

最近の判例から (7)－媒介業者の責任－

賃貸借取引において、賃借人側の媒介業者は、賃貸人に対して重要事項の説明義務はないとして、賃貸人の請求を棄却した事例

(東京地判 平25・3・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

購入した建物が違法建築であったことが理由で、仮契約締結までしていたテナントとの賃貸借契約が成立しなかったとして、賃貸人が、賃貸借契約交渉時の賃借人側の媒介業者(=物件購入時の媒介業者)に対し、宅建業者として契約締結するよう媒介行為を行うべき義務を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、賃貸借取引においては賃借人側の媒介業者に賃貸人に対して重要事項の説明義務はないことから、重要事項説明の相手方に対して発生する信義則上の説明義務が生じる余地はなく、また、上記賃貸借契約不成立の帰責事由は賃貸人にあるとして賃貸人の請求を全て棄却した事例(東京地裁 平成25年3月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 賃貸人X(原告)は、宅建業者Y(被告)の媒介で本件建物と本件土地を購入し、本件建物につき、Xは、Yの媒介で、賃借人をZ社として、平成18年9月30日、本件賃貸借契約を締結した。

(2) 19年1月、本件建物の1階増築部分20㎡が建ぺい率制限を超える違法建築であることが判明し、本件建物を適法に使用するには、1階増築部分20㎡を撤去した上、耐震補強工事が必要で、本件建物の用途変更の建築確認処分を受けるには、建築確認手続の前に、そ

の是正工事の設計契約について建築基準法12条5項の定める報告と承認が必要ことが判明した。

(3) Z社は、Xが本件建物に瑕疵があったのにこれを隠蔽していたとして、本件賃貸借契約について詐欺による取消あるいは錯誤無効を主張して、Xに対して支払済みの賃料の返還を求めて訴えを提起し、これに対し、Xは、本件期間特約及び本件賃料特約に基づく賃料等を請求する反訴を提起したが、東京高等裁判所は、Z社の本訴請求を棄却し、Xの反訴請求については、本件賃貸借契約はZ社による信頼関係破壊を理由とする解除によって失効した旨判断して、Z社に対し、平成18年11月1日から解除時までの未払賃料等の支払を命じる判決をし、同判決は確定した。

(4) そして、Yは、Xから依頼を受けた内容で本件賃貸借契約を締結する媒介行為をするべきであったのに、これを怠ったとして、善管注意義務違反であり、本件媒介契約の債務不履行又は信義則上の注意義務違反に基づき、Xは、Yに対し、損害賠償を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件建物の賃貸借に関しては、A社が賃貸人たるX側の媒介業者として媒介業務を行

い、Yは、賃借人を募集する活動に従事し、賃借人たるZ社側の媒介業者として媒介業務を行ったことは明らかであって、XとYとの間に本件媒介契約が締結された事実は認めることができない。

したがって、本件媒介契約の成立を前提としてYに損害賠償を求めるXの請求はその余の点を判断するまでもなく理由がないことに帰する。

(2) 取引に関する締結手続等を行った宅建業者については、重要事項の説明を受ける者と直接の委託関係にない場合であっても、重要事項の説明を受ける者が当該宅建業者を当該取引を行う者として信頼したといった事情がある場合には、信義則上、委託を受けた宅地建物取引業者と同様の義務を負うべきときがあると解されるものの（最高裁平成16年（受）第1847号同17年9月16日第二小法廷判決参照）、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあったときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって（宅建業法35条）、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であったXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はない。

(3) 信頼関係破壊を理由とする解除によって本件賃貸借契約が終了した点についても、本件賃貸借契約後におけるX自身の行為に起因するXの責めに帰すべきものであって、Yが本件土地及び本件建物をXが買い受ける際に媒介をし、その後、賃借人を募集する活動に従事し、本件賃貸借契約締結に当たってZ社の媒介を行ったというYとXの関係を考慮しても、Yが、本件賃貸借契約の締結に至るまでの間に、Xに対し、上記のような信頼関係

破壊を理由とする解除を防ぐべき注意義務を負っていたとも、義務違反があったとも到底解することができない。

(4) 以上の事実を総合すれば、Xは、本件建物を取得した当初から、Yから提示を受けた資料等によって、本件建物の建築基準法の適合性に疑問を持ち、自ら主体的に行政庁への確認等を行っていたもので、遅くとも、本件賃貸借契約が締結された時点である平成18年9月30日までには屋上建物部分が違法建築物である可能性を含めた本件建物の建築基準法の適合性に関する問題点について自ら十分に認識していたものと認めことができ、本件建物の建築基準法の適合性に関するYの説明が、Z社との間の本件賃貸借契約が信頼関係破壊を理由として解除されたことの要因である旨のXの主張も採用できない。

(5) よって、Xの請求は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本判決は、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあったときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって（宅建業法35条）、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であったXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はないとして、賃貸人の請求をすべて棄却した事例であり、媒介業務を行う宅建業者にとって、実務上参考になろう。

なお、賃貸人側媒介業者の賃借人に対する業務上の一般的注意義務があるとした事例（RETIO75-084）も併せて参考とされたい。

最近の判例から (8)－賃料支払義務－**賃貸人が賃借人に未払賃料等の支払を求めたが、賃借人の使用収益を妨げていたことを理由に棄却された事例**

(東京地判 平25・2・20 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

賃貸人が、賃借人に対し未払家賃等の支払を求めたのに対し、賃借人は、賃貸人に鍵を返却しその後再交付を受けていないため、建物の占有を妨害されていると主張し、原審は賃貸人の請求を認容したため賃借人が控訴した事案において、賃借人の主張を認め、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年2月20日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Yは、賃借人Xに対し、平成20年11月2日に締結した建物賃貸借契約に基づき、平成23年8月分から同年11月分までの未払家賃及び共益費・管理費の支払を求め、訴えを提起した。

Xは、平成23年5月19日、本件賃貸借契約の解除を告知されて、Yに鍵を返却し、その後、鍵の交付を受けていないから、建物の占有を妨害されていると主張している。

原審は、Yの請求原因が認められるとした上で、Xの主張は、具体性に乏しく、裏付けとなる客観的な証拠がないとして、これを排斥し、Yの請求を全部認容した。

Xはこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの主張を認めて原判決を取消し、Yの請求を棄却した。

Xは、平成23年5月19日、Yから本件物件の鍵を取り上げられ、同日以降、本件物件を使用することができないから、賃料等の支払

義務を負わないと主張しているのに対し、Yは、Xから本件物件の鍵の返還を受けたことではない旨主張するので、この点について検討する。

甲山B作成名義の平成24年9月26日付け書面には、甲山A及び甲山B（以下、併せて「甲山ら」という。）が同年3月12日に乙社との間で賃貸借契約を結び、同年4月9日から本件物件に入居している旨の記載があること、Yが甲山A宛の郵便を本件物件宛に送付したところ、平成24年10月11日に配達されたこと、本件物件の表札には「甲山」と表示されていることが認められ、平成24年4月9日以降、甲山らが本件物件を賃借して居住していることが認められる。

他方、本件物件には予備の鍵がなく、Xが本件物件を使用するために所持していた鍵以外に鍵がないことは、Yの自認するところであるから、甲山らは、当初、Xが所持していた鍵を使用して、本件物件を占有使用しているものと推認される。

Yは、本件物件をXに賃貸したままであり、第三者に賃貸したことはなく、平成24年2月28日から同年5月17日の間、日本にいなかったから、その間に本件物件に他人を入居させることはあり得ない旨主張している。

しかし、甲山らが、乙社との間で賃貸借契約を締結したとしており、一般に、建物所有者が建物を賃貸する場合に、不動産業者が関与することもあり、必ずしも、建物所有者と居住者との間で直接賃貸借契約を締結する必

要があるとはいえないから、Yが、日本国内に居なかった期間中に、本件物件に他人が居住することがないとはいえない。

そして、Yが、本件物件が所在する区分所有建物の管理人や管理組合理事長から陳述書の交付を受けてこれを証拠として提出しているにもかかわらず、本件物件の居住者など現況について調査したり、甲山らが本件物件に居住していることについて、抗議するなど何らかの対応をしたりしたことは窺われないから、Yは、甲山らが本件物件に居住していることを了解しているものと推認される。

上記の事情に、Yが、甲山らの占有を否定するのみで、甲山らが使用している本件物件の鍵など、甲山らが居住するに至った経過について、何ら説明しないことを併せ考慮すると、Xが所持していた本件物件の鍵が、Yを通じて甲山らに交付されたものと認めるのが相当であり、少なくとも、平成24年4月9日の以前には、Yは、Xが所持していた本件物件の鍵を保有していたものというべきである。

Xは、本件物件の鍵を、平成23年5月19日、Yに取り上げられたと主張し、原審においてその旨の供述をしているところ、Xが、平成23年6月2日、a市役所に対し、同年5月30日、本件物件から現在の住所地に転入した旨の届出をしたことが認められ、また、Yは、Xに対し、平成22年4月分から平成23年6月分までの本件物件の賃料及び共益費（合計225万円）の支払を求めて支払督促の申立てをし、平成23年6月2日、支払督促が発付されたこと、Xの異議申立てにより移行した訴訟において、同年9月9日、Xが、Yに対し、本件賃貸借契約から生じた精算金として54万円を分割して支払う旨の和解が成立したこと、これに対し、Yが、錯誤などを主張して控訴したことがそれぞれ認められる。

以上のとおり、XがYに本件物件の鍵を取り上げられたとする平成23年5月19日の直後に、Xが現在の住所地に転居し、Yも同年6月分までの本件物件の賃料等の支払のみを求めて支払督促の申立てをし、後にYがその成立を争うに至ったとはいえず、滞納賃料額を大幅に下回る精算金の分割支払のみを内容とする訴訟上の和解が成立していることと、Yが、Xから本件物件の鍵を受領したことを否定するのみで、同年5月19日以降に、Xから本件物件の鍵を受領したことを窺わせる事情が見当たらないことなどに照らすと、Xの上記供述はこれを信用することができる。

Xの上記供述によると、Yは、平成23年5月19日、Xに対し、賃料の滞納があるので、本件賃貸借契約を解除すると述べて本件物件の鍵を持ち去り、以後、Xは本件物件に立ち入ることができなくなったものと認められる。

上記認定の事実によると、Yは、平成23年5月19日以降、Xが本件物件を使用収益することができない状態にしたものといえるから、少なくとも、Xは、Yが本件訴訟において請求している平成23年8月1日から同年11月30日までの賃料等の支払義務を負わない。

3 まとめ

本事案では、①本件物件には予備の鍵がなく、②次の賃借人がその鍵を使用しており、③賃借人が主張する時期以外には鍵を授受した形跡がないことから、賃借人が主張する時期に鍵は返却されたと認められたが、予備の鍵がないことは希だと考えられる。

賃貸借契約において、賃貸物件を使用収益できる状態にすることは賃貸人の義務であり、鍵の受け渡しは重要な意味を持つ。トラブルを避けるためにも確認書を取り交わして鍵の所在は明らかにしておくべきであろう。

最近の判例から (9)－迷惑行為と明渡請求－

公営住宅において、賃借人がした近隣に対する迷惑行為を理由とした明渡請求が認容された事例

(東京地判 平25・3・18 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

公営住宅において、近隣に対して騒音被害を与えていた賃借人に対し、賃貸人が建物明け渡し請求を行った事案において、賃貸人からの明渡請求を認めた事例（東京地裁 平25年3月18日判決（控訴棄却）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

昭和49年、Y1（被告）は、X（原告／地方公共団体）が所有・管理する公営住宅（以下「本件建物」という。）を期限を定めず使用許可を得た。

平成23年頃、Y1の次男Y2（被告）は、本件建物内において深夜に騒音を出したり、近隣住民をビデオ撮影したりした。なお、Y1は、平成23年7月以降本件建物に居住していなかった。同年11月7日頃、Xから公営住宅の管理を受託している住宅供給公社（以下「公社」という。）の窓口は、Y1に対し、本件建物には使用を許可した名義人であるY1が生活していないため、このままでは、本件建物から退去になると通知した。

平成24年6月11日頃、公社の住宅管理部門は、Y1に対し、Y1の本件建物の不在状態及びY2による迷惑行為が続くならば、本件建物からの退去を求める旨の通知をした。同年8月25日ないし27日、Xの知事は、Y1とY2のそれぞれに対し、Y1が本件建物に居住していないこと、Y2が迷惑行為を行っていることから、同年9月30日をもって本件建物の使用許可を取り消すことを通知し、同日

限り、本件建物からの退去を求めた。同年9月26日、Y2は、Xの住宅管理部門宛に、Y2が近隣住民から騒音等による被害を受けていること、そのため、Xに対し、損害賠償請求する用意があることなどを記載した意見書を提出した。同年11月21日、本件建物の近隣住民で構成する自治会は、Xの知事に対して、Y2の迷惑行為は平成23年頃から継続しているとして、Y2の迷惑行為を理由にY1及びY2を本件建物から退去させるよう嘆願書を提出した。なお、Y1は、遅くとも同年11月頃には本件建物に戻った。

同年11月24日、Xは、Y1及びY2に対し、本件建物の明渡しと、同年10月1日より建物明け渡し完了に至るまで月額3万3000円の割合による金員の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を容認した。

(1) 次の事実が認められる。

- ① Y1が、平成23年7月から1か月以上本件建物を使用しなかったこと、
- ② Y2による迷惑行為中止の要請があったのに、Y1はこれを中止させなかったこと、
- ③ 近隣住民が、平成23年頃から使用許可の取消当時まで、Y2の行為により迷惑を被っていたこと。

(2) 認定した事実によれば、Xの公営住宅条例の次の使用許可取消事由に該当する。

- ① 正当な事由がなく一か月以上公営住宅を使用しないとき、
- ② この条例又はこれに基づく知事の指示命令に違反したとき、
- ③ 知事が公営住宅の管理上必要があると認めるとき。
- (3) したがって、平成24年9月30日をもって本件建物の使用許可を取り消す旨のXの知事の通知は有効である。
- (4) Y1らは、近隣住民からの騒音等の妨害行為を受けてきた旨主張するが、仮に、Y1らが迷惑行為を受けていたとしても、自力救済は許されず、これに対抗する迷惑行為を行うことは違法といわざるを得ない。また、Y1らが迷惑行為を受けたことを認めるに足りる証拠はない。
- (5) XのY1らに対する所有権に基づく明渡請求及び賃料相当損害金の請求はいずれも理由がある。

3 まとめ

公営住宅の運営に関する条例は、知事が使用者に対して「明渡請求をすることができる」条件を示しているが、請求が拒絶された場合には借地借家法に基づいて、請求の是非が争われることになる。

公営住宅法に基づく公営住宅の使用許可による賃貸借についても、借家法が一般法として適用され、同法第1条の2に規定（注1参照）する正当の事由がある場合には、同条により解約の申入れをすることができ、その場合は条例の定め（注2参照）は適用されないとされている（最高裁第二小法廷H2.6.22判決）。

注1・「建物の賃貸人は自ら使用することを必要とする場合その他正当の事由ある場合に非ざれば賃貸借の更新を拒み又は解約の申入れを為すことを得ず」

注2・知事が公営住宅の公営住宅の管理上必要があると認めるときには公営住宅の使用許可を取り消し、その明渡しを求めることができる

本判決は、「知事の管理上の必要」の他に、「使用者が一か月以上使用していないこと」及び「知事の指示命令に違反したこと」を、契約を解除することの正当な事由になり得ることを示したものと解され、一般的な賃貸借においても参考となる事例だといえる。

なお、国土交通省住宅局が提示する「賃貸住宅標準契約書」でも、「本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること（別表第1第7号）」を使用上の禁止事項違反として契約の解除の理由としているので参照したい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (10) – 建築協力金と貸主地位の承継 –

建築協力金等償還金を賃料と相殺する旨の合意の効力が、売買により賃貸人の地位を承継した者にも及ぶとされた事例

(仙台高判 平25・2・13 ウエストロージャパン) 齊藤 智昭

土地建物の賃貸借契約締結時に賃借人と賃貸人の間でなされた建築協力金等償還金と賃料の一部を相殺する旨の合意の効力を、特別清算手続きの一環として土地建物の所有権等を取得し、賃貸人の地位を承継したものに対しても、賃借人は主張できるとした事例。(仙台高裁 平成25年2月13日判決 上告 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

Y (賃借人 原審原告 被控訴人) は、平成11年3月15日、訴外Aと建物及びその敷地(借地権)(以下、一括して「本件不動産」という。)を対象とする賃貸借契約(本件借地は転貸借、以下「本件賃貸借」という。)を締結。その際、YとAは、YがAに対して有する建築協力金等の債権及び約定利息(以下「本件建築協力金等」という。)について、償還金額総括表の「償還金額合計」欄記載の金額(以下「本件償還金額」という。)を本件賃貸借に基づく賃料(以下「本件賃料」という。)と対当額で順次相殺する旨の契約(以下「本件相殺契約」という。)をし、その旨を本件賃貸借に係る契約書(以下「本件賃貸借契約書」という。)に記載した。

その後Aに対し特別清算の開始が命じられX(新賃貸人 原審被告 控訴人)は、裁判所の許可を得て、平成22年8月31日、B(媒介業者 控訴人補助参加人)の仲介により、Aとの間で本件不動産を対象とする売買契約を締結し、本件賃貸借の賃貸人の地位を承継

した。

承継後の賃料支払時に、XとYの間で本件償還金額の相殺を巡って争いになり、YがXに対し、本件相殺契約の効力は特別清算手続きによって制限されず、Xが賃貸人の地位を承継した後の本件賃料にも及ぶと主張し、契約期間中YがXに支払う賃料について本件賃料から本件償還金額を控除した金額を超える部分について支払義務がないことの確認と、既に支払った2ヵ月分の賃料のうち、本件償還金額相当額について不当利得返還請求権に基づき同金額の支払を求めた事案である。

原審は、本件相殺契約の効力は、特別清算手続きによって制限されるものではなく、Xが本件賃貸借の賃貸人の地位を承継した後の本件賃料にも及ぶものであり、Yは本件相殺契約の効力をXに対し主張できると判断し、債務不存在確認請求については、相殺効力が発生している口頭弁論終結日以前の賃料債権に限定して債務不存在を確認するとともに、2ヵ月分の賃料に係る不当利得返還請求を認容した。これに対しXが控訴した。

X及びBは、Yが本件相殺契約の効力をXに主張できない理由として以下の点を挙げた。

- ① 特別清算手続き制度の趣旨に反する
- ② 建築協力金返還債務は賃貸借契約と直接の関係がない
- ③ 対抗要件を具備する他の回収方法がある
- ④ 満額の支払は異議なき承諾とみなされる
- ⑤ Yによる相殺効力の主張は相殺権の濫用

にあたる

2 判決の要旨

当裁判所も、原審の判決を支持し控訴を棄却した。各争点に対する考え方は以下の通り。

① 「特別清算手続によってYのAに対する本件建築協力金等の返還請求権が制限を受けることと、本件建築協力金等の返還請求権を自働債権とする本件相殺契約の効力が任意売却によって特別清算手続から離脱した後の本件不動産に及ぶか否かは、問題の局面を異にするのであり、控訴人の主張は理由がない。…（中略）…旧破産法103条の廃止の経緯に照らすと、現行の倒産法制は、将来債権の財産的価値の有効利用について倒産時の不動産の売却の便宜や債権者の平等に優先させ、将来債権を受働債権とする相殺を原則として制限しない立場をとったというべき。」

② 「本件相殺契約は、実質的には賃料の金額ないし支払方法に関して本件賃貸借と同時にされた合意の性格を有し、本件賃貸借契約書に一条項として記載されて本件賃貸借と一体となってその内容になっているというべきである。したがって、賃貸人の地位を承継したXに対しても当然に効力を有し、Xは本件相殺契約により制約された賃料債権を取得したものであるというべきであって、Yは、Xが賃貸人の地位を承継した後の本件賃料についても本件相殺契約に基づく相殺を主張することができる」と解するのが相当である。」

「賃貸借契約の目的不動産を取得して賃貸人の地位を承継した当該不動産の新所有者が旧賃貸人の賃借人に対する建築協力金等の返還債務を承継するか否かと旧賃貸人と賃借人との間でされた建築協力金等と賃料との相殺契約の効力が新所有者に及ぶか否かとは次元を異にする問題であり、Xが本件建築協力金等の返還債務そのものを承継しないからとい

って、当然に本件相殺契約の効力がXに及ばないということにはならない。本件相殺契約の内容は、本件賃貸借契約書中に記載され、本件賃貸借の一条項として定められたのみならず、本件賃貸借契約書に添付された償還金額総括表と相まって、相殺される金額（本件償還金額）を具体的に明示して、本件建築協力金等の返還請求権との相殺の結果実際に支払うべき賃料額が減額されることを明らかにしており、本件賃貸借と切り離すことのできない密接な関係に立つということができない。したがって、本件相殺契約は、本件賃貸借の一環として定められたものであるから、結局、本件賃貸借の内容をなすものと認めるのが相当である。」

（③～⑤詳細省略 ③→回収担保手段の選択権はYにあること、④→賃貸借契約の条件は全てXに引継がれており賃料債権のみを取り出して検討する余地がないこと、⑤→Xの主張を考慮してもYによる本件相殺契約の効力の主張が相殺の濫用と認めるに至らないとしていずれもXの主張を認めなかった）

3 まとめ

Xが引用した昭和51年3月4日最高裁判決では、建築協力金を賃貸借とは別の消費貸借の目的であるとし、特段の合意がない限りその返還債務は新賃貸人に承継されないとされている。

本判決では、本件相殺契約の効力を新賃貸人に主張できるかの問題と、建築協力金返還債務の承継の問題とを別問題として捉え、新賃貸人に対し相殺効果を主張できるとした。

現在、本件は最高裁に上告されている。最高裁の判断結果によっては、賃貸借契約締結時又は承継時の建築協力金の取扱いに影響を及ぼすものであり、今後の推移を見守りたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (11) – 修補義務違反と損害賠償 –

賃貸人の修補義務違反による賃借人の支払賃料の減額請求は棄却されたが、慰謝料等の損害賠償請求の一部が認容された事例

(東京地判 平25・3・25 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

賃借人が、賃貸人と建物賃貸借契約を締結し、居住を始めてからまもなく、建物内の天窓部分から雨漏りがあり、その後も雨漏りが繰り返され、再三にわたって修繕を求めたが、賃貸人が十分な対応を取らず、修繕も行わなかったことから、修補義務違反があるとして、賃借人は、支払賃料のうち減額相当分、水損、慰謝料等の損害（損失）金及び遅延損害金の支払を求めた事案において、支払賃料の減額請求は棄却されたが、水損、慰謝料、遅延損害金の請求の一部が認容された事例（東京地判 平成25年3月25日 一部認容・一部棄却 控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成13年10月頃、賃貸人Y（被告）は賃借人X（原告）から建物内の雨漏りの報告を受け、室内を点検したところ、雨漏りの痕跡を確認し、Yはリフォーム業を営むCに点検補修を依頼した。Cは雨漏りの発生原因を特定することができず、Xの申告をもとに、天窓付近一帯に撥水剤を散布した。YはXに対し謝罪し、クリーニング代を支払った。

平成13年11月頃、YはXから建物内の雨漏りの報告を受け、建物の設計士が原因を検討したところ、天窓の立ち上がり部分が発生箇所であろうとの判断を受け、Cがその部分全体にコーキング、撥水剤を散布した。

平成15年10月14日、YはXから建物内の雨漏りの報告を受け、点検したが、雨漏りの痕跡を確認できなかった。YはCに修理を依頼

し、Cは再度コーキングを実施した。

平成17年9月14日、YはXから同月11日に発生した雨漏りの連絡を受け、保険会社に雨漏りの調査を依頼した。Cは再度コーキングを施工した。なお、これに先立つ平成16年1月頃、XはYに対し、内容証明郵便をもって、賃貸借契約を解除し、契約金の返還を求める旨の通知をしていた。

平成21年9月1日、YはXから建物内の雨漏りの連絡を受け、その依頼を受けた防水工事会社Dは、保険代理店担当者、その鑑定人を立ち合わせて、同月4日、室内を点検した。Xが天窓付近に雨漏りがあったと申告したため、点検したが、雨漏りの原因を特定できなかった。Dは、同月11日、再度、天窓付近にコーキング処理をした。XとYは、同年10月5日、損害金として3万円を支払う旨の示談書を作成した。

平成21年10月8日、建物内に雨漏りが発生し、Xが販売用に保管していたCDが水に浸された。Yは同月11日、Xの報告を受け点検したが、雨漏りの痕跡を確認することができず、防水工事を施工したばかりなので、様子を見ることにした。

平成22年4月13日、9月8日、16日、23日にも雨漏りが発生したが、XはYに対し連絡をしなかった。

Yは平成22年6月30日付けで訴外土地建物会社に建物を売却し、同年9月1日に最終決済をして引き渡した。なお、訴外土地建物会社は、平成23年2月、水まき試験を実施した

が、雨漏りの原因を特定することができず、また、訴外土地建物会社は、その後、補修工事を行ったが、その後も雨漏りは発生した。

Xは、Yに修補義務違反があるとして、水損、支払賃料のうち減額（30%のスペースが使えないとして、賃料の30%減額）相当分、慰謝料等の損害（損失）合計541万2,000円のうち、250万円及び149万9,800円に対する訴状送達日の翌日である平成23年10月9日から、100万200円に対する請求拡張申立書送達日の翌日である平成24年7月12日から支払済みまでそれぞれ年5%の割合による遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求のうち、支払賃料の減額請求を棄却、水損、慰謝料、遅延損害金の請求を一部認容した。

(1) 建物には、①13年10月頃、②11月頃、③15年10月14日、④17年9月11日、⑤21年9月1日、⑥21年10月8日、⑦22年4月13日、⑧同年9月8日、⑨同年9月16日、⑩同年9月23日に雨漏りが生じたと認められる。

(2) 雨水に浸されたCDの販売による利益分として5万円の損害を被ったと認めることにする（民事訴訟法248条）。

(3) XはYから建物を賃借し、平成22年9月まで9年以上生活していたが、その間の雨漏りの回数は10回程度にとどまり、雨漏りによって水に浸された範囲やその量、水に浸された家財道具の種類やその程度等を確定できず、Xも雨漏りがあったときにはYに対し対処を求めたものの、それ以上に申し立てないで、契約を更新して住み続けていたのだから、建物の使用収益ができずに、賃料が当然に30%減額されたことを前提とするXの主張は採用できない。

(4) XとYは、それぞれ発生した雨漏りにつ

いて、発生時からおよそ1か月程度に、Yが補修工事を実施したり、損害賠償金の支払いをしており、Xがその余の債権を免除する旨の和解を合意したと認める。なお、Xは平成16年1月頃、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をしたようであるが、雨漏りによる損害賠償請求権を行使したことは窺えないので、上記認定を左右しない。

(5) XとYが示談書を取り交わした平成21年9月1日発生の雨漏りまでは、解決済みと認められる。

(6) Yは建物の修補義務に違反しているというべきであり、その原因がわからないことは、賃貸人の修補義務を免責する根拠にはいえない。

(7) XはYが賃貸人としての修補義務に違反したことにより、⑥から⑩の雨漏りによって、精神的な苦痛を受けたと認められる。その慰謝料は、賃貸人が原因不明との理由で修補義務を尽くしていないこと、比較的多数回の雨漏りが発生していること、過去の雨漏りについては解決済みとはいえ、雨漏りの回数が重なれば、相応して精神的苦痛も増大すると考えられることを考慮し、合計45万円とする。

3 まとめ

本件では、賃貸人の修補義務について、①賃貸人は契約を更新し、住み続けていたのだから、賃料が当然に減額されたとは認めない、②賃貸人が雨漏りの発生から、補修工事を実施したり、損害賠償金の支払いをしており、示談書の取り交わしまでは解決済みと認める、③雨漏りの修補の原因が分からないことは、賃貸人の修補義務を免責する根拠にならない、など具体的な判断を示した実務上の参考となる事例である。

(調査研究部調査役)