

最近の判例から (11) – 建物賃貸人の修繕義務 –

賃貸人に対する建物の不具合箇所の修繕請求が棄却された事例

(東京地判 平成26・4・22 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

建物賃貸人が賃貸人に対し、建物の不具合箇所の修繕を請求した事案において、賃借人の主張する不具合箇所については現状を明らかにする証拠がなく補修が必要であると認められず、破損の経緯も明らかにしていないことから賃借人の使用収益が不能ないし困難な状態に達しているとはいえないとして、賃借人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年4月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Y（反诉被告）と賃借人X（反訴原告）は、平成21年11月15日付で本件建物のうち2階部分床面積14㎡（以下「本件貸室」という。）に関する賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を、賃貸期間を平成21年11月15日から平成23年11月14日までの2年間として、更新した。

本件賃貸借契約には、本件貸室の修繕に関し、「賃貸借物件の維持保存に必要な保守、修理は賃貸人が行う。修理を要する箇所が生じた時は、賃借人は速やかにその旨を賃貸人に通知し、賃貸人はこれに応じるものとする」とする規定がある。

Yは、平成23年12月、Xに対し賃貸借契約終了（建物の老朽化等による賃貸借契約の更新拒絶）を理由に、本件貸室の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求めて本訴請求を提起した。

これに対しXは、Yに対し本件貸室には次

の①ないし⑥の補修（以下「本件補修」という。）が必要であるなどと主張して、Yの負担により本件補修を行うよう求める反訴請求を提起した。

- ① 西側窓付近の壁面のひび割れ4か所（以下「要補修箇所A」という。）
- ② 東側窓付近の壁面のひび割れ2か所（以下「同B」という。）
- ③ 西側壁面のひび割れ1か所（以下「同C」という。）
- ④ 窓ガラスのひび割れ2枚（以下「同D」という。）
- ⑤ トイレ内タイルのひび割れ9枚（以下「同E」という。）
- ⑥ トイレ入り口のドアノブ1個（以下「同F」という。）

Yは、修繕の対象となるのは賃貸物件の維持保存に必要なもので、本件建物が建物としての効用を保持するために必要な修繕であるが、Xが主張する本件補修はいずれもこれに含まれないと主張した。

裁判所は、前述の本訴事件の弁論を本件反訴事件の弁論から分離したうえ、平成26年1月28日、本訴事件につき、Xに対してYから500万円の支払を受けるのと引き換えに本件建物の明渡しを命じる判決をしている。

（なお、裁判所は、Yが前記500万円の支払をしない場合や、本訴事件の当裁判所の判断が上級審において変更される場合を考慮して、本件反訴請求についても別個に判断することとしたものである。）

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

民法606条1項にいう「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。」とは、賃貸物の修繕をしなければ賃借人が契約によって定まった目的に従って賃貸物を使用収益することができない状態をいうものと解される。以下、反訴原告主張の本件要補修箇所につき、この要件を満たすか否か、検討する。

要補修箇所A（西側窓付近の壁面のひび割れ）、同B（東側付近の壁面のひび割れ）、同C（西側壁面のひび割れ）及び同E（トイレ内タイルのひび割れ）については、その現状を明らかにする写真は証拠提出されているものの、いずれも本件貸室におけるXのマッサージ店ないし整体院としての使用収益が不能ないし困難といえる状態に達しているとは認められない。

同D（窓のひび割れ）と同F（トイレ入り口のドアノブ）については、当該箇所の写真等、その現状を明らかにする証拠すら提出されておらず、補修が必要であると認めることはできない。なお、仮に、本件貸室の窓ガラスが破損していたとしても、その破損の原因がXにある場合には、公平の観点からYに補修義務はないものと解するのが相当であるところ、Xは、窓ガラス破損の経緯等について何ら明らかにしていない。よって、同D及び同Fについては、Yに補修義務があるとは認められない。

また、Yは壁面のひび割れから雨漏りが発生している旨の主張をするが、同主張を認めるに足る証拠もない。かえって、ひび割れ箇所の写真を見ても、雨漏りがあった際に発生することが多いシミ、汚れ等は認められず、

当該箇所から雨漏りがあったとのXの主張には疑問がある。

さらに、本件要補修箇所につき真に補修を必要とするのであれば、Xは、反訴提起以前にYに対し本件要補修箇所につき補修を請求してしかるべきであるのに、Xがかかる請求をした形跡がないことも合わせ考えれば、X主張の本件要補修箇所は、いずれも本件補修条項に基づき補修を必要とする程度には至っていないと認められる。したがって、本件関するXの請求には理由がない。

3 まとめ

Xは本訴事件及び反訴事件の判決を不服としていずれも控訴したが、その後本訴事件の和解成立（Xは、Yから500万円の支払と引き換えに本件貸室の明渡しに応じる。Yは、明渡し期限を27年1月まで猶予する等）に伴い、本件反訴事件の控訴を取り下げた。

本件は、建物の不具合の状況及び不具合になった経緯等が明確でなく、いずれも補修を必要とする程度には至っていないことが判断根拠とされた事例である。

本件の判決の要旨にもあるように、賃貸人は賃借人に対し民法606条1項にいう修繕義務を負うとされているが、過去の判例（東京地判 平21・8・26 ウエストロー・ジャパン）において、賃貸人が建物の水漏れの修繕をしなかったために借主の賃貸借契約の目的が不能（弁当製造の営業許可が更新されなかった）になったとして、賃借人による賃貸人への修繕義務違反等に基づく損害賠償が認められた事例がある。

建物の賃貸借契約が店舗等営業活動の利用を目的としている場合、賃貸人は修繕義務を怠ると前述と同様の損害賠償責任が問われる可能性があることを十分に認識したうえで、慎重に対応することが求められる。