

留守宅管理業者による必要費償還請求

【文 献 種 別】 判決／東京地方裁判所

【裁判年月日】 令和 7 年 3 月 12 日

【事 件 番 号】 令和 5 年（ワ）第 22237 号、令和 5 年（ワ）第 32023 号

【事 件 名】 損害賠償等請求事件（本訴）、損害賠償等請求事件（反訴）

【裁 判 結 果】 一部認容、一部棄却

【参 照 法 令】 民法 415 条・416 条・606 条・608 条・709 条、借地借家法 40 条

【掲 載 誌】 判タ 1543 号 180 頁

◆ LEX/DB 文献番号 25619492

法政大学教授 伊藤栄寿

事実の概要

平成 29 年 2 月 18 日、Y（被告、反訴原告）は、留守宅管理業を行う X（原告、反诉被告）との間で、東京都大田区にある本件建物について、本件賃貸借契約を締結した。契約内容として、(1) 期間は「Y の帰任まで」であること、(2) X は本件建物を一時使用かつ居住の目的に限って第三者に転貸することを目的として使用すること、(3) 土台、柱、床、壁、屋根等、建物の主要部分の修繕は Y が行うこと、(4) Y が勤務の都合上、帰任により Y 自ら住居として使用する必要が生じたとき、または帰任前でも、転勤先において Y と同居していた家族が本件建物を住居として使用する必要が生じた場合は、3 か月以上前に書面にて X に通知することにより、本件賃貸借契約を解約することができることなどが定められた。さらに、Y は X に対し、本件賃貸借契約に加えて本件建物の賃貸管理サービスを委託していた。

X が本件建物を第三者に一時使用として転貸していたところ、本件建物について雨漏りが生じた。X は 3 回にわたり雨漏り修繕工事を実施したが、3 回目の工事（本件工事）は Y の同意を得ずに実施した。また、X は転貸借契約終了に際し、転借人に解決金を支払った。そこで、X は、① 3 回目の工事費について、必要費の償還または Y の修繕義務不履行に基づく損害賠償を、② 解決金について、修繕義務不履行と相当因果関係のある損害であるとして、解決金相当額の賠償を請求した。

また、Y は帰任後もしもートワークで名古屋に

居住し続けていたが、X に賃貸借契約の解約の申入れをした。X は、③ 解約要件を欠くことを認識しつつ解約の申入れをしたことが不法行為にあたるとして、賃貸借契約が存続していれば得られたはずの管理委託料相当額の損害等の支払を求めた。

Y は、X に対し、未払の賃料の支払を求めるとともに、④ X が本件建物に対して有害な工事を行ったことが不法行為にあたり、本件建物に損害を生じたとして、補修費用相当の損害金等の支払を求める反訴を提起した。

判決の要旨

X の請求一部認容（本訴）、Y の請求棄却（反訴）。

**1 本件工事費用の必要費（民法 608 条 1 項）
該当性**

「民法 608 条 1 項にいう必要費は、建物の現状を維持、回復し、又は通常の使用収益に適する状態に置くために支出された費用をいうものと解される。」

「本件工事は、雨漏りという建物の通常の使用収益に適さない状態が継続的に生じていた本件建物について、これを改善するために実施されたものであること、……応急処置としては一般的な工事内容であること、本件工事により雨漏りの水量の減少という一定の効果が得られたことが認められるのであって、これらの事実からすれば、本件工事は、日常生活に支障がある程度の雨漏りに対する応急処置として、経験のある業者が行った一

般的な工事と評価することができ、これに要した費用は本件建物の必要費であると認めることができる。」

Yの同意を得ることなく本件工事が行われたことについて、「当時の本件建物の通常の使用収益に適さない状態を改善するために当面の『応急処置』として行われたものと評価することができ、Yの意向にかかわらず、なお本件建物の必要費であるといえることができる。」

2 Yの債務不履行と相当因果関係のある損害

「Yは、本件賃貸借契約の賃貸人として、賃借人であるXに対し、本件建物を使用収益させる義務があり、賃貸借契約が存続する間、本件建物を使用収益に適した状態に置かなければならないのであり、その具体的義務として本件建物の修繕義務を負っている。」

本件建物は、Xが転借人から雨漏りの報告を受けた後、継続的に雨漏りが発生し、……工事が行われたものの、その後、Yの指示による雨漏り修繕工事は行われていない。……雨漏り修繕工事手配に必要な相当期間が経過した時点で、Yには本件建物の修繕義務違反が生じていたと認められる。」

「転借人は、Xに雨漏りの再発を申告した後、相応の期間内にこれに対するYによる対応が行われず、XによってYの同意を得ない応急措置……が行われたにとどまり、その後も雨漏りが解消されない状態が継続した点について、……損害を被ったといえることができ、同損害に対する補償としてXが支払った解決金については、Yの債務不履行と相当因果関係を有するといえることができる。」

Xが支払った本件解決金……のうち、Yの債務不履行によって生じた損害の補償として支払われたといえる損害について検討するに、……公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の作成にかかる賃料減額ガイドライン……において雨漏りによる減額幅が5%から50%とされていることに加えて、転借人の申告した雨漏りの態様をも考慮すると、賃料の25%の減額を基本……とするのが相当である……。」

「なお、Yは、上記損害について、転借人及びXの過失による過失相殺を主張するが、本件事実経過を検討しても、……Yの修繕義務不履行について、転借人及びXに過失相殺を行うべき落ち度

があるとは認められない。」

解決金の一部が、損害として認められた。

3 本件解約申出の解約要件該当性

「本件賃貸借契約は、解約要件として『帰任によりY自ら（又は同居の家族が）住居として使用する必要が生じたとき』と定めているところ、Yは、本件解約申出の約7か月前……に中国から帰国した後、東京都品川区を就業場所として就業していたのであるから、本件建物を住居として使用する必要性があったと認めることができる。なお、Yが実際に居住していたのは名古屋であるが、これは、Yにリモートワークが認められていたこと、神戸に居住するYの妻の親の介護のため頻繁に神戸に赴く必要があったという事情によるものであり、上記事情は変動し得るものであることからすると、これらによってYの就業場所に近い本件建物を住居として使用する必要性が消失するものではない。」

「また、Yは、本件賃貸借契約終了後……、妻とともに神戸に転居したものであるが、これは本件賃貸借契約終了後の事情であることに加え、Yの妻の親の介護という流動的な事情によるものであることからすると、この事実によって本件解約申出時点でYに本件建物を住居として使用する必要性がなかったことが推認されるものではない。」

4 修繕工事の不法行為該当性（反訴請求）

「Xが手配した工事について、不法行為が成立する旨のYの主張はいずれも理由がない。」

判例の解説

一 本判決の意義

本判決は、留守宅管理業者が賃借し転貸している建物において、雨漏りが生じたため修繕工事を行った事例において、①賃貸人の承諾を得ないで行われ、雨漏りを解消することができなかった工事が必要費であること、②賃借人が転借人に支払った解決金の一部が、賃貸人の修繕義務不履行と相当因果関係のある損害であること、③賃貸借契約の解約要件が充足されていること、④修繕工事が不法行為に該当しないことを示した。

留守宅管理業者の賃貸借に関する公表裁判例は少ないため、本判決はこの点において意義を有する。①は、賃貸借契約における必要費の解釈に対して、一事例を提供する。②は、賃貸借の債務不

履行における損害賠償範囲の画定の考慮要素について、一つの参考事例となりうる。③は、一時使用目的の賃貸借であることを前提とした解約文言解釈の一事例として、参考となりうる。なお、④は、①の必要費該当性の判断と密接に関連する。

二 留守宅管理業者と賃貸借契約

1 はじめに

本件は、会社員であるYが海外赴任するにあたって、留守宅管理業者（留守宅管理・賃貸あっせん等を業の一つとする株式会社）であるXとの間で、留守となる居住用建物について賃貸借契約を締結し、賃貸管理サービスを委託したものである。

居住用建物の「管理」のために、留守宅管理業者との間で締結された本件賃貸借契約は、いかなる性質を有するか。本判決は、法的性質を明確に示してはいないが、一時使用目的の賃貸借契約であることを前提としている。

2 留守宅管理業者とは

転勤・海外赴任等で、一時的に居住用建物を使用しない期間が生じるとき、建物を第三者に貸し出して家賃収入を得て、期間満了後に建物の返還を受けて、再び建物に居住をする、という事例が存在する（リロケーションとよばれる）。これを個人で行うことは容易ではない。なぜなら、不動産賃貸の経験者は多くはなく、賃貸管理には手間やトラブル発生リスクがあるからである。そこで、留守宅管理業者（リロケーション業者とよばれることもある）に委託して、リロケーションが行われることが少なくない。

留守宅管理業者を介したリロケーションは、おもに①代理方式（管理業者が代理人となる場合）、②転貸方式（管理業者が賃借人・転貸人となる場合）の2つに分かれる。本件は②の場面である。

3 留守宅管理業者との賃貸借契約

留守宅管理業者との間で締結される建物賃貸借契約は、理論的には、①通常の（借地借家法の適用のある）賃貸借契約、②定期借家契約、③一時使用目的の（借地借家法の適用のない）賃貸借契約の3つのパターンが考えられる。実務上、②③の契約が多いようである。

本件賃貸借契約には、「Xは、本件建物を一時使用かつ居住の目的に限って第三者に転貸することを目的として使用する」との定めがある。当事者は一時使用目的の賃貸借であることを前提とし

ており、本判決もこれを前提として判断しているものと解される。

ただ、一時使用目的の賃貸借は、契約の文言のみによって決定されるわけではない。判例は、建物賃貸借契約が借地借家法40条の「一時使用のための賃貸借」といえるためには必ずしもその期間の長短だけを標準として決せられるべきものではなく、賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情から、該賃貸借契約を短期間内に限り存続させる趣旨のものであることが、客観的に判断される場合であればよい¹⁾としている。

建物賃貸借については、原則として借地借家法が適用される。借地借家法が適用されないのであれば、その理由を明確にする必要がある。たしかに、本件において、当事者は一時使用目的の賃貸借であることを前提にしており、借地借家法の適用の有無は争点となっていない。しかし、適用される法律は弁論主義の対象外であり、裁判所が判断をする事項である。したがって、③の解約要件の解釈にあたって、借地借家法40条の「一時使用のための賃貸借」に該当することを明示的に判断しておくべきであった。

三 本判決の判断

1 必要費

民法608条1項は、賃借人が賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したとき、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求できる旨を定める。本件建物は賃貸人の承諾を得て転貸されているが、Yは賃貸人、Xは賃借人であることから、両者は賃貸借契約上の権利義務を負っており、Xは支出した必要費についてYに償還を請求できる。

必要費をどのように理解すべきかについて、かつての判例は、民法196条1項の必要費とパラレルに、目的物の現状維持・回復に必要な費用に限定して理解していた。その後、目的物の通常の用方に適する状態に保存するための行為を含むと解されるようになった。現在は、目的物の現状維持・回復または通常の使用収益に適する状態に置くための支出であるとさらに広く理解されている²⁾。

本判決は、必要費を広く理解する見解を前提としている。①改善措置であること、②一般的な工事内容であること、③一定程度改善効果が生じた

こと、といった要素から、本件工事費用が「必要費」であることを肯定した。雨漏りに対応するための工事は、通常の使用収益に適する状態に置くためのものであることは明確である³⁾。

本件工事により、雨漏りは解消していないことから、必要費であるかが争われた。建物における雨漏りの原因特定は容易ではなく、複数箇所で生じていることも少なくない。雨漏りを解消する工事は容易ではない。それゆえ、適切さを欠く工事であることなどが証明されない限り、雨漏りが解消しなかったことをもって、必要費でないとするのは適切ではない。本件工事は雨漏りを完全に解消するには至らなかったものの、必要費該当性は、工事によって最終的に目的物の状態が完全に回復したかによってのみ決まるものではない。本判決の判断は支持できる。

この点、雨漏り修繕工事の必要費該当性に関する一事例として、参考となる。なお、本件では、賃貸人であるYが修繕を怠っていたという事情もあるが、Yの修繕義務違反の有無と、必要費該当性とは区別して考えるべきである。

2 修繕義務違反による損害

民法416条について、判例は「相当因果関係説」を採用しているといわれる。すなわち、同条1項は相当因果関係の原則を、2項は相当性判断の基礎に取り込む特別事情の予見可能性の範囲を規定したものと理解されている。

本判決は、賃借人（転賃人）Xが転賃人に支払った解決金について、賃貸人Yの修繕義務違反と相当因果関係のある損害として、その一部を認めた。解決金全額ではなく、Yの修繕義務違反が生じた時点以降の期間に対応する部分のみを損害と認定した点に特徴がある。

損害の認定に際して、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成している賃料減額ガイドラインが参照されている点も注目される。

3 解約事由

建物賃貸借契約の解約については、正当事由が必要となるのが原則である（借地借家法28条）。しかしながら、すでに述べたとおり、本件賃貸借契約には、借地借家法が適用されないことが当然の前提とされている。本件賃貸借契約に定められている「帰任によりY自ら（又は同居の家族が）住居として使用する必要が生じたとき」という解約条項にあてはまるかが問題となっている。

本判決は、Yが帰国後、東京都内を就業場所として就業していたことから、東京都内にある本件建物の「使用の必要性」を肯定した。実際に、Yが名古屋に居住していたこと、Yの妻の親の介護のため神戸に赴く必要があったという事情は、変動しうるものであり、使用する必要性を消失させる理由にはならないとした。

この判断は正当である。本件賃貸借契約は、留守宅管理を目的として締結されたものであり、Yの帰任後にYが本件建物を使用する必要性が生じた場合には、契約を終了させることが予定されていたと解される。また、本件賃貸借契約書上、解約の申入れは3か月以上前に書面で通知することとされていることからすれば、解約事由の有無は、解約の申入れ時点を基準として判断すべきである。本件では、Yは帰国後、東京都内を就業場所として就業しており、本件建物を住居として使用する必要性が認められる。Yが実際には名古屋に居住していたとしても、その事情だけで本件建物を使用する必要性が否定されるものではない。現実には本件建物に居住していることまでを要件とすると、解約申入れ時点における使用の必要性と、その後の居住状況とを混同することになる。

4 修繕工事の不法行為該当性

Yは、Xによる本件工事が、不法行為に該当するとして反訴を提起している。本件工事が必要費となることから、違法性は存在しないと考えられる。工事が不合理なものであり、かつ、Xに故意・過失がある場合でなければ、不法行為とはならない。

●——注

- 1) 最判昭36・10・10民集15巻9号2294頁、最判昭43・1・25判時509号34頁。
- 2) 以上について、幾代通＝広中俊雄編『新版注釈民法(15) 債権(6) [増補版]』(有斐閣、2011年)235頁[渡辺洋三＝原田純孝]、森田宏樹編『新注釈民法(13) I 債権(6)』(有斐閣、2024年)355頁[森田宏樹]など参照。
- 3) なお、本件賃貸借契約は平成29年2月18日に締結されており、債権法改正(平成29年法律第44号)の施行日(令和2年4月1日)より前であることから、附則34条1項により、賃借人の修繕権を新設した607条の2は本件には適用されない。それゆえ、本判決は、本件工事がYの同意なく行われたにもかかわらず、607条の2の要件充足を論じていない。