

最近の判例から (12) – 鍵の交換義務 –

借主からの鍵の交換請求について、貸主に交換義務はないとされた事例

(東京地判 平29・3・23 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

貸主が鍵の交換請求に応じなかったことが修繕義務違反にあたるなどと主張して、借主が損害賠償を求めた事案において、鍵を交換することは望ましいといえるものの、貸主の修繕義務として鍵の交換を求められるものではないとして、その請求が棄却された事例(東京地裁 平成29年3月23日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成25年4月、賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)が所有する建物(本件建物)を、下記約定により賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結した。

- ・賃料：月額5万2000円
- ・期間：2年間
- ・特約：毎月末日限り翌月分の賃料を支払う

Yは、本件建物を引渡すに当たり、本件建物の玄関ドアの鍵については交換を行わず、旧借主が使用していた鍵をXに交付した。

その後、XはYに、Yの費用負担で鍵を交換するよう求めたが、Yがこれに応じなかったため、以下のように主張し、Yの修繕義務(民法606条1項)の債務不履行として、損害賠償金88万円の支払を求めて訴訟を提起した。

- ① Yが本件建物の玄関ドアの鍵を本件鍵から交換しなかったことから、Yに対し、その交換を求めたものの、Yはこれを行わなかった。
- ② 平成27年2月及び同年4月には、何者かにより本件建物の玄関ドアが開錠されて侵入

され、同年4月のときには盗難被害も生じるという事態(本件住居侵入等事件)が起きたことから、Xは、Yに対して改めて本件鍵の交換を求めてきたが、同被告はその後本件鍵の交換を行わない。

- ③ Yは、これまで本件鍵を交換せずに本件建物を不特定の者に使用させてきており、その中で合鍵が作製され、不特定の者により本件建物の玄関ドアが開錠可能な状態になったといえるから、本件鍵が防犯上の用をなさないことは明らかである。

これに対し、Yは、以下のように反論した。

- ① 本件賃貸借契約の締結当初の段階で、本件鍵に物理的な損傷はなく、Yがこれまで本件建物を不特定の者に使用させてきたという事実もないから、Yが、民法606条1項の義務として本件鍵の交換義務を負うことはない。
- ② Xは、本件住居侵入等事件の発生を根拠に本件鍵の交換義務が生じた旨主張するが、かかる事実を認めるべき証拠はないから、同主張はその前提を欠いたものであり、失当である。
- ③ よって、本件賃貸借契約上、Yに本件鍵の交換義務はないから、Yがその債務不履行責任を負うこともあり得ない。

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。

- (1) Xは、本件賃貸借契約締結の当初から、Yに対し、本件鍵の交換を求めたにもかかわ

らず、その交換を行わないことが民法606条1項所定の修繕義務に違反する旨主張する。

しかし、本件鍵に物理的な損傷はなく、本件建物の玄関ドアを施錠する上で特段支障がないことは当事者間に争いが無い。そうすると、Xが本件建物をその賃借目的に適うように使用するに当たって特段支障があるものとはいえない。

これに対し、Xは、Yが過去に本件建物を不特定の者に賃貸し、その間に本件鍵の合鍵が作られた可能性があるから、本件鍵は防犯上の用をなしておらず、その修繕として交換が必要である旨主張する。しかし、証拠によれば、Xに先立って本件建物を使用していたのは旧借主とその家族だけであるから、Yが本件建物を不特定の者に賃貸したとはいえず、Xがいう合鍵作製の点も抽象的な可能性を示すに過ぎない。

以上を踏まえると、賃借人の交代に当たり、旧賃借人が使用した鍵を交換することは好ましいこととはいえるものの、それが賃貸人の負うべき義務に当たるとは直ちにはいえず、本件鍵を用いていた者が前記のとおり限られた範囲にとどまっていることや、本件鍵自体には損傷がないことに加え、本件賃貸借契約の締結に当たり家賃が従前に比べて引き下げられていることなどから、Yが、民法606条1項の修繕義務として、自ら費用負担をして本件鍵を交換することが求められるものとはいえない。なお、Xは、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の記載に言及するが、同記載は本件と問題状況を異にしており、前記認定を左右するものではない。

(2) 次に、Xは、本件住居侵入等事件が生じたことから、遅くともこの時点では、Yは本件鍵の交換を行う義務を負っており、その懈怠は債務不履行に当たる旨主張する。

しかし、本件住居侵入等事件につき、腕時

計の盗難被害が生じたことを裏付ける客観的証拠は存在せず、本件住居侵入等事件の発生時期についてもXの供述に一貫性がない。さらに、盗難被害の発覚後直ちに本件建物の所在地を所管する警察署への通報等を行った事実がないというのも不自然であり理解し難い。

以上によれば、本件住居侵入等事件が生じた旨述べるXの供述は信用することができず、他にこれを認めるに足る証拠はない。

(3) 以上の検討によれば、本件において、Yが、本件賃貸借契約に係る修繕義務として、本件鍵の交換をすべき義務を負っていたものとはいえず、同義務の不履行があったとするXの主張は採用できない。

3 まとめ

事実関係を検討した結果、賃貸人に鍵交換の義務まではなかったとの本件判示は、賃貸管理の実務上、参考になるものと思われる。

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、鍵の取り換えについては、「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。」とされているが、判決では「本件と問題を異にしている」として、Xの主張は退けられている。

実務上は、費用負担や交換時期などを賃貸人と賃借人で合意した上で、鍵を交換することが望ましいといえよう。

(調査研究部調査役)