
最近の判例から (12) – 設備の不具合と賃料支払義務 –

賃料等未払いによる賃貸人の契約解除を認めたが、設備の不具合により建物が通常使用できなかった期間の賃借人の賃料支払義務はないとした事例

(東京地判 平26・8・5 ウエストロー・ジャパン) 井上 雅夫

建物賃借人の4か月分の賃料等未払いを理由として、賃貸人が建物賃貸借契約を解除し、建物の明渡し並びに賃借人及び連帯保証人に未払賃料等の支払いを求めたのに対し、賃借人が、エアコンの不具合により建物が通常使用できない状態にあった、賃借人に対する執拗な営業妨害等を賃貸人が保証会社及び管理会社にさせたとして、賃借人の賃料等の支払義務を否定し、賃貸人請求の棄却及び営業妨害等の損害金を求め反訴した事案において、賃借人の請求を全部棄却し、賃貸人請求については、エアコン不具合が認められた期間の賃料等を除き認容された事例（東京地裁 平成26年8月5日判決 本訴一部認容 反訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告・反诉被告）は、本件建物を、事務所及び店舗（カイロプラクティック）としての使用を目的とする賃借人Y1（被告・反訴原告）との間で、賃料月額9万9900円、共益費月額1万5750円、期間2年の条件にて賃貸借契約を締結するとともに、Y2（被告）との間で、Y1の本件賃貸借契約による債務につき連帯保証契約を締結し、本件建物を平成25年2月にY1に引き渡した。

平成25年7月上旬、本件建物のエアコンが不調となり、Y1は本件建物の管理会社に修理を依頼したが、同月20日の修理業者の点検

では作動に問題は見られなかった。平成25年8月6日再度エアコンが不具合となり、Y1は建物管理会社に修理を依頼し、また同月12日には室内が33度をキープするなど暑くて仕事にならない旨の連絡を建物管理会社に入れたが、不具合の原因が判明しエアコンの交換が完了したのは同月24日のことであった。

平成25年9月25日、本件建物において賃料未払を発生させたY1と保証会社担当者との間で警察官を呼びいさかいがあった。

Xは、本訴訟において、Y1に対し平成25年8月から同年11月分までの賃料等の未払いを理由に、催告の上本件賃貸借契約を解除して建物の明渡しを求め、また、Y1及びY2に未払賃料等を請求した。

対してY1は、「①引渡しを受けた当初から本件建物はエアコン不具合のため通常使用ができない状態にあり、Y1に賃料等の支払義務はない、②Xが、保証会社及び管理会社に、Y1に対する執拗な請求行為、恐喝脅し及び営業妨害等をさせた」として、Xの請求の棄却並びにXの不法行為による営業損害及び精神的苦痛に対する慰謝料として計964万円余の損害金の支払いを求め反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部を除いて認容し、Yの反訴請求を全部棄却した。

(1) 本件建物が使用収益できたかについて

賃貸借契約の対象不動産につき、賃借人の責めによらない原因によりその使用収益ができず、賃貸借契約の目的を達成できない状態になった場合は、公平の見地から、民法536条1項を類推適用して、賃借人は賃借物を使用収益できなくなったときから賃料の支払義務を負わないと解される（大阪高裁 平成9年12月4日 判例タイムズ992-129）。また、この場合には、賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の発生も認められないというべきである。

本件建物においては、平成25年8月6日から同月24日までのエアコンに不具合があった期間は、Y1の使用目的に照らすと本件建物の使用収益ができず、契約目的を達することができない状態にあったと認められることから、この19日間分の賃料等についてはY1に支払義務はないと認められる。

(2) XのY1に対する営業妨害等について

Y1が、保証会社担当者との間で警察官を呼びいさかいがあった経緯は認められるが、本件記録を総合しても、Xが、保証会社及び管理会社に、Y1に対する営業妨害等をさせていたことを認めるに足る証拠はない。

(3) Y1の反訴請求について

平成25年8月の一時期において、本件建物のエアコンに不具合があったことが認められるが、本件建物の引渡し当初及び平成25年8月25日以降は使用収益できる状態であったと認められ、本件各証拠等を総合しても、同エアコンの不具合に関しXに不法行為があったとも認められない。また、前記(2)のとおり、Xが、保証会社及び管理会社にY1に対する営業妨害等をさせたことと認めることはできないから、Y1の賃料等の支払義務を負わず、Xの本件賃貸借契約の解除は理由がない旨の主張、営業妨害等を理由とするXへの損害賠償請求は認められない。

(4) Xの本訴請求について

本件賃貸借契約は、Xにより平成25年12月13日に解除されたことが認められるから、Xの各請求は、Y1に対する本件賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡し並びにY1及びY2に対する未払いとなっている平成25年8月分から本件建物の明渡し済みまでの賃料等ないし賃料等相当損害金(ただし、前記(1)のY1が本件建物を使用収益できなかった19日間分の賃料等を除く。)の支払いを求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件は、賃料未払による契約解除、建物明渡しが認められた事例ではあるが、その場合においても、建物の設備の不具合などにより賃借人の建物使用が著しく制限された場合においては、賃借人はその部分に対応する賃料の支払義務を負わず、また賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の発生も認められないとされた判示は、建物賃貸借の実務上参考になると思われる。

エアコンや給湯器などの設備の不具合を賃貸人が修繕してくれないこと等から、賃借人の判断で賃料を一部(あるいは全部)減額して支払って構わないかとの質問が当機構に時々寄せられるが、賃借人が一方的に減額した賃料支払いは賃料の未払いに該当するとして、賃貸人の契約解除・建物明渡し請求が認容された裁判例はよく見受けられる。賃貸人に修繕・管理義務違反があると考えられる場合であっても、賃借人は決められた賃料を支払いつつ、修繕等を賃貸人に要求又は通知した上で自ら修繕し修繕費を要求するなど、法律の手続きに則った対応をすることが望ましいといえよう。(参照：東京地裁 平26・9・2 本誌132頁)

(調査研究部総括主任研究員)