

最近の裁判例から (7) – 明渡請求 –

賃借人の賃料一部不払いに対する賃貸人の未払い賃料の支払いと契約解除・明渡請求が認められた事例

(東京地判 令5・6・27 2023WLJPCA06278013)

水道工事業者の施工ミスにより貸室が使用不能となり、その後まもなく賃貸人は代替物件を提供したものの、賃借人が賃料を支払わなかったことから、賃貸人が未払い賃料の支払いと建物明渡を賃借人に求めた事案において、賃貸人の請求が全て認められた事例

1 事案の概要

平成25年11月、X（原告・賃貸人・法人）とY1（被告・賃借人・法人）は、都内にある3階建て建物（本件建物）の1階部分の一部（本物件）について、Y1の事務所として使用する目的で賃貸借契約（本契約）を締結した。

【本契約概要】

- ・月額賃料:10万2000円（消費税別）
- ・面積:約15坪
- ・賃貸人又は賃借人の責めによらない(中略)給排水等の設備の故障によって生じた賃貸人又は賃借人の損害について賃貸人又は賃借人は互いにその責めを負わないものとする。（本件免責条項）

本契約締結と同時に、本件建物脇の駐車場（月額賃料:4286円・消費税別）についてXとY1の間で、本件建物3階の一部にある住居部分（月額賃料:12万5000円）について、XとY2（被告・Y1代表者）との間で、それぞれ賃貸借契約が締結された。

平成27年頃からYらはXに賃料の減額を求めるようになり、平成29年1月以降、3物件合計で（契約金額より約2万円少ない）20万

円を賃料として支払うようになった。これに対してXは、約定通りの賃料支払いを求めた。

平成30年9月20日、水道局が発注したメーター交換工事（本件工事）の際、漏水事故が発生し(第一事故)、本物件が使用不能になった。これに対してXは、同月末に本件建物の1階と3階の空室部分（各約7坪）をY1に提供した。

第一事故の発生以降、Yらは本物件と駐車場・住居の賃料全額の支払いを停止した。また、Y1は第一事故による損害について、水道工事会社が加入する保険の保険会社から341万円余の保険金支払いを受けた。

令和元年11月、Xは補修工事を終えた本物件をY1に引渡した。

令和2年2月、本物件で再度小規模の漏水事故(第二事故)が発生した。

その後もYらの賃料不払いが続いたことから、同年9月と12月にXはYらに賃料の支払いを催告したものの、一部の支払いしか受けられなかったことから、令和3年5月、Yらに対して、本物件・駐車場・住居の未払い賃料（計1246万円余）の支払いとこれらの明渡を求めて提訴した。

これに対してYらは、①賃料減額の合意があった、②第一事故発生から第二事故発生後の令和2年3月まで、本物件は継続的に使用不能であった、③第一事故及び第二事故により営業不能となったことによる損害との相殺、等を主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(賃料減額合意の有無)

Yらは、Xが減額された賃料を受領し続けていた、また、差額について請求もなかったことから賃料の減額合意があったと主張するが、Xは約定通りの賃料支払いを求めており、減額合意の成立は認められない。

(第一事故による賃料減額の有無・金額)

賃貸借契約において、賃借人が瑕疵のために賃借物を利用できない場合には、その利用できない限度で賃料の減額を請求することはできるが、代替物件を提供されたことで、賃借人の使用収益が妨げられたとは認められないときは、賃料の減額は認められないものと解するのが相当である。

本件においては、第一事故発生の12日後には、Xが本件建物内で本物件とほぼ同面積の代替物件をY1に提供している。

これに対してY1は、代替物件では業務遂行上支障があり、減収となった旨を主張する。しかし、代替物件では具体的にどのような支障があったかも、営業上どの程度の影響を受けたのかも明らかではなく、代替物件が提供された後に、Y1の使用収益が妨げられたとは認められない。また、本件工事はXが発注したのではなく、第一事故の発生についてXに帰責事由はないため、本件免責条項で確認されている通り、Xは債務不履行責任を負わない。

そうすると、第一事故発生から代替物件が提供されるまでの11日間分（4万円余）を除き、第一事故による賃料減額は認められない。

(第二事故によるYらの損害)

Yらは第二事故に伴い備品に濡損が生じた旨を主張するが、第一事故により支払いを受

けた保険金の内容に照らしても、賃借人の主張する損害が第二事故により生じたものとは認められない。

(結論)

Xから代替物件が提供されるまでの間の賃料減額を考慮しても、Yらの未払い賃料は多額に上る。しかも、第一事故発生後もYらは住居や駐車場の賃料支払いを拒めないことは明らかである。

よって、Xの請求を認容する。

3 まとめ

本件は、賃貸人により代替物件が提供されたことによって賃借人に賃料支払い義務が生じていたとして、賃貸人による未払い賃料の支払いと賃料未払に伴う明渡請求が認容された事例である。

賃借人の責に帰せない事由により賃借物の一部が使用収益できない状態になった場合には、その割合に応じて賃料は減額されるとされており（民法611条）、全面的に使用収益できない状況になれば、賃借人に賃料の支払い義務が生じないことになるものと考えられる。

一方で、賃借した物件が全面的に使用不能となったものの、賃貸人から代替物件が提供されたのであれば、賃借人には、使用不能となった賃借物件の賃料支払い義務はなくなるが、提供された代替物件の使用料の支払いが必要になるのであろう。本事例のように、使用不能となった賃借物件と同等に使用収益できる代替物件が提供された場合には、賃借人に実質的に賃料支払い義務が生じるということになるのであろう。