最近の判例から

(8) - 賃料未払い -

賃料未払により明渡の強制執行を受けた借主が、雨漏りにより賃料を支払う義務はないとして賃料未払いを争ったところ、借主の主張は理由がないとして、貸主の未払賃料請求等が認容された事例

(東京高判 平21・10・29 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

貸主が、借主に対し、定期建物賃貸借契約の債務不履行による解除を理由として、建物の明渡しを求めるとともに、未払賃料並びに約定に係る賃貸借期間満了までの賃料相当額の損害賠償等を求めるなどした事案の控訴審において、雨漏りの理由により賃料の支払い義務はないとし、貸主の解除は許されないとした借主の主張を認めず、貸主からの契約解除による建物明渡し、未払賃料請求についてはほぼ原審どおり認容したが、約定の違約金については、建物明渡し完了後6か月分を上回る期間満了までの賃料相当分の損害金請求を暴利行為として否定し、原判決を変更した事例（東京高裁 平成21年10月29日判決 原判決変更 上訴等 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産の管理等を業とする本件建物の賃貸人Xが、同建物の賃借人Y（飲食店経営）に対し、本件建物についての定期建物賃貸借契約の債務不履行による解除を理由として、本件建物の明渡しを求めるとともに、Yに対し、未払賃料並びに賃料相当額の損害賠償等を求めたところ、Yが、漏水により本件建物は使用収益不能の状態となり、使用収益不能状態の継続につきYに帰責事由はないから、賃料支払義務を負わないなどとして争った事案において、本件認定事実によれば、Yは、本件

賃貸借契約に基づく賃料を支払っておらず、Yが主張する雨漏りを理由とする賃料支払義務不発生抗弁及び賃料減額の抗弁は理由がなく、Yの債務不履行により、本件賃貸借契約は解除されたものであり、Xに損害が発生したと認められるなどとして、一審は、Xの請求のほとんどを認容した。

そこで、Yはこれを不服として控訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの未払賃料の請求等を認めた。

(1) 本件建物の雨漏りの状況と使用収益の可否と程度について

① 平成18年8月9日降雨により本件建物1階トイレ前床、1階男子トイレ・女子トイレの天井からの漏水があり、1階店舗の客席床に水が溜まったこと、同年9月11日1階天井部分から漏水したこと、同月12日3階天井部分から漏水したこと、平成20年4月18日降雨により1階店舗部分に漏水があったことが認められるものの、本件建物全部が使用収益に適さない状態にあったことをうかがわせる事情を認めるに足りる証拠はなく、これ以外の場所については、降雨により漏水したことを認めるに足りる証拠はない。

② 漏水が一時的に発生したとはいえながらも、Yは、平成19年5月分までは遅れながらも賃料を支払っており、それ以降の賃料も

支払う約束をしていること、Yは、本件建物について平成21年6月20日に強制執行によって明け渡すまで1階を衣料品販売の店舗とするなどして使用を継続していたことが認められ、他に漏水が継続したことにより本件建物の全部あるいは一部の使用収益が不能となっていたことを認めるに足りる証拠はない。

(2) 雨漏りの修繕工事ができなかったことについてのYの帰責事由の有無

Xは、Yの漏水の苦情に対し、迅速かつ誠実に応急措置等の対応をし、抜本的解決についても、その関連会社の協力を受けて積極的な対応をしたことが認められる。

本件建物についての漏水対策工事が実施されなかったのは、工事の仕様等をYがその指定業者であるA社との間で行う旨Xと合意しながらこれを遅滞し、平成19年6月4日に至って初めてB社という合意と異なる業者が作成した工事の見積書を提出し、同月分以降の賃料の支払を怠るなどしたYの帰責事由によるものであって、仮に、本件建物の一部に一時的に使用収益不能の状態が生じていたとしても、それは、Yの責めに帰すべき事情によるものというべきである。また、平成18年10月の本件飲食店の閉鎖は漏水が原因とは認められないし、Yは、本件建物の漏水を理由として、賃料の支払を拒むことはできない。

(3) Xによる本件賃貸借契約の解除の効力について

Yは、平成19年6月分以降、本件建物の賃料を支払っておらず、Yには賃料の支払を拒む理由はないから、Xが平成20年7月24日に賃料の不払いを理由として行った本件賃貸借契約の解除は有効である。

3 まとめ

仮に賃貸人が賃貸物の修繕義務を果たさない場合、賃借人は賃料の支払いを拒む事がで

きるが、建物の賃貸借の場合、賃貸家屋の破損、腐食の状況が居住に著しい支障を生ずるほどでない限り、賃借人は賃貸人の賃貸家屋修繕義務の不履行を理由に賃料全部の支払を拒むことは出来ない（最高裁 昭38・11・28判決）。

したがって、賃借人に賃料の支払いを拒める正当な理由が存在しない場合、賃借人は賃料を「滞納」していることになり、賃貸借の解除条件を満たしているならば、賃貸借契約を解除して、家屋の明渡しを求めることができる。

本事例は、この最高裁の判例を踏まえ、賃貸借契約の解除、明渡し、未払賃料の請求を認めたものである。なお、建物が漏水事故で使用できなかったことを認め、その間の賃料債権は発生していないとした判例（東京地裁 H21・5・29判決）もあるので、併せて実務の参考とされたい。