



## 排水管の老朽化による水漏れ事故で被害にあった家財等の費用を大家に請求できる？

### 相談者の気持ち

賃貸マンションに住んでいます。排水管の老朽化が原因で、これまでに何度も上階からの水漏れ事故があったので転居を考えています。大家に引っ越し費用や被害にあった家財等の買い替え費用を請求することはできますか？ 法的根拠についても教えてください。

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか



できると思います。

賃貸借契約は、当事者の一方が物の使用や収益を相手方にさせることを約束し、相手方が賃料を支払うことを約束することによって

効力が生じる契約です(民法601条)。したがって、貸主(大家)は借主に対して、契約や目的物の性質により定まった使用方法に基づいて、目的物を使用および収益させる義務を負います。

この貸主の目的物を使用収益させる義務には、借主の使用に支障がない状態を積極的に維持することも含まれます。本件では「何度も上階からの水漏れ事故があった」ということから、建物の使用に支障があるケースといえます。

貸主の義務に関する裁判例としては、「(貸主は、)建物が通常備えるべき防火<sup>およ</sup>及び消防に必要な設備、性能を有する状態で使用収益させる義務を負っていた」(東京地裁平成24年8月29日判決)などというものがあります。

貸主が必要な修繕を行わないことによって借主が目的に従って使用収益できない状況が生じた場合には、貸主は債務不履行責任を負います。本件では、水漏れ事故があったときに、それなりの修理は行われたと思われるのですが、それでも水漏れが生じているのですから、修理工事が不十分だったということになります。

そして、必要な修繕を行わないことで物件(賃借している部屋です)に瑕疵(排水<sup>かし</sup>管の不備)が生じ、その瑕疵を原因として損害等が生じた場合には、貸主(大家)は損害賠償責任を負います。

その理論的根拠は、賃貸借契約に基づく貸主の債務不履行ということになります。

賃貸借契約とは別に、契約関係にない当事者の責任を定めている工作物責任(民法717条)に根拠を求める考え方もあります。本件は「上階からの水漏れ事故」です。その「上階」はあなたに対する賃貸部分ではないので、契約上の債務不履行ではない、とも考えられます。しかし、所有者は、そのような水漏れを起こすような迷惑な建物を所有していることによって、他人に実際に迷惑を与えてしまっているのですから、その所有者に責任を取ってもらうという条文です。

ただし、この違いについては、あまり厳密に考える必要はないでしょう。

なお、損害として認定される範囲は、事例ごとにさまざまです。家財等については、購入したときの価格から、今までの使用による価値低下分を考慮した額になるでしょう。また、借家である以上、いずれは引っ越し時が必ずくるものなので、実際の引っ越し費用ではなく、その一部を請求することになると思います。詳しくは弁護士等に相談されるとよいでしょう。

