを求め平行線を辿った。

Xは、本件契約終了に基づく明渡し及び賃料相当損害金の請求等を行い提訴した(本訴)。

Yは、本訴が提起されたことから、平成21年4月ころまでに本件建物の原状回復を行い、同年6月3日にXの代理人に鍵一式を返還した。

Yは平成20年11月30日に、本件建物の明渡が完了しており、未払い賃料はなく、保証金

を返還すべきだとして、反訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示した。

本件建物の耐震性能が現在の建築法規において求められる水準に比べ低いものであることは認められる。

しかし、賃貸人は、目的物を賃借人に使用収益させる義務を負っており（民法601条）、目的物が契約によって定まった目的に従って使用収益できなくなった場合には、これを修繕すべき義務を負うが、この修繕義務の内容は、契約の時点において契約内容に取り込まれた目的物の性状を基準として判断されるべきであり、仮に目的物に不完全な箇所があったとしてもそれが当初から予定されたものである場合は、それを完全なものにする修繕義務を賃貸人は負わないというべきである。本件建物はその建築当時の建築基準法令に従って建築されているものというべきであり、かつ現時点において要求される建築基準法上の耐震性能を有している必要はない（既存不適格建築物）。

さらに、耐震改修法6条は、特定建築物の所有者に対し、当該特定建築物について耐震診断を行う努力義務を定めているにすぎず、改正宅建業法施行規則も修繕義務を直接に裏づけるものではないから、これらをもって修繕義務が認められるものでもない。

加えて、建築基準法の昭和46年改正にかかる耐震基準を満たしていないことを契約締結に際して相手方に告知すべき義務が仮にあるとしても、それが直ちに修繕義務の根拠となることはない。

よって、XにはY主張の修繕義務はない。

Xには本件建物について耐震改修を行うべき努力義務があるけれども、これをいつどのように行うかどうかはXが判断すべき事項で

あって、Yが原状回復を行わない明渡を選択する権限を有する訳でもない。また、Xが改修工事を行う努力義務を負っているにもかかわらず、Yに現実の原状回復を求めるのは、社会的には不合理不経済であるが、これをもって直ちにYとの間において信義則に反するとまではいえない。

よって、Yは、原状回復義務に代わる金銭支払いの提供を口頭でしたからといって原状回復義務を免れるものではないから、平成20年11月30日に明け渡しされたとはいえず、平成21年6月3日をもって本件建物を明け渡したものであるから、Yは平成20年12月1日から平成21年6月3日までの賃料及び共益費相当損害金を支払う義務を負う。

よって、Xの主張は一部認容し、その他の請求及び反訴請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとする。

## 3 まとめ

本件は、賃借中の建物の耐震性能に疑問を抱いた賃借人が、賃貸人に再三補修を求めたものの折り合わず、現実の原状回復を行わずに金銭の提供を口頭で行って退去した際のトラブルである。

実務上、下記の点が参考になろう。

- ・原状回復をいつどのように行うかは、賃貸人の自由である。
- ・耐震改修促進法の規定は努力義務であり、既存不適格建築物において修繕義務を負わない。

判決では、賃貸人の修繕義務は認めなかったが、現今の社会情勢に鑑みると、耐震性能不足が明らかになった建物に対する賃貸人の改修の努力義務が加重されると思われる。