

最近の裁判例から (11) – 借主の清掃義務違反 –**バルコニーから貸室等への浸水被害につき、排水口の清掃を怠った借主に対する貸主の損害請求が認められた事例**

(東京地判 令5・2・3 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA02038008) 石原 賢太郎

マンションの1室の貸主が、台風による降雨の際に、バルコニーに溜まった水が室内に溢れ、当該貸室及び階下の部屋に浸水被害が発生したのは、借主がバルコニーの清掃をしなかったことにより生じたものであるとして、その被害の修理費用等の支払を借主に求めた事案において、借主はバルコニーを適切に管理すべき義務を怠ったことに起因するものであるとして貸主の請求が認められた事例

1 事案の概要

貸主X（所有者・原告・法人）と借主Y（被告・法人）は、平成30年1月、賃貸マンションの1室（本物件）の賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

なおYは、同室を代表者Bらの居宅として使用し、Bらは、バルコニー（本件バルコニー）南側に大型の鉢植えやプランターを設置して、観葉植物等を育てていた。

平成31年4月、XはYから、本件バルコニーの水はけが良くないとの指摘を受け、その排水設備工事を行い、排水管を全て交換して新たな排水管を設置した。

令和元年9月8日から9日にかけて、台風15号（本件台風）が関東地方を通過して大雨が発生し、本件バルコニーに溜まった水が溢れ、本件バルコニーから本物件室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室の天井、壁及び床への浸水（本件事故）が発生した。

そしてXはYに対し、本件バルコニーの清

掃を怠ったことにより、本物件及び階下の部屋に浸水被害が発生したとして、その修理費用等合計254万円余の支払を求めるとともに、Xの承諾を得ることなく、Yが屋上部分に立ち入っているとして、屋上部分への立入りの禁止を求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

＜本件バルコニーの清掃に関する注意義務違反の有無＞

賃借人は、賃貸借の目的物の保管につき、契約内容に従った善管注意義務を負っており、本件賃貸借契約においては、その特約条項として、本件バルコニーの排水口が落ち葉等で塞がれた場合には、本件バルコニーに水が溜まって階下への水漏れが発生する可能性があり、排水口を定期的に清掃するよう定められていたことからすると、Yは、本物件に付属する本件バルコニーについて、排水口がゴミによって塞がれて水が溜まり、本物件やその階下の居室に漏水事故が生じることのないよう本件バルコニーや排水口の清掃等を行って適切に管理すべき契約上の義務を負っていたと認めるのが相当である。

本件台風による降雨の際に、本件バルコニーで水が溜まり、本物件の居室へ浸水するに至ったのは、何らかの理由によって排水管に水が十分に流れ込まず、排水が十分に行われなかったことによるものであること、Yが本

件バルコニーに置いていた鉢植え等から発生するゴミや土が本件バルコニーの排水口を塞いだ可能性が十分にあること、本件事故当日に本件バルコニーに溜まった水の水位が下がり始めた午前5時時点の状況からすると、Yにおいて排水口を掃除するなどの措置を執ったと考えるのが合理的であることに加え、ゴミ等が排水口を塞いだこと以外に本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった原因が証拠上見当たらないことを総合すると、本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった結果、本件バルコニーに水が溜まり、本物件の室内に浸水するに至ったのは、Yが本件バルコニーの清掃を十分に行わず、本件バルコニー内で発生したゴミ等が排水口を塞いだことによるものであると認めるのが相当である。

したがって、Yが、賃貸借契約に基づいて、本件バルコニーや排水口の清掃等を行ってこれを適切に管理すべき義務を怠ったことによって、本件バルコニーから本物件の室内に水が浸入して本件事故が発生したものと認めるのが相当である。

<損害の有無及び額について>

本件事故においては、本件バルコニーから本物件の室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室内の天井、壁及び床への浸水が生じたことが認められる。

階下3階居室、2階居室及び1階居室への浸水は、バルコニーから本物件の室内への浸水に伴い、水が建物内部を伝わることによって発生したものと認めるのが相当である。

Xが、本件事故による浸水のため、本物件の床材の張替え工事、階下3階居室の床材及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下2階居室の床タイル及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下1階居室の床タイル及び天井の

クロスの張替え工事、階下3階居室の絨毯のクリーニングを行ったこと、階下3階居室の上記工事の工事期間中における入居者の宿泊費を負担したことが認められ、これらの費用合計254万円余は、Yの債務不履行と相当因果関係のある損害と認めるのが相当である。

<屋上部分への立入りの承諾の有無>

本件賃貸借契約においては、特約条項として、屋上部分への立入り及びその利用を禁止する旨の定めが存するところ、Yが屋上部分に立ち入ってこれを利用することをXが承諾したことを認めるに足りる証拠はない。

3 まとめ

近年、台風や線状降水帯等の降雨による浸水被害が多く見受けられるため、浸水被害に関して、借主の責任が認められた一事例として紹介するもの。

なお、本判決後、判決を不服としたYが控訴し、X加入保険で損害金額が填補されたことなどもあり、YがXに対し27万円を支払う内容等で和解が成立している。

バルコニーからの浸水については、本件のような事例もあることから、媒介業者の皆様が賃貸借の媒介を行う場合、トラブル回避の観点より、借主には排水口を清掃するなどの善管注意義務があること、排水口が塞がれた場合、本件のような浸水事故が発生する可能性もあり、貸主から浸水履歴や排水管交換等の対応状況を聞いた場合には、その内容を借主にきちんと伝えていただきたい。

(調査研究部調査役)