

最近の判例から (14)－借主の建物調査協力義務－

マンション漏水事故で借主が、室内調査を正当な理由なく拒絶したことで貸主の損害賠償請求がほぼ認められた事例

(東京地判 平26・10・20 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

貸主が、借主に対し階下で発生した漏水事故に関して、借主の管理会社への不満等を理由にその漏水調査、修繕に借主が協力しないことから、債務不履行解除を求めた事案において、賃貸物件の明渡しと保存行為協力義務の不履行に基づく階下賃借人退去に伴う損害賠償等の請求について、貸主の請求をほぼ認容した事例（東京地裁 平成26年10月20日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 貸主・借主間の賃貸借関係

有限会社D（以下「D社」という。）は、昭和54年12月に本件建物を建築し、Y（借主・個人）と本件建物の305号室（以下「本件居室」という。）の賃貸借契約を締結した（以下「本件契約」という。）。その後、X（現貸主・法人）は、平成22年9月にD社から本件建物を買受け、本件賃貸借契約上の賃貸人たる地位を承継した。また、賃貸人の変更に伴い、本件建物の管理会社が、株式会社J（以下「J社」という。）に変更された。

(2) 合意更新と漏水調査を巡るやりとり

J社の担当者のB（以下「B」という。）は、Yに対し、平成23年3月「契約更新のお知らせ」と題する文書と更新契約書の雛形を交付し、合意更新の手続及び更新料支払いの依頼をしたが、契約内容に不満を持ったYは更新契約書の修正を加えた契約書案を送付した。

その後も合意更新に関するやりとりがなされ、これと並行して、本件建物の約7年間の

漏水状況についてYに問い合わせたところ、Yから「現在も漏水は続いており、水のしたたる音が聞こえた」との回答を得た。Bは、平成23年5月24日、Y立会いの下、本件居室内の漏水箇所の調査・確認を行ったところ、一定の漏水の痕跡が認められた。

ところが、その後、合意更新と本件居室の漏水調査に関するやりとりの最中、Yが、J社に不信感を抱き、合意更新や漏水調査に関するやりとりに全く応じなくなった。同時に本件契約は、更新料は払われず法定更新された。

(3) 205号室の漏水調査を巡るやりとり

Xは、平成25年5月31日、本件居室の階下にある205号室の賃借人から、同室の浴室天井に漏水が生じている（以下「本件漏水」という。）との連絡を受け、同年6月3日、T産業に漏水調査を実施させ、その結果、本件漏水の発生箇所は、205号室の浴室天井躯体（本件居室の浴室床躯体）に発生した亀裂からであることが確認され、その特定には本件居室への立入調査が必要である旨の報告がなされた。

このため、Xは、Yに対し、本件居室の立入調査への協力を要請したが、Yは、上記要請に応じる姿勢を見せなかった。

その間Xは、205号室の賃借人から、長引く漏水事故が原因となり、賃貸借契約の解約と引越費用等を補償してほしいとの申出を受け、205号室の賃借人との間で、平成25年10月29日付けで、同室の賃貸借契約を合意解除に応じること、Xが移転費用等を支払うこと

などを合意し、205号室の賃借人は、平成25年12月16日、同室を明け渡した。

以上によりXは、Yに対し、保存行為協力義務の不履行に基づく損害賠償62万円余並びに階下賃借人の当該居室が漏水調査及び工事が完了するまでの間の205号室月額賃料相当9万円余の支払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の請求をほぼ認容した。

(1) 債務不履行解除の可否について

平成25年5月31日、205号室の賃借人からJ社に対し、本件漏水がある旨の報告があり、業者による調査の結果、本件居室浴室側からの調査が必要との報告がなされたことが認められ、漏水の原因究明のための調査とそれを踏まえた修繕工事は、建物の保存に必要な行為と認められる。

しかし、今日に至るまで本件漏水に関して本件居室の立入調査が実施できず、またXの信頼関係の構築へ働きかけたにも係わらず、Yが正当な理由なくこれを拒絶したことで、信頼関係の破壊により本件契約上の債務不履行及び解除事由が認められる。

(2) Yの協力義務違反とXの損害有無

Yに債務不履行があることは、Yが本件居室における立入調査に応じなかった結果Xにおいて、205号室の賃借人との賃貸借契約を解約せざるを得ない状況に至ったことが認められ、本件居室の明渡しを求めるXの請求には理由がある。

そしてXは、205号室の賃借人に対し、Xが主張する損害のうち理由があると解されるものは、補償費25万円、移転費22万円余、引越業者代4万円余及びハウスクリーニング費用3万円余の合計56万円余であり（エアコン洗浄費用等は認められず）、これらはいずれ

も移転に伴って想定し得る費目であり、その金額も不合理ではなく、Yの債務不履行と相当因果関係のある損害に当たる。

(3) 漏水工事完了期間の損害賠償請求の可否

Yが本件居室の立入調査に応じない限り、Xは、205号室の漏水調査の実施や工事を行えず、その間、205号室を賃貸することができず、その分の賃料を取得する機会を失うことになる。

Yが本件居室における立入調査を拒絶している期間の205号室の月額賃料額9万円余に限られると解され、Yが本件居室を明け渡しまでの間を損害発生期間と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件は、約7年も様々な交渉（訴訟も含め）をしていた漏水事故による専有部分の立入調査や更新料を拒絶した借主に対して、貸主の居室の明渡し及び階下の損害賠償請求が認められた事案である。本件の通り、マンションの保存行為と居住者の専有部分内への立入行為の受忍限度についての争いは生じやすくまた、漏水事故は、マンション管理会社にとって、突発的に生じる事故であり、事故が発生した際に管理会社は、常日頃対応策並びにリスク管理をしておくべきである。

なお、マンションの漏水事故による保守、修繕のための必要な工事は、専有部分に立入るべく受任限度の範囲内とされ、立入り拒否により生じた損害及び弁護士費用等の支払い義務を立入り拒否入居者が負うこととなり管理組合の請求を認容した事例（東京地判 平27・3・26 ウエストロー・ジャパン）も参考にされたい。