

## 貸主に修繕義務違反があったが 借主が損害を回避・減少させる措置をとらなかった事例

水漏れ等で貸主に修繕義務違反があった場合、借主は貸主に対し損害賠償を請求できます。ところが、それまでに借主が損害を回避または減少させる措置をとらなかった場合には、損害賠償の範囲は縮減されるとした事例です。

### ■事案の概要と裁判所の判断

平成4年3月から、ビルの地下1階部分を店舗（カラオケ店）使用の目的で、契約期間1年（自動更新）で賃借した借主が、平成4年9月頃から浸水が頻繁に発生していたところ、平成9年2月には本件店舗部分から出水し、浸水する等によってカラオケ店の営業ができなくなったことから、貸主に対し、営業利益の喪失等による損害賠償を請求した事案です。

原審（控訴審）判決は、貸主側の修繕義務の不履行などを認めて、平成9年3月から平成13年8月（借主側が主張した損害の終期）までの4年5ヵ月間の営業上の逸失利益を損害と評価し、借主側の請求を認めたため、貸主側が上告受理の申し立てをしました。

裁判所は、まず、「事業用店舗の借主が、貸主の債務不履行により店舗で営業することができなくなった場合には、これにより借主に生じた営業利益喪失の損害は、債務不履行により通常生ずべき損害として、民法416条1項により貸主にその賠償を求めることができる」としました。

しかし、本件では、平成4年9月頃から借主が賃借してい

る部分に浸水が頻繁に発生し、浸水の原因が判明しない場合も多かったこと、本件ビルは、平成9年の事故時において建築から約30年が経過しており、老朽化による大規模な改装と設備の更新が必要とされていたことなどからすれば、「貸主が修繕義務を履行したとしても、老朽化して大規模な改修を必要としていた本件ビルにて、借主が賃貸借契約をそのまま長期にわたって継続し得たとは必ずしも考え難い」としました。

その一方で、借主がカラオケ店の営業を別の場所で再開するなど、損害を回避または減少させる措置を何らとることはなく、本件ビルにおける営業利益相当の損害が発生するにまかせて、その損害のすべてを貸主に賠償請求することは、条理上認められないとしました。

以上を踏まえ、裁判所は、結論として、「民法416条1項にいう通常生ずべき損害の解釈上、本件では、借主が上記措置（他に移転等をするなど）をとることができたと解される時期以降における営業利益相当の損害のすべての賠償を貸主に請求することはできない」としたところ です。

（最高裁・平成21年1月19日判決）

### 1 修繕義務の不履行と貸主の責任

賃貸借契約では、目的物を修繕する義務は貸主にあります（民法606条）。具体の契約において、契約期間中の修繕につき一定の範囲を借主の負担とする特約がなされることがありますが、判例は従前から、例えば「大小修繕は借主の負担とする」という特約の意味につき、貸主の義務を免除したものにすぎず、積極的に借主に義務を負担させたものではないとする考え方を示しています（最高裁・昭和43年1月25日判決）。

国が示す賃貸住宅標準契約書でも、従前は「費用が軽微な修繕」については別表で限定列挙し、その部分は借主が権利として修繕を行うことが可能としつつ、貸主の修繕義務も免除していたところですが、平成24年2月に公表された改訂版では、

この点がより民法の原則に近づけて変更され、そのような費用が軽微な修繕も原則として貸主の義務に含まれるとしていることに注意が必要です（図表1参照）。

### 2 貸主が修繕義務を履行しない場合、借主がとり得る措置

上記のように契約期間中は原則として貸主が修繕義務を負いますが、貸主がその義務を履行しない場合には、借主としては、図表2のような措置をとることができます。

しかし、結果として借主が受ける不利益などを考慮した場合、実践的なのはこのうちの「損害賠償請求」ということになります。本件でも、借主は貸主に対し、修繕義務の不履行という債務不

履行に基づく損害賠償を請求しました。この場合の損害賠償の範囲は、民法416条の規定により、通常生ずべき損害(通常損害)と、特別な事情により生じた損害で貸主が特別な事情を予見しているもの(特別損害)との2つになります。

本件で問題とされたように、使用目的が店舗の場合の賃貸借では、貸主側の債務不履行によって店舗営業ができなくなることによって生じる利益の喪失(営業利益喪失)は「通常損害」と位置付けられます。一方、たとえば居住目的での賃貸にもかかわらず、借主が無断で店舗営業をしていたという場合には、営業利益の喪失は通常損害ではありませんし、この場合、用法遵守義務違反として解除も可能となります。ただし、仮に貸主が、そのような状況を知りつつ特段の異議を述べていないような場合には、「特別損害」として評価され、損害賠償責任が発生する可能性が残ります。

したがって、店舗目的で賃貸する場合や、店舗としての利用を事実上認めていると評価されるような場合には、とりわけ貸主側の修繕義務の履行については十分に配慮する必要があります。

### 3 借主は損害を回避・軽減すべき信義則上の義務がある

ただし、本事案のように、実際の損害賠償義務の有無および金額の算定などにあたっては、借主側の対応も考慮されます。借主は、たとえ貸主側に債務不履行があったとしても、漫然と

その状況を放置し、事後的に金銭補償の責任を問えばよいとする姿勢は否定されます。すなわち、借主側にも、損害を回避ないし軽減すべき信義則上の義務があるとされるのです。

本事案では、事故直後の平成9年2月には、貸主側から解約申し入れがなされていました。貸主側からの解約申し入れには正当事由が要求されますが、過去に何度も漏水等の被害があったこと、老朽化の程度などを考慮すると、立退き料の問題は残りますが、借主側でも物件からの退去を検討することが求められます。そもそも、このような状況下で引き続きその建物内でカラオケ店が営業できると考えることも常識的ではありません。しかも「カラオケ店」であれば、本件ビル以外での営業も容易です。

したがって、裁判所は、転居をして新しい環境で営業利益をあげることができたにもかかわらず、漫然と本件ビル内にとどまり続け、「営業できないから損害賠償せよ」というのは、当事者間の公平や信義則に反すると評価しました。

このように、賃貸借契約においても、一方当事者に債務不履行があった場合、他方はその相手方に損害賠償を請求することができるのが基本ですが、債務不履行の相手方においても、その損害を回避ないし減少すべく努力すべき義務があります。この点に不備がある場合には、その損害のすべてにつき責任を問うことはできない場合がありますので、具体的な状況に応じ、双方が適切に対応をしていくことが求められます。

図表1●賃貸住宅標準契約書(改訂版)における修繕の規定

(契約期間中の修繕)	
第9条	甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。
2	前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
3	乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

別表第4(第9条第3項関係)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

※別表第4は、個別事情に応じて、適宜、変更、追加および削除をすることができます(契約書作成にあたっての注意点)。

図表2●貸主が修繕義務を履行しない場合に借主がとり得る措置

措置	具体的な内容	根拠条文	注意点
①損害賠償の請求	たとえば、雨漏りをしている屋根の修理を貸主が行わずに借主所有の物品に損害が生じるなど、貸主側の修繕義務の不履行を原因として借主に損害が生じた場合には、借主は、貸主に対し、当該損害の賠償を請求することができます。	民法415条	
②裁判所への強制履行請求	借主は、貸主側の費用をもって修繕を実施させることを請求するよう訴訟を提起することができます。	民法414条	
③修繕の実施	借主は、貸主が履行義務を負っている修繕を実施し、貸主に修繕費用の請求をすることができます。この場合において、貸主が修繕費用を負担しないときは、借主は、当該修繕費用と賃料との相殺または賃料減額請求をすることができます。	民法608条第1項、同505条第1項、借地借家法32条第1項	貸主の承諾を得ることなく借主が修繕を実施した場合には、無断改造等を理由に貸主から賃貸借契約を解除等される可能性がありますし、賃料との相殺をした場合には、貸主から賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除等される可能性があります。
④賃貸借契約の解除	借主は、貸主側の修繕義務不履行を理由として賃貸借契約を解除することができます。	民法541条	借主は、解除することにより、物件から退去することになります。