

今回のご相談

マンションの1室を所有し、当社に管理業務を委託してくださっているMさんから、次のような相談を受けました。Mさん所有の部屋は1階にあり、これを賃貸しています。

先日、このマンションが所在する地区に集中豪雨が発生し、内水氾濫(雨水が排水施設で川に排水できずに、宅地などにあふれること)が生じた結果、Mさんが賃貸しているこの部屋が一部床上浸

水しました。

Mさんは、賃借人から、

- (1) 汚損した室内の清掃・修繕
- (2) 清掃・修繕期間中の宿泊費
- (3) 室内の家具家電などの賠償を請求されているそうです。

今回の件の原因は「内水氾濫」で、Mさんには責任がないように思えるのですが、この賃借人の請求に、Mさんは応じなければいけないのでしょうか。

賃貸物件における修繕トラブル

グリーンリーフ法律事務所副代表・弁護士 野田 泰彦

【回答】

Mさんに求められる対応は、原則として次の通りです。

- (1) 賃借人に対し、汚損した室内を清掃・修繕しなければなりません。
- (2) 故意過失がない限り、発生した宿泊費の支払義務はありません。

ただし、清掃・修繕の期間中、マンションの使用収益ができない場合には、その程度に応じて賃料減額に応じる必要があると考えられます。
(3) 室内の家具家電などについても賠償義務はありませんが、Mさんに故意過失が認められる場合には、賠

償義務が生じることも考えられます。

【解説】

(1) 清掃・修繕の要否について

① 賃貸借契約は、「当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し」とされ、その対価としての賃料を受け取れることを内容とする契約です。本件で言えば、Mさんは賃借人に対し、マンションの1室を使用収益させる義務を負っており、賃借人はMさんに対し、マンションの賃料を支払う義務を負っている、ということになります。

このように、賃借人に対して目的物を使用収益させるといふ賃借人の義務は賃貸借契約の本質をなすと言えますので、目的物が使用収益できない状態になった場合には、賃借人は、賃借人の過失等により修繕が必要となった場合でない限り、目的物を修繕する義務を負っています(民法606条1項)。



イラスト:おのひろゆき

従って、本件では、内水氾濫というMさんに帰責性のない事情によって生じた損傷であっても、Mさんはマンションの1室を清掃・修繕し、賃借人が使用収益できるようにする義務を負っています。

② 仮に、Mさんが修繕義務を履行せず、賃借人の判断で修繕してしまった場合はどうでしょうか。

民法607条の2では、①賃借人が賃借人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃借人がその旨を知ったにもかかわらず、賃借人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるときは、賃借人が修繕することができるものと定められています。そして、民法608条1項により、賃借人は、賃借人に対し、賃借人の負担に属する必要費の償還を請求できることになっています。

従って、本件の場合には、民法607条

の2で定める条件を満たすときは賃借人による修繕は適法ということになり、Mさんにはその修繕費用の支払義務があることとなります。

ただし、その修繕費用は賃貸人Mさんの負担に属する必要費用に限られませんが、Mさんが、賃借人が支払った修繕費全額の支払義務を負うか否かは、相見積りを取るなどしてよく検討する必要があります。

(2) 清掃・修繕期間中の宿泊費について

①前記の通り、Mさんには修繕義務が民法上定められています。しかし、清掃・修繕する義務と、清掃・修繕期間中に宿泊が必要なのは別個の問題です。清掃・修繕期間中の宿泊費は、マンションの1室それ自体の問題ではなくマンションが汚損したことにより生じた損害ですので、損害賠償請求が成立する条件を満たさなければ、賃借人はMさんに請求することはできません。

従って、宿泊費という損害の発生に関してMさんに故意過失がない限り、支払う義務はないのが原則です。

②ただし、民法611条1項では「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責

めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」と定められていますので、清掃・修繕期間中にマンションの使用収益ができない場合、例えば2週間使用できないという場合には、その程度に応じて、Mさんは賃料減額に応じる必要がある可能性が高いと考えられます。

(3) 室内の家具家電の賠償について

室内の家具・家電は、目的物であるマンションの1室それ自体とは異なり、マンションの1室の中に設置された、賃借人の財産ということになります。

従って、前記(2)の場合と同様、家具・家電の損傷という損害の発生に関してMさんに故意過失がない限り、Mさんには賠償義務はないのが原則です。

(4) 内水氾濫による損害に関してMさんに故意過失が認められる場合はあるのか？

ところで、異常気象の増加などを踏まえ、近年ではハザードマップが整備され、宅建事業者には、水防法に基づき作成された水害ハザードマップ(洪水・雨水出水・高潮)などを提示し、対象物件のおおむねの位置を示すことなどが義

務付けられています。

他方、賃貸人には、内水氾濫をはじめ水防法に基づき作成された水害ハザードマップの提示を直接定めた法令はありません。

この問題に類すると思われる裁判例(札幌地裁 平成30年12月26日判決)として、浸水歴のある駐車場を賃借していた原告車両が、浸水被害により損傷し、賠償を求めたという事案がありますが、裁判所は、「本件前浸水の原因については専門家の知見を踏まえた対策がすでに講じられ、その対策が不十分であったと認めるべき事情はなかった」として、説明義務違反の成立を否定しました。

この裁判例は事例判決とも言えますが、反対解釈をすると、対策がなされていなかった場合にはその告知義務があると読めるようにも思われます。従って、賃貸人としては、内水氾濫に限らず水害がありうる物件を所有している場合には、そのことを告知したり、水害対策を講じたりしておくことで、万一賠償請求を受けたとしても、義務を果たしたことを主張できるようにしておくことも、一つの方法と言えるでしょう。

もし同様のケースで宅建事業者が相談を受けた場合は、
・ 賃借人による修繕がなされ、費用償

還請求がなされた場合には、見積り比較をする事業者などを紹介する。
・ 水防法に基づくハザードマップがある場合には、重要事項説明において遺漏なく説明する。

・ 募集段階で災害リスクの存在や水害の被害歴があることを賃貸人が知っている場合には、賃借人に告知しておく。

・ 水害の被害対策や保険加入を賃貸人・賃借人に提案する。
等が考えられます。

【本件のポイント】

・ 賃貸人には目的物修繕義務があり、修繕しない場合に一定の条件を満たすと賃借人による修繕が適法となり、費用償還請求を受ける可能性がある。
ある。

・ 修繕期間中の賃借人の宿泊費や、室内の家具・家電など動産類の損傷などについては、故意過失がない限り、賠償義務がないことが原則。

・ 過去に水害歴があり、対策をしておかなかったり賃借人に告げていなかったりした場合には賠償義務や法的紛争が生じることも考えうるので、対策を取ったり水害歴を告知したりしておく、法的なリスクを低下させておく。