

最近の判例から (12) – 賃料不払による契約解除 –

賃料不払による建物明渡請求が認められ、管理義務違反があったとする賃借人の損害賠償請求は棄却された事例

(東京地判 平24・12・21 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

賃貸人が、賃借人（法人）が賃料を支払わないため契約を解除したなどとして、賃借人及び建物を占有しているその代表取締役に対して明渡しを求め、他方、賃借人が、賃貸人は建物を適切に管理すべきであるのにこれを怠り、水漏れにより賃借人所有の物件が損壊したとして、また、水漏れの原因である温水器は土地の工作物にあたる土地工作物責任に基づき、損害賠償を求めた事案において、賃貸人による建物明渡請求が認められ、賃借人による損害賠償請求は棄却された事例（東京地裁 平成24年12月21日判決 本訴認容 反訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成22年10月20日、X（原告）は、株式会社Y1（被告）との間で、Xを賃貸人、Y1を賃借人として、Xビル1001号室（以下「本件建物」という。）について、賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

Y2（被告）はY1の代表取締役として本件建物に居住し、業務を行っている。

平成23年3月11日、東日本大震災が起き、都内の本件建物の所在地は震度5弱であった。

地震により、上階の1101号室に存在する温水器（以下「本件温水器」という。）を固定していたボルトや木の板が破損し、本件温水器が傾き、漏水が起り本件建物は水浸しになった（以下「本件漏水」という。）。

本件建物の玄関側の角部屋及び真ん中の部屋の天井から水が漏れ、部屋のいろいろな

ものが転倒した。

同月14日、Y2は、被害備品目録を、本件建物の管理会社の管理責任者Aに交付したが、Aから連絡がなかったためY2が連絡すると、Aは、「地震保険に入っていなかったので補償は出ない。見舞金ぐらい出るのではないか。」と答えた。

その後、再度、Y2がAに連絡し、Aが、見舞金について「言ったかな。」と答えたため、Y2からAに、「今月から家賃は被害金と相殺します。」と伝えたところ、Aは、「分かりました。」と言って電話を切った。

Y2は、平成23年3月末からは家賃を支払わず、その後、2、3か月して、家賃の請求書がポストに入っていた。

平成23年5月30日、保証会社から、Y1に対して家賃の立替えの通知があり、同年6月8日、Y1は、Xに損害賠償通知書の内容証明郵便を送付した。これに対し、Xは、同月20日、Y1に、Xに賠償責任はない旨の内容証明郵便を送った。

平成23年8月9日、Xは、Y1に対し、支払いの催告と、期限内に支払わない場合に本件賃貸借契約を解除する旨の通知書を内容証明郵便で送付したが、Y1は、催告期限までに、未払賃料等を全く支払わなかった。

Xは、Y1及びY2に対して、本件建物の明渡しを求め（本訴）、Y1は、Xに対して、347万円余の損害賠償を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの本訴請求を認容し、Y1の反訴請求を棄却した。

(1) 認定事実によれば、Y2は、Aと本件漏水による補償の問題について交渉したことが認められる。仮に相殺の合意が成立するためには、Y1のXに対する損害賠償額及び相殺される賃料の期間などについて双方で交渉がなされなければ、合意ができないはずである。ところが、かかる交渉がなされたと認めるに足りる証拠はない。また、Aに相殺の合意を行う権原もない。このことからすると、Y1とXとの間で相殺の合意がなされたと認められないものというべきである。

そうすると、Y2は、Aと補償についてやりとりをし「相殺します」と述べたのみで、平成23年3月以降一方的に家賃の支払いを拒絶したこととなり、Y1は賃貸借契約の基礎にある信頼関係を破壊したものである。

なお、Y2が本件建物に居住し、業務を行っていることは、Y1からY2に黙示の使用貸借契約を締結した転貸借と解しうるから、Y2に対しても民法613条により、本件建物の明渡しを求めうるものというべきである。

(2) 地震により本件温水器を固定していたボルトや木の板が破損し、これによって本件温水器が傾き、漏水が起り階下にある本件建物は水浸しになったことは、当事者間で争いが無いところ、本件温水器がXの所有であると認めるに足りる証拠はない。仮に、本件温水器がXの所有だとしても、本件温水器をボルトや木の板で固定されており、適切な管理ではなかったとはいえない。

また、Y1らは、損害として浸水被害備品一覧表を提出している。しかし、上記備品が本件漏水により損壊し使用不能となったと認

めるに足りる客観的な証拠は見あらず、天井や壁の塗り直し又は張り替え工事はしていないのであるから、踝よりちょっと上ぐらいの水位となるほどの漏水があったのか疑問であり、この点についてのY2の供述は直ちには採用できない。また、浸水被害備品一覧表の損害額についても、新品の価格を損害額としてあげており、損害賠償請求における損害としては適切とはいえない。

(3) 平成23年3月11日の地震は、震度5弱であり、本件建物が10階にあることを考えると、震度5弱以上の揺れがあったことは明らかであるから、震度5弱以上の揺れが原因で本件温水器が傾き、本件漏水が発生したことが認められる。そして、東京地方において震度5以上の揺れが起こることが地震の震度として通常であると認められる証拠はないから、本件温水器を震度5以上の揺れに耐えうるほど固定しなければ本来備えるべき安全性を欠いているとはいえない。

3 まとめ

本件では、賃借人は、賃貸人と何度も交渉を試みてきたなどと主張したが、裁判所は、賃料を被害金と相殺するとの合意がなされたと認められないとし、賃借人は「賃貸借契約の基礎にある信頼関係を破壊した」との判断を下した。賃貸借契約において賃料の支払いは賃借人の基本的な義務であるところ、やむを得ない結果と思われる。

また、賃貸人の管理義務の不履行、土地工作物責任も否認されたが、地震に伴う温水器からの漏水をめぐっては他にも争いが見られる（東京地裁H24.11.26判決 RTIO91-88等）ところであり、実務上、設備の点検等についても改めて留意しておくべきであろう。

(調査研究部 次長)