

## 35. 賃貸人の修繕義務不履行と賃借人の損害回避減少措置～最判平 21.1.19【百選Ⅱ 6】

### 【論述例】

1 Xは、Y 1 に対して、営業利益喪失等による損害賠償請求をすることが考えられるところ、その法的根拠は、履行遅滞に基づく損害賠償請求権（415 条 1 項本文）に求められる。そこで、その要件を検討する。

(1) まず、「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」（606 条 1 項本文）ところ、本件ビル地下 1 階にあった排水用ポンプの制御系統の不良又は一時的な故障が原因となって汚水が噴き出すなどし、本件店舗部分が床上 30～50cm まで浸水していることからすれば、Y 1 はこれを「修繕する義務を負う」。しかし、Y 1 はこれを行っていないから、「債務の本旨に従った履行をしない」（同項本文）といえる。

なお、Y は、平成 9 年 2 月 18 日付け書面をもって、X に対し、本件ビルの老朽化等を理由として、本件賃貸借契約を解除し、明渡しを求める旨の意思表示をしているから、「修繕する義務」を負っていないとも思える。しかし、本件ビルは、本件事故前、老朽化により大規模な改装とその際の設備の更新の必要があったが、直ちに大規模な改装及び設備の更新をしなければ当面の利用に支障が生じるものではなく、本件店舗部分を含めて朽廃等の事由による使用不能の状態にはなっていなかったというのであるから、「使用及び収益をすることができなくなった」とはいえない。とすれば、「賃貸借」が「これによって終了する」（616 条の 2）ことはないから、Y の解除には理由がなく、やはり「修繕する義務」を負っているといえる。

(2) また、Y 1 は故意に修繕義務を怠っていると考えられ、Y 1 の損害賠償責任を免じるとは相当とはいえないから、「その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものである」（415 条 1 項ただし書）とは認められない。

(3) さらに、かかる債務不履行に「よって」、X に営業利益喪失等の「損害」（415 条 1 項本文）が発生している。

(4) もっとも、これが「通常生ずべき損害」（416 条 1 項）に含まれるか。

ア 債務不履行により生ずる損害は無限に拡大するおそれがあるから、損害賠償の範囲は、現実に生じた損害のうち特有の損害を除いた、社会的にみて相当といえる因果関係の範囲に限定するべきである。すなわち、「通常生ずべき損害」とは、当事者の予見可能性を問わず、当該債務不履行から発生することが社会通念上相当と認められる損害をいう。

そうすると、事業用店舗の賃借人が、賃貸人の債務不履行により当該店舗で営業することができなくなった場合には、これにより賃借人に生じた営業利益喪失の損害は、当該債務不履行から発生することが社会通念上相当と認められるから、「通常生ずべき損害」に含まれるのが原則である。

しかし、一般に、債権者、債務者との関係に立った以上、信義誠実の原則（1条2項）の適用があり、この原則が適用される結果、債権者たる被害者は、加害者に対し被害又は損害を最小ならしめる義務を負うものといえる。そうすると、建物の賃借人としては、賃貸借契約が履行不能に至らなくても賃貸人が賃借物件の修繕義務を尽くさずに履行遅滞の状態にあり、賃貸物件の状態、賃貸人の対応などにも照らして賃借物件を使用できる見込みはないと判断するのが相当であるような場合には、賃借人側から債務不履行解除をすることもできるのであるから、損害又は被害を最小ならしめるために、新たな店舗を借りるなどの方法を考慮して行動を起こすべき信義則上の義務を負うと考えられる。

したがって、債務者が本来の履行を行うことが不能ではないにしても著しく困難である一方、債権者において代替措置を講じることが比較的容易であるなど、条理上、損害の拡大に関して債権者にリスクを負わせるのが相当と解される事情がある場合には、損害賠償の範囲が軽減されるべきである。具体的には、債権者が損害軽減措置を怠ったがゆえに生じた損害については、「通常生ずべき損害」とはいえず、その範囲から外れると考えるべきである。

イ Y1が本件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おいて、Xが本件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。そうである以上、そもそも発生した損害の全てをY1の責任とするべきではない。また、本件事故から約1年7か月を経過した時点では、本件店舗部分における営業の再開は、いつ実現できるか分からない実現可能性の乏しいものとなっていたと解される。Xとしては、本件店舗部分におけるカラオケ営業を断念して営業に適する代わりの物件で営業を再開する等の行動に出るのが経営上合理的な行動であったといえる。他方、Xが本件店舗部分で行っていたカラオケ店の営業は、本件店舗部分以外の場所では行うことができないものとは考えられないし、Xは、本件事故によるカラオケセット等の損傷に対し、合計3711万6646円の保険金の支払を受けているというのであるから、これによって、Xは、再びカラオケセット等を整備するのに必要な資金の少なくとも相当部分を取得したものと解される。よって、別の場所でカラオケ店の営業を再開する等の行動を採ることは比較的容易であったものといえる。

したがって、……の時点以降の損害については、債権者が損害軽減措置を怠ったがゆえに生じた損害というべきであり、「通常生ずべき損害」とはいえず、その範囲から外れる。

2 よって、Xの請求は、……の時点以前に生じた営業利益喪失等の「損害」の限度で認められる。

注1) 本判決の事案では、Xは、Y 2に対しても、中小企業等協同組合法 38 条の 2 第 2 項（平成 17 年法律 87 号による改正前のもので、理事がその職務を行うにつき悪意又は重大な過失がある場合に第三者に対して損害賠償責任を負う旨を規定する〔現 38 条の 3 第 1 項に相当〕）などに基づいて損害賠償請求をしているが（田中洋・百選Ⅱ 14 頁）、論述例では省略している。

注2) 論述例 1 (2)については潮見佳男・民法（債権関係）改正法の概要 67 頁乃至 68 頁、同 (4)ア第 3 段落については高橋譲・最判解民事篇平成 21 年度（上）48 頁を参照。

注3) 論述例 1 (4)イ第 2 段落について、本判決は、Xが損害軽減措置を執ることができたと解される時期やその時期以降に生じた賠償すべき損害の範囲等について更に審理を尽くさせるため、破棄差戻しとしている（差戻審は不見当）。