

民法・宅建業法 に強くなる

上階からの漏水と賃貸人の修繕義務

みらい総合法律事務所 弁護士 西尾 江平

今回のご相談

当社とお付き合いのある不動産事業者(X)が賃貸していたマンションにおいて、入居者とトラブルになっているそうです。

Xは、マンションを所有しており、居宅として、1階の102号室をYさんに、その真上の2階の202号室をAさんに賃貸していました。Yさんの使用法は特に問題はなかったのですが、Aさんは洗濯機の設置方法が悪かったようで、202号室で漏水が発生してしまいました。

YさんからXに、何度か「漏水で部屋の一部が使えない状態なので、早く修繕をしてほしい」との連絡があったそうです。しかし担当者が、202号室に何度訪問してもAさんは不在で、電話をしても連絡が取れず、結果として、長い間放置した形になってしまいました。

漏水から3年3カ月ほど経過した後、Yさんは102号室から退去したのですが、

Yさんによると、漏水発生から退去するまでの間、継続的に何度も102号室の玄関たたき上の天井付近から漏水が生じ、バケツを置いて水を受けたり、部屋の拭き上げが必要な状態だったとのこと。濡れた靴を拭いたり、濡れたものの洗濯などを継続的にすることになったほか、壁にカビが発生し不快な臭いがしていたそうです。

退去後、YさんはXに、「漏水で濡れた靴のクリーニング代を弁償してほしい。また、漏水が放置されたままの状態での102号室の賃料全額を支払い続けていたのは、納得がいかない。漏水が放置された期間に支払っていた賃料の一部を返金してほしい」との連絡があったそうです。

Xは、Yさんの損害を賠償する必要があるのでしょうか。

【回答】

賃貸人は修繕義務を負うので、修繕義務違反がある場合には、債務不履行による損害賠償責任を負うことになります。

本件の場合、Xは、上階の住人であるAさんと連絡が取れなかったとはいえ、3年以上の間、漏水への対応を放置した形ですので、修繕義務違反が認められ、Yさんが被った損害を賠償することが必要になります。

【解説】

1 賃貸人の修繕義務について

賃貸人は、賃貸借契約上の義務として、賃借人に対し、賃貸物件を使用収益させる義務

(使用収益義務)があり、使用収益をさせるために、賃貸人には賃貸物件の修繕義務があるとされており(民法第606条1項)。

使用収益義務というのは、賃貸物件の使用収益の障害を除去する義務であると考えられており、住居の場合には生活の支障の除去、すなわち、平穏な住居として使用できる状況を作り出すことが求められます。

賃貸物件の漏水や浸水が発生した場合には、賃貸物件を使用収益させるために修繕が必要となりますので、賃借人に対し、賃貸人の使用収益義務とともに、修繕義務が問題となります。

2 修繕義務違反が認められる場合は

修繕義務も使用収益義務と同様に、その義務違反の責任は、過失責任と考えられておりますので、賃貸人が、誠実

な対応をせず、対応が必要な状況を放置すれば、過失が認められ、責任を負うこととなります。

今回のご相談では、洗濯機の設置方法が悪かったことが原因のようですが、漏水の原因が判明せず、直ちに原因が特定できない場合や、原因不明の場合でも、対処が必要になるわけではありません。

もっとも、賃貸人に不可能な対応を強いるものではありませんので、必要かつ可能な対応をしていけば、責任を負わないこととなります。

また、破損・損傷が天災その他不可抗力によって修繕の必要性が生じた場合であっても賃貸人には修繕義務があるとされており、修繕の必要が生じたことに賃借人において責任がある場合には、修繕義務はありません(民法第606条1項ただし書き)。

3 修繕義務違反が認められた場合の責任の内容

賃貸人に修繕義務違反が認められた場合には、損害賠償責任を負うこととなります。損害賠償義務は、修繕義務違反と相当因果関係の認められる範囲ということになり、賃借人の所有物が漏水により毀損した場合には、その所有物の時価相当額が損害として認め

られることがありますし、賃貸対象が全く使用できない場合には、ホテルの宿泊費なども損害に当たるとされる可能性も考えられます。

ただし、漏水による不自由や不便のような場合、直ちに損害とは認められません。また、精神的苦痛による損害(慰謝料)も認められないことが多いですが、賃貸人の責任が重い場合や賃借人の被る被害が重大な場合には、認められる可能性もあります。

なお、賃貸人に修繕義務違反が認められない場合には、賃貸人が損害賠償責任を負うことはありません。しかし賃借人に責任がない限り、使用収益ができない部分に応じて、賃料減額が認められることとなります(民法第611条)。

4 参考となる裁判例等

相談内容と同様の事例(東京地裁令和2年3月24日判決)において、東京地方裁判所は、上階からの漏水対応についての賃貸人の使用収益義務ないし修繕義務の不履行を認め、賃借人が損害として求めた①靴のクリーニング代、②引越代金、③月額賃料の3割程度の使用が妨げられたことによる損害、④慰謝料などのうち、①および③を損害として認めました。

用語解説

【使用収益】

▶私法上の概念で、物を直接に利活用して利益・利便を得ることをいう。使用収益するためには、その物を直接に支配する権利(物権)が必要である。

【修繕義務】

▶建物賃貸借契約において、貸主は建物の汚損・破損(借主の故意や過失(帰責事由)によって発生した汚損・破損を除く)について、必要な修繕を行う義務を負うものとされている。

不動産用語集 RE.Words より一部抜粋
©不動産流通研究所提供。https://www.re-words.net

参考法令

●民法第606条の1 (賃貸人による修繕等)

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。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。



イラスト:おのひろゆき