

最近の裁判例から (13)－貸主の修繕義務－

賃貸マンションの賃借人の建物設備の修繕請求が一部認められた事例

(東京地判 平29・1・16 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

賃貸人との間で建物賃貸借契約を締結した賃借人が、賃借しているマンションの一室につき、賃貸人に対して修繕を求めた事案において、その請求が一部認められた事例（東京地裁 平成29年1月16日判決 一部認容 控訴・控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成7年2月、賃借人X（原告）は、賃貸人Y（被告）との間で、マンション一室を目的とする賃貸借契約を締結し、以後、Xは、Yとの間で、2年毎に本件契約を更新して、本件貸室に居住している。

本件契約締結の際、XとYは、以下の使用細則について合意した。

(1) 次の修理・取換えは入居者の費用負担とする。

①誤った使用方法で故障した冷蔵庫、エアコン等の修理、②入居者の使用上の原因による台所流し、浴室、トイレ配水管の水詰り修理、③室内各電球の交換

(2) 次のものは、事前に賃貸人の承諾を得て、入居者負担にて行う。

①鍵、錠前、電気スイッチの交換、②建具の修理、絨毯等床材の汚損による修理、交換、③喫煙が原因による壁・天井等のクロス変色による交換修理、④壁、天井等に釘、画鋲等を打ち、穴を開けたための修理

(3) その他入居者の故意・過失を問わず破損・汚れが生じた場合、補修費用は入居者の負担とする。

Xは、平成27年4月、ユニットバスの修繕、備付け照明器具の交換、室内絨毯の張替え等の修繕及び損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(修繕の必要性について)

(1) 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。もっとも、経年により不具合等が生じることがあっても、それが直ちに賃貸物の使用及び収益に必要な修繕に該当するともいえない。

どの程度の破損をもって、賃貸物の使用及び収益ができない状態とみるかについての判断は、賃料の額、修繕に要する費用の額等を考慮し、契約当事者間の経済的公平性という観点からも検討しなくてはならない。

以上を前提に、X主張の各箇所についての修繕の必要性を検討する。

(2) ユニットバスと壁との接着部の修繕、給水栓の交換、給水管の高圧洗浄については、Xの主張及びYが修繕の必要を自認していることを併せ考慮すれば、当該箇所は修繕が必要な故障が発生していると推認される。

備付け照明器具（キッチン）の不具合の修繕については、壁スイッチの交換の必要性が認められる。

ユニットバスの換気扇交換については、老朽化により劣化し、使用中に異音が生じていることが推認される。本件ユニットバスには

換気扇以外の換気口がなく、24時間換気が望まれていることも併せ考えれば、通常の使用収益に支障が生じているというべきで、交換の必要性が認められる。

クローゼット扉の取っ手の交換については、取っ手が完全に外れ、開閉が困難となり、通常の使用に著しく支障が生じており、修繕する必要性が認められる。

(3) その他の箇所については修繕の必要性は認められない。理由は以下のとおりである。

絨毯の張替えについては、Xは、水漏れ、湿り、しみ及びカビ臭が発生し、全体が湿っぽい状態である旨主張するが、湿り及びカビが発生しているか明らかではなく、現時点において、通常の用法に従って使用できないほどの支障が生じているとは認められず、修繕の必要性は認められない。

玄関前から洗濯機置き場までのクロスの全面張替えについては、クロスの一部はく離によって、通常の使用収益に支障が生じているとは認められず、修繕の必要性は認められない。

ユニットバスの浴槽交換については、Xは、浴槽の耐久年数が経過していることから交換の必要性があると主張するが、浴槽自体に破損は認められず、耐久年数が経過していることをもって、直ちに修繕の必要性は認められない。

便座及び便器の交換については、便座にがたつきが生じていること、便器がやや変色していることが認められる。しかし、これらが通常の使用に支障を生じさせるものとは認められず、交換の必要性は認められない。

(賃借人負担条項について)

本件契約の使用細則によれば、「建具の修理」は賃借人の費用負担とする旨定められている。前述のクローゼット扉の取っ手の交換は「建具」に該当し、Yは修繕義務を免除さ

れると認められる。

これに対して、Xは、①経年劣化に係る不具合の修繕義務まで賃借人が負担するという意味は含まれていない、②契約は対等な立場で締結すべきで、全ての修繕を賃借人に負担させようとする意図がある場合、そのような一方的に不利なものは無効である旨主張する。

しかし、本件契約の使用細則の文言に照らせば、経年劣化による不具合の修繕まで賃借人の費用負担とすると規定していると解されるのが相当であり、①の主張は採用できない。また、②の主張については、賃貸人に、全ての修繕を賃借人に負わせようとする意図があるとまで認められず、採用できない。

(結論)

以上から、Y（賃貸人）は、ユニットバスと壁との接着部の修繕、給水栓の交換、給水管の高圧洗浄、備付け照明器具（キッチン）の不具合の修繕及びユニットバスの換気扇交換を行う義務がある。

3 まとめ

賃貸人の修繕義務の範囲については、個別事案ごとに判断されるものであるが、本事案では、ユニットバスと壁との接着部の修繕、給水栓の交換、給水管の高圧洗浄、備付け照明器具（キッチン）の不具合の修繕及びユニットバスの換気扇交換について修繕義務が認められており、実務上の1つの参考になる。

民法606条第1項の賃貸人の修繕義務は任意規定であり、基本的に契約で特約を定めることができるが、特約の合理的解釈、当事者の合理的意思、信義則を根拠として特約の内容が一部無効とされたり、その効果が一部制限されることもあるので、注意が必要である。

(調査研究部調査役)