

# **民間賃貸住宅に関する相談対応事例集**

**～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～**

**平成 30 年 3 月**

**賃貸借トラブルに係る相談対応研究会**



## はじめに

民法の債権関係の規定（契約等）については、明治 29 年の民法制定以来、ほとんど改正のない状況であったため、社会・経済の変化に対応し、国民一般に分かりやすいものとする観点から、平成 21 年 10 月以降、法務省法制審議会民法（債権関係）部会における 5 年余りの審議を経て、要綱案が決定されました。これを受けて、平成 27 年 3 月 31 日には民法の一部を改正する法律案が閣議決定され、同法律案は平成 29 年 5 月 26 日に成立（平成 32 年 4 月 1 日施行）したところです。

また、改正民法第 611 条第 1 項の規定を受けて改定された国土交通省の賃貸住宅標準契約書では、第 12 条第 1 項において、物件の一部滅失等によってその一部が使用できなくなったときには、賃料もその使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されることや、減額の程度、期間等について貸主と借主が協議することがあらたに規定されています。

しかし、現状においては、物件の一部使用不能による賃料の減額等に関する明確な基準や判断にあたって参考となる事例の蓄積等がありません。

民間賃貸住宅の貸主と借主が安心して貸し借りできるような環境を整備するためには、改正民法第 611 条第 1 項について貸主と借主の双方が認識している必要があります。民間賃貸住宅について相談を受ける関係各位においては、賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版）第 12 条第 1 項についての相談対応や情報提供が求められることとなります。

こうしたことから、本書は物件の一部使用不能による賃料の減額等について、近時の裁判例や実務の動向等を取りまとめたものとなっています。

民間賃貸住宅の相談を受ける関係において、本書が役立てば幸いです。

なお、本書は、国土交通省が実施した「重層的住宅セーフティネット構築支援事業（賃貸住宅関連・連携円滑化支援事業）」として作成されたものです。

平成 30 年 3 月  
賃貸借トラブルに係る相談対応研究会

**賃貸借トラブルに係る相談対応研究会  
委員名簿**

（５０音順 敬称略）

|        |        |                                  |
|--------|--------|----------------------------------|
| 座長     | 升田 純   | 弁護士 升田純法律事務所<br>中央大学法科大学院法務研究科教授 |
| 委員     | 伊藤 浩   | 日本行政書士会連合会 専務理事                  |
|        | 岩崎 直子  | （独）国民生活センター相談情報部<br>相談第１課課長補佐    |
|        | 佐々木 正勝 | （一社）全国賃貸不動産管理業協会 会長              |
|        | 土岐 勝哉  | （公財）日本賃貸住宅管理協会 副会長               |
|        | 三好 修   | （公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長            |
| オブザーバー |        |                                  |
|        | 立岩 里生太 | 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長             |
|        | 元島 時蔵  | 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室<br>課長補佐      |
|        | 宮下 浩平  | 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室<br>賃貸市場整備係長  |
| 事務局    |        |                                  |
|        | 山西 冬彦  | 株式会社社会空間研究所 代表取締役                |
|        | 斉藤 腰一  | 株式会社社会空間研究所 取締役                  |
|        | 永野 聡司  | 株式会社社会空間研究所 研究員                  |

※ 所属・役職等は、研究会開催当時

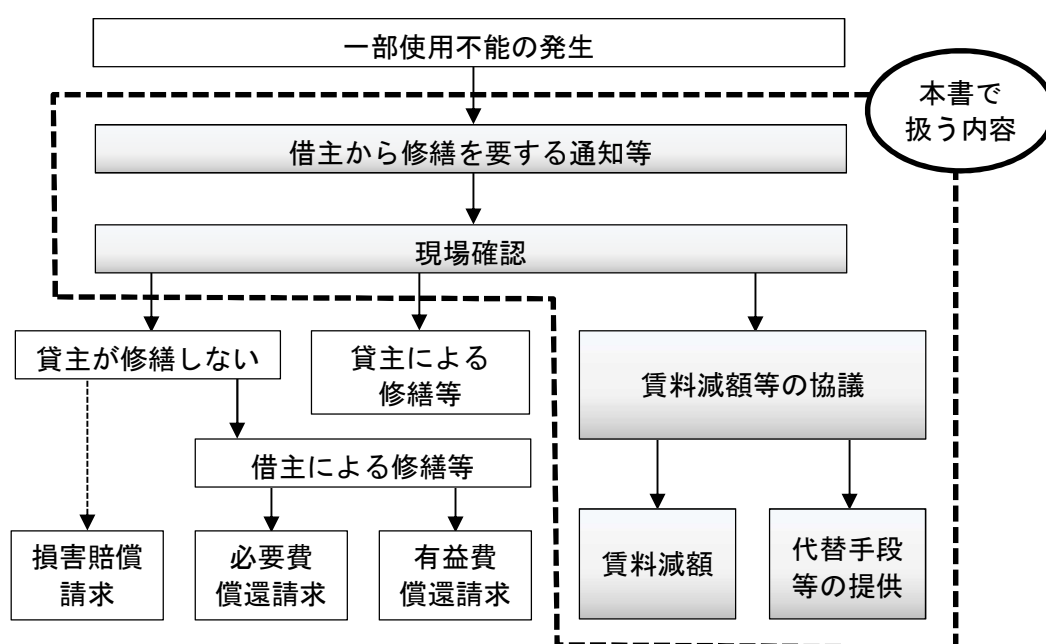
### 【本書の内容】

- 賃借物の一部が滅失等により使用不能になった場合、様々な対応が考えられ、本書では、使用不能の状態が受忍限度を超えて、通常の居住ができないときに改正民法第611条第1項により賃料が減額されるものと考えています。
- ただし、個別のケースにおいては、あくまでも貸主と借主の協議によって、速やかな修繕、代替手段の提供や賃料減額等の具体的な対応が定まることとなります。
- 本書においては、使用不能が発生した際の借主からの通知等から賃料の減額等についての協議、貸主・借主からの相談にあたっての留意点等について扱っています。
- なお、地域全体の賃貸借契約に影響を及ぼす大規模災害等の場合については、関係省庁による様々な支援の実績があること等特殊な事情が発生するため、本書の対象外としています。

### 【本書の構成】

- ・ 第1章では、改正民法第611条第1項等の趣旨について述べてから、本書における同条の基本的な考え方を示しています。
- ・ 第2章では、賃借物の一部使用不能が発生した場合の協議までの流れとともに、賃料減額等の協議にあたっての考慮事項を整理しています。
- ・ 第3章では、相談対応にあたっての留意点等をまとめています。
- ・ 第4章として賃料減額等に係る判例を、参考資料として関連業界の取組や実務の傾向に係るアンケート調査の結果を掲載していますので、適宜参考として下さい。

図 賃借物の一部使用不能に関するフロー





## 目 次

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>第 1 章 賃借物の一部使用不能による賃料の減額について</b>             | <b>1</b>  |
| 1 改正民法第 611 条第 1 項及び賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版）について | 1         |
| （1）改正民法第 611 条第 1 項と改正の趣旨                       | 1         |
| （2）賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版）第 12 条第 1 項と解説コメント    | 2         |
| 2 本書における改正民法第 611 条第 1 項の基本的な考え方                | 3         |
| <b>第 2 章 賃料の減額等に係る貸主・借主の対応について</b>              | <b>5</b>  |
| 1 貸主・借主による協議・決定までの流れと確認事項                       | 5         |
| 2 協議にあたっての留意点                                   | 6         |
| 3 賃料減額等の対応を決定する際の考慮事由                           | 6         |
| <b>第 3 章 相談対応における情報提供・留意点等</b>                  | <b>7</b>  |
| 1 賃料減額等の実態に関するポイント                              | 7         |
| （1）判例の傾向【第 4 章参照】                               | 7         |
| （2）実務の動向【第 1 章、参考資料 資料 2 参照】                    | 7         |
| 2 相談対応にあたっての留意点・確認事項                            | 8         |
| （1）留意点                                          | 8         |
| （2）確認事項                                         | 9         |
| <b>第 4 章 賃借物の一部使用不能による賃料の減額等にかかる判例の動向</b>       | <b>11</b> |
| 1 賃借物の一部使用不能等による賃料の減額等にかかる判例の概要                 | 11        |
| 2 事案及び使用不能等の態様及び判断                              | 12        |
| 3 事例紹介                                          | 17        |
| <b>&lt;参考資料&gt;</b>                             |           |
| 賃借物の一部使用不能による賃料の減額等に関連した業界の取組                   | 32        |
| 賃借物の一部使用不能による賃料の減額等に係る実務の傾向                     | 33        |



## 第1章 賃借物の一部使用不能による賃料の減額について

### 1 改正民法第611条第1項及び賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）について

#### (1) 改正民法第611条第1項と改正の趣旨

（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）

第611条 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。

本条の趣旨は以下の通りである（資料：民法部会資料69Aから一部要約）。

（第1項）

- 現行の民法では、賃借物の一部が「賃借人の過失によらないで」「滅失」したときは、その滅失した部分の割合に応じて賃借人が賃料の減額を「請求することができる」と規定している。もっとも、賃料は、賃借物が賃借人による使用収益の可能な状態に置かれたことの対価として日々発生するものであるから、賃借物の一部滅失によってその一部の使用収益が不可能になったときは、賃料もその一部の割合に応じて当然に発生しないと考えるべきであることから、賃借物の一部が滅失等をした場合に、その部分の賃料が当然減額することとしたものである。
- また、賃借人に帰責事由がある場合にまで賃料の減額を認めるのは不相当である等の理由から、賃借人に帰責事由がある場合には、賃料減額を認めるべきでない。それゆえこの点については現行の内容を維持した。
- 賃借物は賃借人の支配下にあり、賃借人に帰責事由があるかどうかは賃貸人が把握できないといった意見などを考慮し、帰責事由の立証責任については、賃借人に負わせるという現状を維持することとしている。

【参考：旧民法（改正前）第611条第1項】

（賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等）

第611条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

※ 以下、本書第1章から第3章において単に「民法」とある場合は、改正後の民法を指す。

## (2) 賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版）第 12 条第 1 項と解説コメント

（一部滅失等による賃料の減額等） （注）甲：貸主 乙：借主

第 12 条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙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、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

本条の趣旨は以下の通りである（資料：賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版）解説コメントから抜粋）。

### 【第 1 項】

本物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでないときは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるものとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしている。平成 29 年民法改正で、賃借物の一部が賃借人の帰責事由によらずに滅失等をした場合の賃料の減額について、従来は「請求することができる」とされていたところ、「（賃料は）減額される」と当然に減額するものとされた（民法第 611 条第 1 項）。

ただし、一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上、決定することが望ましいと考えられる。

## 2 本書における改正民法第 611 条第 1 項の基本的な考え方

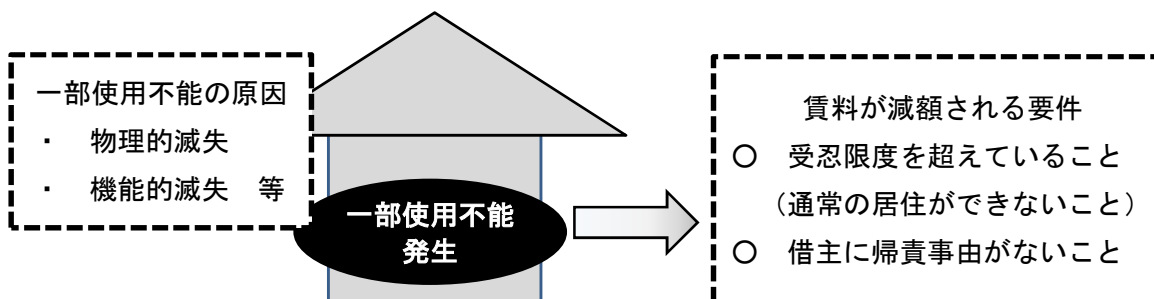
- 本書では、民法第 611 条第 1 項における「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」として、賃貸住宅については、

- 物件の物理的な破損だけではなく、設備の機能的な不具合等による場合も含めて、物件の一部が使用できず、
- その一部使用不能の程度が、社会通念上の受忍限度を超えており、通常の居住ができなくなった

場合と解釈している。

- 賃料は、借主が適切に居住できることの対価であることから、こうした場合には、物件を使用できない割合に応じた相当額の賃料に減額されることとなる。
- 一方、実務においては、貸主と借主の協議によって、賃料の減額に代えて、それに相当する代替手段や代替品の提供等の対応がとられることも多い。
- 円満な賃貸借関係を継続する観点からも、貸主と借主双方が誠意をもって協議し、解決することが、望ましい基本的な対応になるものと考えられる。

図 賃料減額の基本的な考え方



- 本条に基づく賃料減額については、借主に帰責事由がないことが要件とされており、通常、貸主は、住戸内の設備の不具合等を知り得ないと考えられることから、借主は、入居時の物件状況等の確認リストや写真等を活用して、一部使用不能の原因を説明できるよう努めることに留意する必要がある。
- また、借主は、修繕を要する箇所を発見した場合には、貸主に遅滞なく通知する義務（民法第 615 条）を負っており、通知が遅れたことにより貸主に損害が生じたときには賠償責任を負うことがあり得る（民法第 415 条第 1 項）。
- 一方、貸主は、修繕義務（民法第 606 条第 1 項）を履行しないことにより、借主に損害が生じた場合には賠償責任を負うことがあり得る（民法第 415 条第 1 項）。

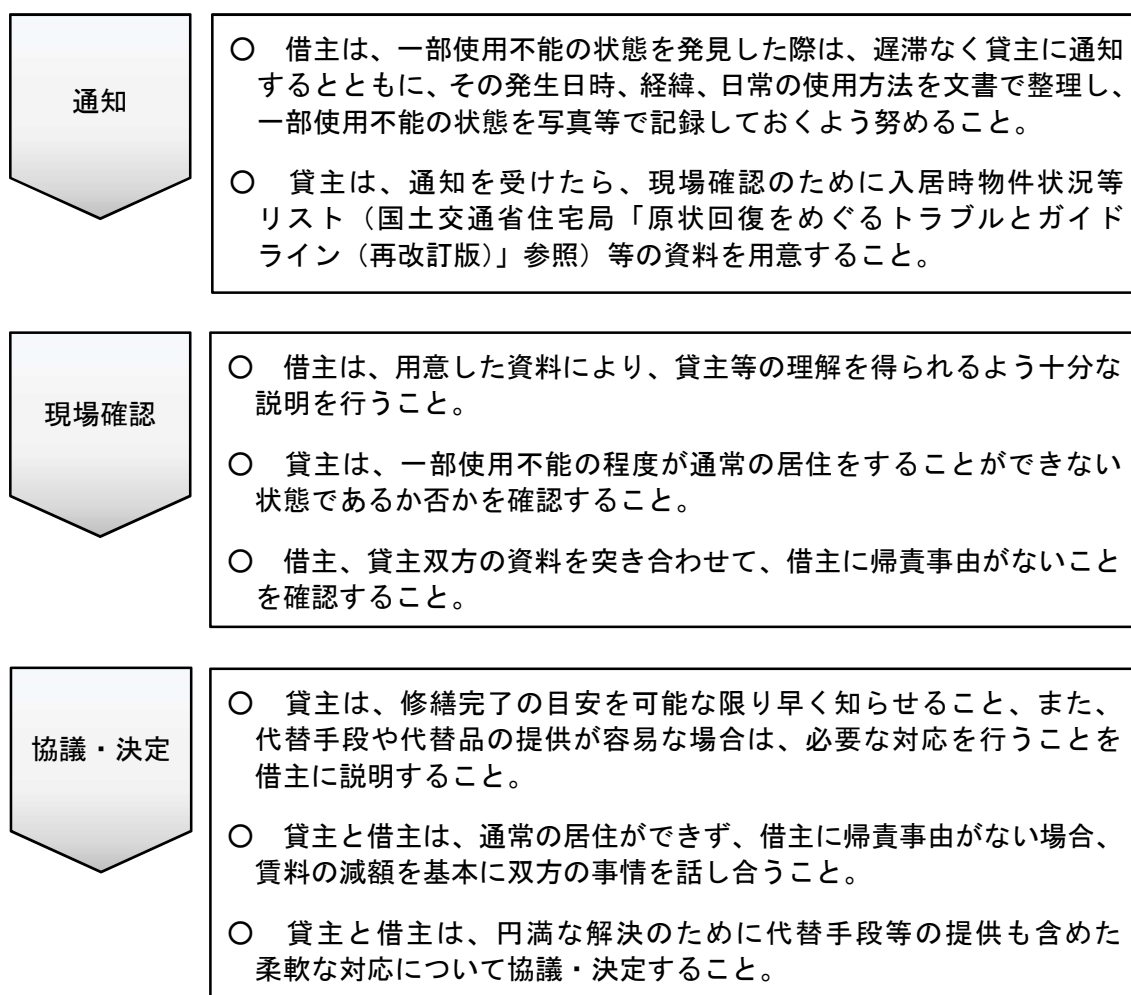


## 第2章 賃料の減額等に係る貸主・借主の対応について

### 1 貸主・借主による協議・決定までの流れと確認事項

- 物件の一部使用不能による賃料減額等がトラブルとなる主な原因としては、以下の点についての判断が困難であることが挙げられる。
  - ・ 一部使用不能の程度が通常の居住ができない状態に達していること
  - ・ 一部使用不能の原因が借主の帰責事由によるものでないこと
- このため、物件の破損や設備の不具合等による一部使用不能が発生した場合、まず借主は、遅滞なくその旨を貸主に通知することが必要であり、通知を受けた貸主にも、速やかに破損や不具合等の状況やその原因を確認することが求められる。
- 一部使用不能の程度が通常の居住ができない状態であって、借主に帰責事由がない場合、貸主と借主は賃料減額等の対応を協議・決定することとなる。

図 一部使用不能の際の協議までの流れ及び確認事項



## 2 協議にあたっての留意点

- 照明器具の故障等設備の利用に不便が生じている状態や居住を妨げない程度の建具の不具合や隙間風を生じない程度の壁や窓の破損等については、原則として、賃料減額の対象とはならないと考えられる（p. 24 事例8参照）。
- 物件が老朽化している場合、その分家賃が低く設定されていることがある。借主もそのことを承知の上で賃貸借契約を締結しているのであれば、さらに賃料を減額することで、貸主の負担が過大となるおそれがあることを考慮すべきである。
- 貸主は、物件の修繕にあたって、誠実に対応したとしても、部品調達や業者の手配等にある程度の時間を要する場合があるので、修繕の完了に向けたスケジュール等については、借主に対して具体的な説明を行うべきである。

## 3 賃料減額等の対応を決定する際の考慮事由

賃料減額等の協議・決定にあたっては、以下の点を考慮し総合的に判断する必要がある。

### ○ 使用不能な期間

- ・ 一部使用不能が発生した場合に、直ちに通常の居住ができないと判断されるわけではないこと
- ・ 賃料減額の対象は、一部使用不能の程度が社会通念上の受忍限度を超えて、通常の居住ができなくなったときから修繕が完了するまでの期間であること

### ○ 使用不能の程度

- ・ 一部使用不能の程度が使用に不便があるという程度を超えていること

### ○ 使用不能な面積

- ・ 使用できない部分の面積が明らかな場合には、修繕が完了するまでの期間の日割家賃を面積按分した額を減額することが考えられること
- ・ 判例においても、面積按分の考え方を取り入れているものがあること（p. 19 事例3参照）

### ○ 代替手段・代替品の提供

- ・ 減額割合の算定等にかかる貸主・借主双方の負担が過大となる場合などには、代替手段の提供等柔軟な対応も必要であること
- ・ 代替手段の提供等により、一部使用不能により不便は生じているものの、通常の居住ができない状態とまでは判断されない場合があること

### 第3章 相談対応における情報提供・留意点等

賃借物の一部使用不能による賃料減額等についての相談を受ける際の情報提供の基本的な内容、留意点・確認事項については、以下のとおりである。

#### 1 賃料減額等の実態に関するポイント

改正民法第 611 条第 1 項の内容については、管理業者に対するアンケートでもなかなか知られていない状況にあり（p.33 参考資料 資料 2 参照）、借主である一般消費者は、さらに知らない状況にあることが想定される。

情報提供にあたっては、以下が基本的な内容となる。

##### (1) 判例の傾向【第4章参照】

- 民間賃貸住宅に関して、物件の一部使用不能による賃料の減額等に関する判例は多くなく、また、賃料減額が認められたトラブル類型も多くないため、判例の蓄積が待たれる状況にある。
- 判例は賃料減額が認められるか否かにつき、一部使用不能が通常の居住を不可能にするほどの状態であるかを判断している傾向にある。
- 賃料減額の程度については、雨漏りの事例で面積按分による考え方、カビが問題となった事例で借主が被害を防止することができたかどうかという考え方を示しており、減額金額を決定する要因を示す判例は存在するが、客観的な判断基準が示されているとはいえない状況である。

##### (2) 実務の動向【第1章、参考資料 資料 2 参照】

- 物件の一部使用不能が発生した場合、貸主（又は管理会社等）と借主との話し合いによって、トラブルの解決が図られていることが一般的である。
- 修繕が完了するまでの期間が長い場合に賃料の減額が行われていることが多くなっている傾向が見られた。
- 物件の一部使用不能の際の貸主の対応方法としては、賃料の減額（修繕が完了するまでにかかった日数分程度の家賃の日割金額）のほか、相当額の金銭や代替品を提供するといった柔軟な対応が取られている。

## 2 相談対応にあたっての留意点・確認事項

### (1) 留意点

#### ○ 貸主への対応

貸主からの相談においては、借主が賃借物の一部使用不能を理由に賃料の減額を求めてきているが払う必要があるのかといった相談や、悪質な借主がことあるごとに賃料減額を求めてきて困るといった相談が想定される。

このような相談では、以下の点に留意することが重要である。

- 借主から修繕を要する箇所を発見した旨の通知を受けたときは、速やかに現場確認を行うことを勧めること。
- 貸主は、借主に対し、借主に帰責事由がある場合を除き、物件の使用に必要な修繕をする義務を負っているため(民法第 606 条第 1 項)、借主が修繕の必要性を訴えているのであれば、誠実に対応する必要があることを理解してもらうこと。
- 借主に帰責事由がなく、一部使用不能の状態が一般社会生活上受忍すべき程度を超えているのであれば、賃料が減額されることが基本であること。賃料減額に代えて、別の対応について協議する場合においても、誠意をもって交渉することを勧めること。
- 貸主は、一部使用不能となった物件の修繕にあたって、誠実に対応したとしても、部品の調達や業者の手配等にある程度の時間を要することがあるので、修繕の完了に向けたスケジュールや状況等について、借主に対して具体的な説明を行うこと。

#### ○ 借主への対応

借主からの相談においては、賃借物の一部が使用不能であるのに、貸主が賃料減額に応じないといった相談や、貸主や管理業者等との交渉方法についての相談や、訴訟になれば勝てるのかといった相談が想定される。このような相談では、以下の点に留意することが重要である。

- 借主の帰責事由によらずに賃借物の一部が使用不能となった場合には、賃料は当然に減額されることが基本ではあるが、実務上、多くの場合は話し合いによって、減額の程度や期間、対応方法等が決められているため、まずは、貸主や管理会社等と丁寧に交渉することを勧めること。

- 貸主の理解を得るため、また、万が一訴訟に発展した場合の証拠とするために、交渉にあたっては事前に一部使用不能に至った経緯や修繕を希望する箇所の様子や、交渉の際の日時・やり取りの内容を文書や写真で記録しておくことを勧めること。
- 賃料が当然に減額されることを理由とする一方的な賃料の支払拒否は、貸主から契約を解除され、建物明渡訴訟を提起されるリスクがあること。
- 訴訟に敗訴すれば物件からの退去、及び未払賃料の支払義務（支払わなかった期間の利子や契約内容によっては違約金を含む）や損害賠償金の支払義務が発生する可能性があることを理解してもらうこと。
- 修繕義務の範囲は契約締結時に予定されていた目的物の性状の範囲内での使用に必要な限度において認められるため、当初予定されていた程度以上のものを借主が一部使用不能として修繕や賃料減額等を要求できるわけではないこと（p. 18 事例 2 参照）。

#### ○ 双方共通の留意点

貸主、借主双方から賃料減額の可否や減額内容、賃料減額を制限する特約の有効性についての相談が想定される。このような相談では、以下の点に留意することが重要である。

- 法的な判断が必要と思われる場合には、法律専門家に委ねること。
- 弁護士会や司法書士会、行政書士会が行政機関と連携して無料相談を行っている場合があることや、法テラスが相談を受けたり、相談先を紹介してくれることを伝えること。

#### (2) 確認事項

相談対応にあたっては、紛争を未然に防止するために、以下の事項を確認することが重要である。

##### ○ 契約書の内容の確認

民法では契約自由の原則が認められているため、強行規定に反しない限り、契約内容が尊重されることになる。そのため、賃貸借契約書内の一部使用不能に関する条項や免責規定、特約、修繕負担区分表の内容がどのようなものかを確認する必要がある。

契約書の内容に疑義が生じた場合には、法律専門家への相談を勧めることになる。

○ **一部使用不能の態様の確認**

一部使用不能は社会通念上一般的に通常の居住を不可能とするレベルにあることを必要とし、その相当性の判断においては、一般社会生活上受忍すべき程度を超えているか否かに着目することになる。

一部使用不能による賃料減額を強く主張する場合には、法律専門家への相談を勧めることになる。

○ **借主の帰責事由についての確認**

借主に帰責事由がある場合には、一部使用不能状態にあっても賃料減額とはならないため、借主の故意、過失等について確認する必要がある。明らかに借主に帰責事由がある場合は、その点を踏まえた相談対応を行い、借主の帰責事由の有無に疑義が生じた場合には、法律専門家への相談を勧めることになる。

○ **借主に帰責事由がないことを証明する証拠の有無についての確認**

借主は自らに帰責事由がないことを立証する責任があるため、そのような証拠があるのかどうかを確認する必要がある。帰責事由がないことの証明は容易ではないと考えられるため、その点を踏まえた相談対応を行い、借主が訴訟提起の意向を示す場合には法律専門家への相談を勧めることになる。

○ **借主と貸主、管理会社等の交渉についての確認**

紛争の未然防止のためには、交渉による平和な解決が重要であるため、交渉が継続的になされているかどうか、また、その際の双方の対応や主張の内容はどのようなものかを確認する必要がある。その際、賃料減額と並行して修繕や保険についても交渉しているかどうか、保険がある場合には損害の填補の可能性について貸主に確認しているかどうかを把握することが有用である。交渉の継続、交渉内容の記録等を勧め、一方の交渉の態度が不誠実である場合には、法律専門家への相談を勧めることになる。

## 第4章 賃借物の一部使用不能による賃料の減額等にかかる判例の動向

### 1 賃借物の一部使用不能等による賃料の減額等にかかる判例の概要

賃借物の一部使用不能等による賃料の減額等に関するトラブルの未然防止に資すると思われる判例における主な争点、判示事項は以下の3点である。

- ① 使用不能等の内容がどれほどの程度である場合に、賃料減額が認められるのか。
- ② 賃料減額が認められる場合に、その減額金額はどのように定められているのか。
- ③ 借主が賃料の支払いを拒絶ないし一部の支払いに止まる場合に、貸主からの賃貸借契約の解除が認められるか。

①について、判例は賃借物が一部滅失はしていないものの使用収益できなくなった場合に、賃貸借契約の目的を達成することができないほどに使用収益ができなくなっているか否かについて判断しており、雨漏り（事例1大阪地裁判決、事例3名古屋地裁判決）、漏水やカビ（事例4東京地裁判決、事例9東京地裁判決）、排水管の閉塞（事例5東京地裁判決）、窓の破損（事例10東京地裁判決）、換気扇の不具合や便器の故障による汚水の漏れ（事例11東京地裁判決）等の事例において賃料の減額が認められている。

一方、エアコンの不具合や備品の軽微な不具合、照明器具や換気扇の故障（事例7東京地裁判決、事例8東京地裁判決）の事例では、修繕費用が軽微であること、一部不能とまではいえないこと等を理由に賃料減額を否定している。また、他室の騒音（事例6東京地裁判決）については「（民法第611条第1項の）類推適用が許される場合があり得るとしても、少なくとも、相当期間にわたって一定時間客観的に受忍限度を超えた騒音が続く状態であるなど、物理的にも一部使用不能状態が明らかであることが必要と解する」と判示し賃料減額を否定している。

②については、雨漏りにより使用不能となった面積分の按分を考慮し減額幅を決めた判例（事例3名古屋地裁判決）や、「カビによる被害などは、賃借人においてもっと防止に努力すれば、より軽減された可能性のあること」といった被害防止可能性を考慮に入れた判例（事例4東京地裁判決）等、減額金額決定の一要因を示す判例も存在するが、多くの判例においては事案ごとの個別判断が行われており、客観的な判断基準は示されているとはいえないのが判例の動向である。

③については、貸主の契約解除の意思表示の効力を否定した判例（事例1大阪地裁判決、事例6東京地裁判決、事例10東京地裁判決、事例11東京地裁判決）とその効力を肯定した判例（事例2東京地裁判決、事例7東京地裁判決）に分かれているが、判例は賃料の不払いの要因となっている貸主の修繕義務不履行の態様や借主の賃料不払いにある程度の根拠が認められるか否かといった点を考慮して信頼関係破壊の有無を判断しているように思われる。

## 2 事案及び使用不能等の態様及び判断

| 事例              | 事案                                                                                                                                                       | 一部使用不能等の態様及び判旨の概要                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事例 1<br>(住宅)    | 屋根の雨漏りを理由とする賃借人の賃料支払いの拒絶に対して、賃貸人が賃貸借契約の解除を主張したが否定された事案<br><br><b>【大阪地判昭和 32 年 3 月 26 日】</b><br>判例時報第 130 号 22 頁                                          | 一部使用不能等の態様                                                                                                               |
|                 |                                                                                                                                                          | 屋根の雨漏り                                                                                                                   |
|                 |                                                                                                                                                          | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                            |
|                 |                                                                                                                                                          | 屋根の損傷は住宅として使用する上に著しく支障のある状態にあったと認めるが相当。賃借人による賃料支払いの拒絶には適法と言い難い面もあるが、賃貸人の契約解除の意思表示は解除の効力を生じたと解する余地はない。                    |
| 事例 2<br>(住宅)    | 賃借人が、貸室の遮音構造が不完全であるので、賃貸人にはそれを相当な程度にまで改修すべき修繕義務があり、それを尽くさない場合には賃借人側に賃料減額請求権が発生すると主張したが否定された事案<br><br><b>【東京地判昭和 55 年 8 月 26 日】</b><br>判例タイムズ第 992 号 76 頁 | 一部使用不能等の態様                                                                                                               |
|                 |                                                                                                                                                          | 界壁がベニヤ板一枚程度のものではあったこと                                                                                                    |
|                 |                                                                                                                                                          | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                            |
|                 |                                                                                                                                                          | 修繕義務とは、当初予定された程度以上のものを賃借人において要求できる権利まで含むものではなく、修繕義務が無い以上、賃料減額請求権も認められない。                                                 |
| 事例 3<br>(店舗兼住宅) | 賃貸人の修繕義務不履行により賃貸建物の一部が使用収益できなくなった場合、賃借人は賃料減額請求権を有するとした事案<br><br><b>【名古屋地判昭和 62 年 1 月 30 日】</b><br>判例時報第 1252 号 83 頁                                      | 一部使用不能等の態様                                                                                                               |
|                 |                                                                                                                                                          | 天井及び壁からの雨漏り                                                                                                              |
|                 |                                                                                                                                                          | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                            |
|                 |                                                                                                                                                          | 二階部分(住宅)の少なくとも三分の二が、原告の修繕義務の不履行により使用できない状態にあったことが認められるところ、民法第 611 条第 1 項の規定を類推して、賃借人は賃料減額請求権を有すると解すべきであるとし、賃料の 25%を減額した。 |

| 事例           | 事案                                                                                                                                         | 一部使用不能等の態様及び判旨の概要                                                                                                                                                                                     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事例 4<br>(住宅) | <p>ハイ・グレードを売り物とし、そのため高めに賃料額の設定された賃貸マンションに入居した者からの工事騒音や雨漏り、カビ発生等を理由とする賃料減額請求が認められた事案</p> <p>【東京地判平成 6 年 8 月 22 日】<br/>判例時報第 1521 号 86 頁</p> | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                                            |
|              |                                                                                                                                            | 工事中の騒音、雨漏り、カビ等                                                                                                                                                                                        |
|              |                                                                                                                                            | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                                         |
|              |                                                                                                                                            | <p>被告入居後の本件建物及びその周辺の住環境は、原告が宣伝したものとは程遠いものというべく、その特殊事情のため、その賃料は減額を免れない。減額の程度は、減額すべき要因が、住環境の快適さという点に関するものであり、その要因によって受ける影響には個人差のあること、カビによる被害などは、賃借人においてもっと防止に努力すれば、より軽減された可能性のあることを考慮し、賃料の約三分の一とした。</p> |
| 事例 5<br>(住宅) | <p>マンションの排水管の閉塞について賃借人に責任がある場合でも賃貸人において合理的な期間内に修繕すべきであるとして、賃料の三割相当額の支払い拒絶を認めた事案</p> <p>【東京地判平成 7 年 3 月 16 日】<br/>判例タイムズ第 885 号 203 頁</p>   | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                                            |
|              |                                                                                                                                            | 排水管の閉塞                                                                                                                                                                                                |
|              |                                                                                                                                            | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                                         |
|              |                                                                                                                                            | <p>賃貸人は、賃貸建物の使用収益に必要な修繕を行う義務を負うから、賃借人の責任で修繕を必要とする状態に至った場合においても、合理的な期間内に修繕を行うべきである。右期間内に修繕が行われなかったときは、賃借人は信義則上、以後の賃料の支払いを建物の使用収益に支障を生じている限度において拒絶し、あるいは減額の請求をすることができると解すべきであると、賃料の 30% の減額を認めた。</p>    |

| 事例           | 事案                                                                                                                                                                       | 一部使用不能等の態様及び判旨の概要                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事例 6<br>(住宅) | <p>マンションの賃借人が、騒音被害が改善されないことを理由に賃料及び共益費の半額を支払わなかったことに關し、賃貸人が債務不履行解除した場合につき、賃貸借契約解除の意思表示は無効であるとした事案（賃貸人による解除を否定しつつ、賃借人の一方的な賃料減額の効果も否定した）</p> <p>【東京地判平成 15 年 3 月 31 日】</p> | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                                     |
|              |                                                                                                                                                                          | 他室よりの騒音                                                                                                                                                                                        |
|              |                                                                                                                                                                          | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                                  |
|              |                                                                                                                                                                          | <p>他室の居住者の騒音被害による生活妨害等に賃貸人が対応しないことは、通常目的物の一部滅失と同視されるものではなく、当然には民法第 611 条が類推適用されるとはいいい難い。類推適用が許される場合がありうるとしても、少なくとも、相当期間にわたって一定時間客観的に受忍限度を超えた騒音が続く状態であるなど、物理的にも一部使用不能状態が明らかであることが必要と解する。</p>    |
| 事例 7<br>(住宅) | <p>賃貸人からの建物明渡及び未払賃料支払請求に対し、賃借人が賃料減額を主張したが否定された事案</p> <p>【東京地判平成 15 年 6 月 6 日】</p>                                                                                        | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                                     |
|              |                                                                                                                                                                          | 庭が使えない状態、冷暖房の未作動、電話配線の切断                                                                                                                                                                       |
|              |                                                                                                                                                                          | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                                  |
|              |                                                                                                                                                                          | <p>ルームエアコンの修理支払額は 1,800 円であり、電話工事の支払額は 2,100 円である。これら費用は、いずれも被告が本件建物を賃借した後に生じた軽微な修繕費用であって、借主である被告が負担すべきものである。また、広告は、本件建物について庭付一戸建風と表示してあるが、これは勧誘文言に過ぎず、庭の使用について特に定めはない。いずれも賃料を減じる理由にはならない。</p> |

| 事例           | 事案                                                                                                                                                          | 一部使用不能等の態様及び判旨の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事例 8<br>(住宅) | <p>賃貸人が未払賃料の支払いを求めた本訴に対し、賃借人が民法第 611 条の類推適用による賃料の減額等を求めたが否定された事案（慰謝料として月 1 万円の支払いは認めた）</p> <p>【東京地判平成 15 年 7 月 28 日】</p>                                    | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|              |                                                                                                                                                             | 照明器具・換気扇の故障                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              |                                                                                                                                                             | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              |                                                                                                                                                             | 原告に、その修繕義務の不履行（履行遅滞）はあったところ、その原因は故障した部品の交換に時間がかかったというのであって、そのことから原告の帰責事由が否定されるわけではないが、被告において、当該部品の交換まで、本件滞納賃料の支払いを拒絶し得るものであったとまで認めることはできないし、もとより賃料の減額を請求し得る場合でもない。                                                                                                                                                                                     |
| 事例 9<br>(住宅) | <p>賃貸人である原告（反诉被告）が、被告らに対し、未払賃料等の支払い等を求め、賃借人である被告（反訴原告）が、原告の修繕義務の不履行により、建物内に保管していた被告制作の版画等がカビに汚染されたとして、損害賠償を求めた事案（賃料減額を肯定）</p> <p>【東京地判平成 17 年 8 月 30 日】</p> | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|              |                                                                                                                                                             | トイレからの漏水及びカビの発生                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|              |                                                                                                                                                             | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              |                                                                                                                                                             | 本件水漏れに加え、本件カビの発生、増殖により、本件建物を通常の用法にしたがって使用収益することは阻害されるに至ったとみられるから、本件建物につき通常の使用ができなかった割合に応じて被告 A は、賃料の減額請求をすることができるというべきである（民法第 611 条第 1 項類推適用）。減額されるべき賃料の割合は、本件建物の全部が本件カビに汚染されていたものではなかったこと、前記期間中、被告 A のほか L も本件建物に居住し得たこと、被告 A には、本件カビの発生を知ったときから、これに対する防除の措置をとることが可能であり、またこれを期待し得たこと、本件カビの拡散には被告 A の対応の不備も与っているとされることなど諸般の事情を併せ考慮すると、3 割と評価するのが相当である。 |

| 事例            | 事案                                                                                                                                              | 一部使用不能等の態様及び判旨の概要                                                                                                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事例 10<br>(住宅) | <p>賃料等の不払いを理由として賃貸借契約を解除した賃貸人が建物明渡と未払賃料及び賠償金の支払いを求めたが、賃借人には賃料減額を求めることができる事情があり、解除は許されないとして未払賃料の一部に限り請求を認容した事案</p> <p>【東京地判平成 18 年 9 月 29 日】</p> | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                            |
|               |                                                                                                                                                 | 窓の破損                                                                                                                                                                                  |
|               |                                                                                                                                                 | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                         |
|               |                                                                                                                                                 | 賃借人は、賃貸人が修繕義務を履行しないときは、民法第 611 条第 1 項の規定を類推して、賃料減額請求権を有すると解されるところ、上記修繕の対象は窓であり、本件建物の使用収益に及ぼす障害の程度、被告が中目黒の友人宅に居住せざるを得なかったことなど、諸般の事情にかんがみると、本件賃貸借契約においては、減額されるべき家賃等は 50 パーセントをもって相当とする。 |
| 事例 11<br>(住宅) | <p>賃貸人が修繕義務を履行しないことを理由に賃借人が賃料を減額して支払っていたところ、賃貸人からの契約解除が否定された事案</p> <p>【東京地判平成 23 年 12 月 15 日】</p>                                               | 一部使用不能等の態様                                                                                                                                                                            |
|               |                                                                                                                                                 | 台所及び風呂場の換気扇の不具合、備品冷蔵庫の故障、便器の取り付け部からの汚水の漏れ                                                                                                                                             |
|               |                                                                                                                                                 | 一部使用不能等に関する判断                                                                                                                                                                         |
|               |                                                                                                                                                 | 本件建物の使用収益に及ぼす障害の程度その他諸般の事情に鑑みると、本件賃貸借契約においては、減額されるべき賃料額は 1 万円をもって相当とする（民法第 611 条第 1 項類推、賃料 6 万円）。                                                                                     |

### 3 事例紹介

#### 【事例 1】屋根の雨漏りを理由とする賃借人の賃料支払いの拒絶に対して、賃貸人が賃貸借契約の解除を主張したが否定された事例

大阪地方裁判所判決 昭和 32 年 3 月 26 日 判例時報第 130 号 22 頁

#### 1 事案の概要（原告：賃貸人 X 被告：賃借人 Y）

賃貸人 X は、昭和 28 年 2 月 24 日、本件家屋につき賃料 1,707 円、賃料の支払方法は毎月末日 X への持参払いとする賃貸借契約を賃借人 Y と締結した。賃借人 Y は同年 9 月より家屋の雨漏りを理由に賃料の支払いを拒絶し始め、同年 10 月 31 日より複数回、大阪法務局において家賃を無条件、あるいは、賃貸人 X において家屋の雨漏りを完全に修理した上でなくては供託金を受け取ることができない旨の条件を附けて供託した。

これに対し、賃貸人 X は、昭和 29 年 2 月 1 日までに 9 月分以降の家賃を持参払いにて支払うこと、支払いが無い場合には賃貸借契約を解除するとの催告及び賃料不払を条件とする賃貸借契約解除の意思表示を行ったが、賃借人 Y が同一の条件で供託を続けたため、家屋の明渡を求めて提訴した。

#### 2 判決の要旨

これに対して裁判所は、賃料減額請求の有無及び賃貸借契約解除の効果につき、

- (1) 本件家屋の雨漏りの程度は使用を全く不可能にするものではなかったことは明らかであるが、住宅として使用する上に著しく支障のある状態にあったと認めるのが相当であり、賃貸人 X は屋根の修理をする義務を負担していた。
- (2) 賃貸人が賃借物について修繕義務がある場合にその義務を履行しないときは、賃借人は賃貸人が修繕義務の履行を提供するまでは、同時履行の抗弁権によって、賃借物の瑕疵によって生じた賃借人の損害賠償請求権及び賃料減額請求権の範囲内で賃料の支払いを拒絶することができる。
- (3) 賃借人 Y は賃貸家屋の修繕の必要を賃貸人 X に十分に告知していなかったし、その間現に右家屋に居住している以上、賃料全額の支払いを拒絶するのは度を過ぎた権利の行使には違いないが、本件家屋の屋根の損傷の程度に徴すれば、賃料の支払拒絶は一応違法ではないと認める。賃貸人は、賃貸人と賃借人間の信頼関係を著しく傷うような賃借人の義務違反があつてはじめて契約解除権を持つに至るのであるから、前記の手落があつたからと云って、そのことのみで直ちに原告の契約解除権が生ずるとすることはできない。
- (4) 以上から、賃貸人 X の契約解除の意思表示は解除の効力を生じたと解する余地はないとし、賃貸人 X の請求を棄却した。

**【事例 2】賃借人が、貸室の遮音構造が不完全であるので、賃貸人にはそれを相当な程度にまで改修すべき修繕義務があり、それを尽くさない場合には賃借人側に賃料減額請求権が発生すると主張したが否定された事例**

東京地方裁判所判決 昭和 55 年 8 月 26 日 判例タイムズ第 992 号 76 頁

**1 事案の概要（原告：賃借人 X 被告：賃貸人 Y）**

賃貸人 Y は、賃借人 X と本件建物の賃貸借契約を締結し、更新もあったが、賃借人 X に賃料不払いが生じたため、賃借人 X に対し、賃貸借契約の解除の意思表示をなし、家屋の明渡を求め提訴した（原審）。

原審での敗訴を受けて、賃借人 X が本件貸室の遮音構造がベニヤ板一枚程度の物であって不完全であるので、賃貸人 Y には改修すべき修繕義務があり、それを尽くさない場合には賃借人 X 側に賃料減額請求権が発生すると主張し控訴、更に上告した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき、

- (1) 民法の定める「修繕義務」とは、賃貸借契約の締結時にもともと設備されているか、あるいは設備されているべきものとして契約の内容に取り込まれていた目的物の性状を基準として、その破損のために使用収益に著しい支障の生じた場合に、賃貸人が賃貸借の目的物を使用収益に支障のない状態に回復すべき作為義務をいうのであって、当初予定された程度以上のものを賃借人において要求できる権利まで含むものではない。
- (2) 本件貸室は鉄骨造陸屋根三階建共同住宅のうちの一室で、その各戸の界壁はベニヤ板一枚程度の物であって遮音構造としては不完全なものであるといえるが、その構造は賃貸借契約の当初からのものであって、契約の後に変更を生じたものではないから、賃貸人に修繕義務が発生するものではなく、従って右義務の存在を前提とする賃料減額請求権の発生を認めることはできない。
- (3) 以上から、原審判示の賃貸人への賃料相当損害金の額を変更すること以外は、賃借人 X の控訴を棄却した。上記修繕義務の解釈に誤りがあるとして上告したが、上告審は賃借人 X の上告を棄却した（東京高等裁判所判決昭和 56 年 2 月 12 日 判例タイムズ第 442 号 123 頁）。

**【事例 3】賃貸人の修繕義務不履行により賃貸建物の一部が使用収益できなくなった場合、賃借人は賃料減額請求権を有するとした事例**

名古屋地方裁判所判決 昭和 62 年 1 月 30 日 判例時報第 1252 号 83 頁

**1 事案の概要（原告：賃貸人 X 被告：賃借人 Y）**

賃貸人 X は、昭和 55 年 6 月 1 日、本件建物（二階部分を居宅、一階部分を店舗）につき賃料 10 万円とする賃貸借契約を賃借人 Y と締結した。昭和 56 年 9 月前から本件建物二階部分で雨漏りが発生した。特に、南側部屋の押入れ上部の天井及び真中の部屋と南側の部屋との境界付近の天井の雨漏りは、雨天の場合バケツで受け切れず、畳を上げて、洗面器等の容器を並べ、賃借人 Y らが椅子の上に立って、シーツやタオルで天井の雨漏り部分を押さえざるをえない程であり、本件建物二階部分は、同年 9 月以前からその少なくとも 3 分の 2 以上が使用不能となった。賃借人 Y は賃貸人 X に対し、修繕を求めたがこれに応じなかったため、賃借人 Y は支払いを拒絶した。

これに対し、賃貸人 X は、賃貸借契約解除の意思表示をなし、賃貸借契約は解除されたところ、未払賃料の支払いを求めて提訴した。これに対し、賃借人 Y は賃料減額請求を主張するとともに、保証金返還請求、費用償還請求を内容とする反訴を請求した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき、

- (1) 本件建物二階部分の少なくとも 3 分の 2 が、昭和 56 年 9 月 1 日以降同 58 年 7 月末日まで賃貸人の修繕義務の不履行により使用できない状態にあったことが認められるところ、修繕義務の不履行が賃借人の使用収益に及ぼす障害の程度が一部にとどまる場合には、賃借人は、当然には賃料支払義務を免れないものの、民法第 611 条第 1 項の規定を類推して、賃借人は賃料減額請求権を有すると解すべきである。
- (2) 減額されるべき賃料額は、右使用できない状態の部分の面積の、本件建物全面積に対する割合、本件賃貸借契約は、一階店舗部分とその余の居宅部分の使用収益を目的としていたところ、被告の右店舗部分自体の使用収益にはさしたる障害は生じなかったこと及び右判示の雨漏りの状況等の諸般の事情に鑑み、本件賃料額全体の 25 パーセントをもって相当とする。
- (3) 以上から、賃料減額請求を認め賃貸人 X の請求を棄却するとともに、賃借人 Y の反訴請求を一部認容した（賃貸人 X による賃借人 Y への保証金 60 万円、費用償還請求のうち未払い賃料との相殺後の残金 7 万 1,130 円及び昭和 59 年 9 月 22 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員の支払い）。

**【事例 4】 ハイ・グレードを売り物とし、そのため高めに賃料額の設定された賃貸マンションに入居した者からの工事騒音や雨漏り、カビ発生等を理由とする賃料減額請求が認められた事例**

東京地方裁判所判決 平成 6 年 8 月 22 日 判例時報第 1521 号 86 頁

**1 事案の概要（原告：賃貸人 X 被告：賃借人 Y）**

賃貸人 X は、昭和 63 年 6 月 30 日、本件建物につき賃料 21 万 7 千円、共益費 1 万 8 千円、賃貸期間を 2 年とする賃貸借契約を賃借人 Y と締結した。賃借人 Y は賃貸人 X による本件建物が高級賃貸マンションで、ハイ・グレードな生活を居住できるという触れ込みを信用して賃借したが、工事の遅れによる騒音、入居後の雨漏り、カビの発生等を理由に平成 2 年 6 月分以降の賃料及び共益費を支払わなかった。

これに対し、賃貸人 X は、賃貸借契約解除の意思表示を行い、賃借人 Y は本件建物を退去した。賃貸人 X が未払い賃料の支払いを求めて提訴したところ、賃借人 Y は賃料減額請求（旧借家法第 7 条）を主張した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき、

- (1) このような宣伝は、ワコーレ玉川学園が比較的高額の賃料設定をしていることの理由を示すことを一つの目的としており、借り手は、賃料が高めであることをも一つの要素として、その宣伝内容の真実性を判断し、質の高い住環境が得られることを期待して入居するものであるから、その実体にその宣伝内容とかけ離れた点があり、当該賃貸マンションの提供する住環境に、それ程高額な賃料を支払う程の価値がないことが判明すれば、賃料額はその実体にみあった額に減額されるべきである。
- (2) その減額の程度は、減額すべき要因が、住環境の快適さという点に関するものであり、その要因によって受ける影響には個人差のあること、カビによる被害などは、賃借人においてもっと防止に努力すれば、より軽減された可能性のあることを考慮し、賃料の約 3 分の 1 に当たる 7 万 3 千円とするのが相当である。
- (3) 以上から、賃借人 Y による賃料減額請求を肯定し、賃貸人 X の請求を一部認容した（賃借人 Y による減額分、その他損害賠償債権を相殺した残部にあたる 487 万 5,732 円及びこのうち 326 万 6,752 円に対する平成 6 年 6 月 28 日から支払済みまで日歩金 10 銭の割合による金銭及び、79 万 3,594 円に対する平成 4 年 8 月 1 日から支払済みまで年 5 パーセントの割合による金員の支払い）。

**【事例 5】 マンションの排水管の閉塞について賃借人に責任がある場合でも賃貸人において合理的な期間内に修繕すべきであるとして、賃料の三割相当額の支払い拒絶を認めた事例**

東京地方裁判所判決 平成 7 年 3 月 16 日 判例タイムズ第 885 号 203 頁

**1 事案の概要（原告：転貸人 X 被告：転借人 Y）**

転貸人 X は、所有者である訴外 A から本件建物を賃借し、平成 2 年 9 月、転借人 Y に転借した。転借人 Y の同居人らが台所の流し台の排水口から調理に使用した食物の油の廃油を多量に流したため、排水状態は悪化し洗濯や入浴に支障をきたすようになった。転借人 Y は平成 3 年 9 月 7 日に賃料の一部を支払って以降、賃料の支払いを拒絶した。その後、転貸人 X と転借人 Y は賃貸借契約を合意解除し、転借人 Y は本件建物を退去した。これに対し、転貸人 X は、未払賃料及び遅延損害金、退去後の工事費等の支払いを求めて転借人 Y を提訴した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき、

- (1) 本件建物の排水に支障を生じさせたことについては、転借人 Y に責任があったものと認めることができるが、建物の賃貸人は、賃貸建物の使用収益に必要な修繕を行う義務を負うから、賃借人の責任で修繕を必要とする状態に至った場合においても、合理的な期間内に修繕を行うべきであり、したがって、右期間内に修繕が行われなかったときは、賃借人は信義則上、以後の賃料の支払を建物の使用収益に支障を生じている限度において拒絶し、あるいは減額の請求をすることができると解すべきである。
- (2) 平成 3 年 9 月 8 日時点の排水状態は本件建物の使用収益に支障を生じる程度に達しており、かつ、転借人 Y は転貸人 X に対し、右状態にあることを指摘して修繕を要求し、転貸人 X も調査をして右状況を認識するに至っていたのであるから、遅くとも 11 月末までに修繕を行うべき義務があったものと認めるべきである。
- (3) したがって、転借人 Y は、同年 12 月分以降の賃料について、本件建物の使用収益に支障を生じていた程度に応じた部分の支払いを拒むことができるところ、前記認定の排水状態からすれば、最大限賃料の 30 パーセント相当額の支払いを拒むことができるものと解すべきである。
- (4) 以上から、転借人 Y による賃料減額請求を肯定し、転貸人 X の請求を一部認容した（賃借人 Y による未払賃料等、損害賠償金及び原状回復費用の合計 339 万 7,752 円から取得済みの敷金 29 万 7,680 円を控除した 310 万 72 円及びこれに対する平成 7 年 3 月 3 日以降支払済みまで年 5 パーセントの割合による金員の支払い）。

**【事例 6】騒音被害が改善されないことを理由に賃料及び共益費の半額を支払わなかったことに関し、賃貸人が債務不履行解除した場合につき、賃貸借契約解除の意思表示は無効であるとした事例**

東京地方裁判所判決 判平成 15 年 3 月 31 日

**1 事案の概要（原告：賃貸人 X 被告：賃借人 Y 1、Y 2）**

賃貸人 X は、賃借人 Y 1、Y 2 に本件建物の各居室を賃借していたが、賃借人 Y らが別室の住人の騒音を理由に賃料、共益費を一部支払わなかったため、賃貸人 X は賃貸借契約の解除の意思表示をなし、退去した賃借人 Y 1 に対し、未払賃料、約定使用損害金の支払いを、賃借人 Y 2 に対し建物の明渡、未払賃料、約定使用損害金の支払いを求めて提訴した。

これに対し、賃借人 Y らは、騒音を理由に賃料減額請求権を行使したため未払いはない、仮に未払いがあるとしても解除は無効である等を主張した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき

- (1) 民法第 611 条第 1 項は、賃貸人の過失によらず目的物の一部が物理的に滅失した場合に、賃借人は、滅失部分の割合に応じた賃料の減額を請求できるとする規定と解されるところ、他室の居住者の騒音被害による生活妨害等に対応しないことは一定の場合に賃貸人の賃借人に対する債務不履行となりうる場合があるにせよ、通常目的物の一部滅失と同視されるものではなく、当然には同条項が類推適用されるとはいい難い。類推適用が許される場合がありうるとしても、少なくとも、相当期間にわたって一定時間客観的に受忍限度を超えた騒音が続く状態であるなど、物理的にも一部使用不能状態が明らかであることが必要と解する。
- (2) 集合住宅において許容される限度を超えた騒音が、客観的にどの程度の時間、頻度、音量で生じていたかは明らかでないのであり、まして物理的にも一部使用不能といえる程度にまで達していたと認めるに足る証拠はないことから、民法第 611 条第 1 項類推による賃料減額請求は理由がない。
- (3) しかし、数か月に及ぶ一応の交渉等の後に減額請求という手段に及んだこと、不払い賃料は 25 か月分に相当するものととどまり、それ以前の 5 年間で不払いを生じたことがないこと、平成 13 年 11 月分以降は履行期に支払っていること、賃料支払能力及び支払意思に特に問題ないことを考慮すれば、信頼関係を破壊しない特段の事由があると認めるのが相当である。
- (4) 以上から、賃貸人 X の契約解除の意思表示は無効とし、未払い賃料の支払いを求める部分のみを認容した（賃借人 Y 1 による 8 万 5 千円の支払い、賃借人 Y 2 による 27 万 9,300 円の支払い）。

**【事例 7】 賃貸人からの建物明渡し及び未払賃料支払請求に対し、賃借人が賃料減額を主張したが否定された事例**

東京地方裁判所判決 平成 15 年 6 月 6 日

**1 事案の概要（原告：賃貸人 X 被告：賃借人 Y）**

賃貸人 X は、平成 13 年 7 月 21 日、本件建物につき賃料 9 万円、共益費 3 千円とする賃貸借契約を賃借人 Y と締結した。賃借人 Y が賃料を支払わないため、平成 14 年 10 月、支払の催告と支払わない場合に解除する旨の意思表示を行った。賃借人 Y は未払賃料の一部を支払うのみで、その後も占有を続けた。

これに対し、賃貸人 X は、建物の明渡しと未払賃料の支払いを求めて提訴したところ、賃借人 Y は賃料減額を主張した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき、

- (1) ルームエアコンの修理日は、平成 13 年 11 月 29 日ころで支払額は 1,800 円であり、電話工事の工事日は、平成 13 年 12 月 18 日で支払額は 2,100 円である。これら費用は、いずれも賃借人 Y が本件建物を賃借した後に生じた軽微な修繕費用であって、賃借人 Y が負担すべきものである。
- (2) また、賃貸借契約の際の広告は、本件建物について庭付一戸建風と表示してあるが、これは勧誘文言に過ぎず、庭の使用について特に定めはない。そして、本件建物の共益費は 3,000 円であり、アパートの維持管理費として、不相当な額であるとは言い難い。
- (3) よって、これらの主張は賃料を減じる理由にはならない。
- (4) 以上から、賃貸人 X の請求を認容した。

**【事例 8】 賃貸人が未払賃料の支払いを求めた本訴に対し、賃借人が民法第 611 条の類推適用による賃料の減額等を求めたが否定された事例**

東京地方裁判所判決 平成 15 年 7 月 28 日

**1 事案の概要（原告：賃貸人 X 被告：賃借人 Y）**

賃貸人 X は、平成 14 年 4 月 3 日、本件居室につき賃料等 10 万円とする賃貸借契約を賃借人 Y と締結した。賃借人 Y が賃料を滞納し始めたため、賃貸人 X は、同年 10 月賃借人 Y に対し滞納賃料を 1 週間以内に支払うよう催告し、その支払いがないときは、賃貸借契約を解除する旨の意思表示を行った。これに対し、賃借人 Y は、本件居室には照明器具・換気扇の故障、カビ・臭気の発生といった欠陥があるため催告したにもかかわらず、賃貸人 X が修繕を行わないためであるとして滞納賃料を支払わなかった。

これに対し、賃貸人 X は、未払賃料及び遅延損害金の支払いを求めて提訴したところ、賃借人 Y は賃料減額等を主張するとともに、賃貸人 X の債務不履行及び不法行為を理由とする損害賠償を求める反訴請求を行った。なお、係争中に賃貸人 X は訴外 A らに本件居室を含む賃貸建物を譲渡し、賃借人 Y は A との間で賃貸借契約を合意解除し本件居室を退去している。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき、

- (1) 照明器具・換気扇の故障については、その原因が賃借人 Y の用法の過誤に起因するものではなく、本件居室の機能上・構造上の問題に起因するものであったこと、その修理が故障の申出があってから完了まで、照明器具については約 1 か月、換気扇については、約 10 日間を要し、賃貸人 X が賃借人 Y に対し、居住の不便さを与えたことは否定できない。
- (2) しかしながら、賃借人 Y において、当該部品の交換まで、本件滞納賃料の支払いを拒絶し得るものであったとまで認めることはできないし、もとより賃料の減額を請求し得る場合でもない。
- (3) カビ・臭気については、賃借人 Y がその原因であると主張する本件床下収納個所の存在は他の居室も同様であり、他の居室ではカビ・臭気の苦情はないこと、賃借人 Y の飼育する犬に起因する臭気である可能性もあること等を総合すると、賃貸人 X の修繕義務の不履行の検討をすべき、カビ・臭気の発生を認めるに足る証拠はない。
- (4) 以上から、賃借人 Y の反訴中、賃貸人 X による 1 万円及びこれに対する平成 15 年 3 月 13 日から完済に至るまで年 5 分の割合による金員の支払いを命じたほか、賃貸人 X の請求を認容した（賃借人 Y による未払賃料及び賃料相当損害金 90 万円の支払い）。

**【事例9】賃貸人である原告が、被告らに対し、未払賃料等の支払い等を求めたところ、賃借人である被告による賃料減額の主張が肯定された事例（賃借人は損害賠償の反訴を提起した）**

東京地方裁判所判決 平成 17 年 8 月 30 日

**1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃借人Yは、平成6年11月1日、本件建物につき賃料55万円とする賃貸借契約を訴外Aと締結した。賃貸人の地位が変更される中、平成13年1月30日賃貸人Xが本件建物を買受け、賃貸人の地位を承継した。賃借人Yは平成14年5月頃、トイレの床に敷いたカーペットがひどく濡れていることから、水漏れの存在を発見し、賃貸人Xの代理人である管理業者に連絡し、原因の調査及び修繕を依頼した。同年6月、管理業者はトイレの便器を交換したが、水漏れは改善されず、台所及びアトリエにカビが発生するようになり、賃借人Yの所有品にもカビによる被害が発生した。最終的に同年10月15日に共用雑排水管からの漏水が原因と判明し修繕が完了したが、管理業者が水漏れを確認してから修繕を行うまで4か月以上の期間を要した。賃借人Yは同年8月から家賃の支払いを拒否し、平成15年6月12日、本件建物から退去した。

これに対し、賃貸人Xは、未払賃料や原状回復費用の支払いを求めて提訴したところ、賃借人Yは賃料減額等を主張するとともに、賃貸人Xの債務不履行を理由とする損害賠償を求める反訴請求を行った。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否につき、

- (1) 賃貸人Xは、正当な理由なく本件水漏れ箇所の修繕を遅延させ、その結果、本件建物にカビを蔓延させたということができ、本件修繕義務不履行と本件カビの発生との間に相当因果関係が認められる。そして、本件カビによると思われる原因により賃借人Yらがその体調に不良を生じたこと、賃借人Y及び本件建物の滞在者はカビの除去に時間を費やさざるを得なかったこと、カビにより本件建物の機器及び物品類が汚染され、使用が不可能または使用困難になったと思われることなどの事実が認められる。
- (2) そうすると、本件水漏れに加え、本件カビの発生、増殖により、本件建物を通常の用法にしたがって使用収益することは阻害されるに至ったとみられるから、本件建物につき通常の使用ができなかった割合に応じて賃借人Yは、賃料の減額請求をすることができるというべきである（民法第611条第1項類推適用）。
- (3) 減額されるべき賃料の割合は、本件建物の全部が本件カビに汚染されていたものではなかったこと（本件建物1階のベッドルーム（約6.6畳）は本件カビに汚染されてはいなかった）、前記期間中、賃借人Yや他の滞り者も本件建物に

居住し得たこと、賃借人Yには、本件カビの発生を知ったときから、これに対する防除の措置をとることが可能であり、またこれを期待し得たこと、本件カビの拡散には賃借人Yの対応の不備も与っていると思われることなど諸般の事情を併せ考慮すると、3割と評価するのが相当である。

- (4) 以上から、賃借人Yによる賃料減額請求を肯定し、賃貸人Xの請求を一部認容した（賃借人Yによる未払賃料等 379 万 5,592 円から賃借人Yの賃貸人Xに対する物品類の損害及び慰謝料を相殺した残額 61 万 2,500 円及びこれに対する平成 15 年 6 月 23 日から支払済みまで年 6 分の割合による金員の支払い）。また、賃借人Yの賃貸人Xに対する反訴請求を一部認容した（賃貸人Xによる損害賠償金 340 万 4,408 円及びこれに対する平成 16 年 4 月 15 日から支払済みまで年 6 分の割合による金員の支払い）。

**【事例 10】賃料等の不払いを理由として賃貸借契約を解除した賃貸人が建物明渡と未払賃料及び賠償金の支払いを求めたが、賃借人には賃料減額を求めることができる事情があり、解除は許されないとして未払賃料の一部に限り請求を認容した事例**

東京地方裁判所判決 平成 18 年 9 月 29 日

**1 事案の概要（原告：賃貸人X 被告：賃借人Y）**

賃貸人Xは、平成 17 年 7 月 29 日、本件建物につき賃料 21 万 6,100 円、共益費 7,000 円とする賃貸借契約を賃借人Yと締結した。賃借人Yは同年 12 月 1 日以降、寝室の窓の破損を理由に賃料の支払いを拒絶した。

これに対し、賃貸人Xは、平成 18 年 4 月 7 日、賃料不払いを理由とする賃貸借契約解除の意思表示を行い、本件建物の明渡及び未払賃料の支払いを求めて提訴したところ、賃借人Yは賃料減額及び賃貸借契約解除の無効を主張した。

**2 判決の要旨**

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否及び賃貸借契約解除の効果につき、

- (1) 本件建物の寝室の窓が遅くとも平成 17 年 12 月 1 日以降壊れ、窓と部屋との隙間を埋めるパッキンがずれ落ちてしまったため、すきま風と本件建物の眼前の鉄道の騒音が部屋内に侵入したこと、賃借人Yは直ちに賃貸人Xに対し修繕を求め、対処するという返事を得たもののその後の連絡がなかったこと、部品がなく修理が完了したのは平成 18 年 6 月頃であったこと、賃借人Yは平成 17 年 12 月 1 日から修繕が完了する平成 18 年 6 月 30 日まで、本件建物に居住することができず、友人宅に住んでいたことが認められる。
- (2) そうすると、賃借人Yは、平成 17 年 12 月 1 日から平成 18 年 6 月 30 日までの間、賃貸人Xの修繕義務の不履行により、少なくとも本件建物の一部が使用できない状態にあったことが認められる。
- (3) 賃借人は、賃貸人が修繕義務を履行しないときは、民法第 611 条第 1 項の規定を類推して、賃料減額請求権を有すると解されるところ、上記修繕の対象は窓であり、本件建物の使用収益に及ぼす障害の程度、被告が中目黒の友人宅に居住せざるを得なかったことなど、諸般の事情にかんがみると、本件賃貸借契約においては、減額されるべき家賃等は 50 パーセントをもって相当とする。
- (4) 以上から、賃貸人Xの契約解除の効力を否定した上で、減額された残りの未払賃料につき賃貸人Xの請求を一部認容した（賃借人Yによる平成 17 年 12 月 1 日から平成 18 年 4 月 7 日まで 1 か月につき 11 万 5,050 円の割合による金員及びこれに対する各支払期限の翌日から各支払済みまで年 14.56 パーセントの割合による金員の支払い）。

## 【事例 11】賃貸人が修繕義務を履行しないことを理由に賃借人が賃料を減額して支払っていたところ、賃貸人からの契約解除が否定された事例

東京地方裁判所判決 平成 23 年 12 月 15 日

### 1 事案の概要（控訴人：賃借人X 被控訴人：賃貸人Y）

賃貸人Yは、平成 21 年 12 月 21 日、本件建物につき賃料 6 万円とする賃貸借契約を賃借人Xと締結した。賃借人Xが賃貸人Yの修繕義務の不履行を理由に賃料を滞納したため、賃貸人Yは平成 22 年 10 月、支払督促の申立てを行った。その後、訴訟に移行し、前審において、賃貸人Yの請求が一部認容された（詳細不明）。

これに対し、賃借人Xは、原審敗訴部分の取消しを求めて控訴したところ、賃貸人Yも被控訴人敗訴部分の取消し及び建物の明渡、未払賃料等の支払いを求めて附帯控訴した。なお、控訴審係争中の平成 23 年 9 月 15 日、賃貸人Yは本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。賃借人Xは賃料減額及び賃貸借契約解除の無効を主張した。

### 2 判決の要旨

これに対して裁判所は、賃料減額請求の可否及び賃貸借契約解除の効果につき、

- (1) 現在、修繕されておらず、かつ、修繕義務の認められる不具合は、台所及び風呂場の換気扇の不具合（台所の換気扇は油がこびりつき、風呂場の換気扇は埃まみれであり、いずれもモーターの劣化により回転不足で機能しない状態であった。特に、台所の換気扇は、煙が充満して部屋がくもることもあるほどで、少し回しておくとうっくりになり、止まることもあった。）、備品である冷蔵庫の故障（電源が入らない状態であった。）及び便器の取付け部からの汚水の漏れ（取付け部から排水溝まで茶色ににじんでいた。）である。
- (2) 賃貸人が修繕義務を履行しないときは、民法第 611 条第 1 項の規定を類推して、賃借人は賃料減額請求権を有すると解されるところ、本件建物の使用収益に及ぼす障害の程度その他諸般の事情に鑑みると、本件賃貸借契約においては、減額されるべき賃料額は 1 万円をもって相当とする。
- (3) 解除については、賃借人Xは、平成 22 年 5 月分から 1 か月の賃料を 2 万 9,580 円に減額して支払っており、減額幅は大きすぎるといわざるを得ない。しかしながら、上記に判示のとおり 1 万円の賃料減額は認められるべきであること、賃借人Xは入居当初から不具合を主張しており、入居後から平成 22 年 5 月まで 4 か月以上が経過しても修繕がされなかったこと、賃借人Xは、同年 8 月になってからではあるが、賃貸人Yに対し、賃料を減額する理由及び減額する金額を明示した内容証明郵便を送付していること、賃借人Xが賃料を 1 か月 2 万 9,580 円しか支払っていなかったのは専ら賃貸人Yの修繕義務不履行を原因とするものであると認められること、その他紛争に至った経緯等本件に関する一切の事情に照らせば、本件における賃借人

Xの賃料不払いについては背信性がなかったというべきである。

- (4) 以上から、賃貸人Yの契約解除の効力を否定した上で、原判決を次のとおり変更した  
(賃借人Xによる40万7,852円及びうち36万5,250円に対する平成23年9月16日から支払済みまで年14パーセントの割合による金員の支払い)。



## <参考資料>

(資料1)

## 賃借物の一部使用不能による賃料の減額等に関連した業界の取組

(公財) 日本賃貸住宅管理協会のリスク・マネジメント研究会が取りまとめた「設備等の不具合による賃料減額のガイドライン」を以下に参考として示す。

### 【設備等の不具合による賃料減額のガイドライン】

| 状 況           | 賃料減額割合(月額)※                | 免責日数※ |
|---------------|----------------------------|-------|
| トイレが使えない      | 30%                        | 1日    |
| 風呂が使えない       | 10%                        | 3日    |
| 水が出ない         | 30%                        | 2日    |
| エアコンが作動しない    | 5,000円                     | 3日    |
| 電気が使えない       | 30%                        | 2日    |
| テレビ等通信設備が使えない | 10%                        | 3日    |
| ガスが使えない       | 10%                        | 3日    |
| 雨漏りによる利用制限    | 5～50%<br>結露・カビ等が発生した場合は50% | 7日    |

※賃料減額割合は月額表記です。実際に減額するのは修理完了までに掛かった日数分の家賃です。

※免責日数は、故障等の連絡から修理完了まで通常必要な日数です。この分は「修理完了までに掛かった日数」から差し引きます。

なお、借主の帰責によって修理等が遅れたときは、当然その日数分も差し引くことになります。

出典：(公財) 日本賃貸住宅管理協会「クレーム・トラブル対処法増補改訂版」(2009)

## 賃借物の一部使用不能による賃料の減額等に係る実務の傾向

賃借物の一部使用不能による賃料の減額等に関する実務の傾向及び実態を把握するため、賃貸住宅の管理業者に対するアンケート調査\*を実施した。

ここでは実務の傾向及び賃借物の一部使用不能を原因とするトラブルについて、賃料減額等の対応を行った事例を紹介する。

なお、紹介事例はあくまでも参考であり、賃料減額等の基準を決定するものではない。

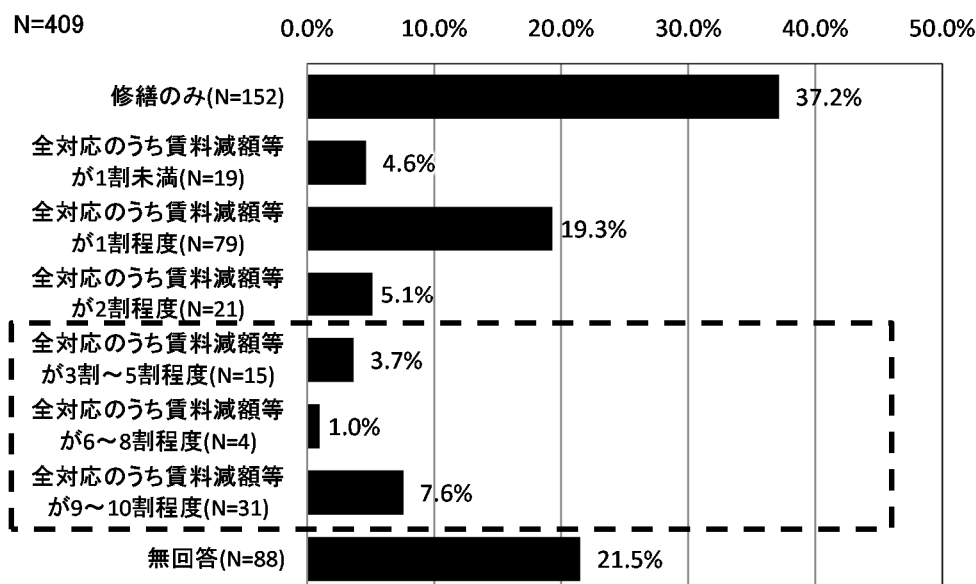
※ 公益社団法人全国宅建物取引協会連合会のモニター登録業者及び公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員管理業者を対象に郵送による調査を行った（平成 28 年 9 月 9 日～平成 28 年 9 月 30 日 配布件数 2,064 件 回収件数 889 件（無効 12 件を含む）有効回収率 42.5%）。

### 1 一部使用不能による賃料の減額等に係る実務の傾向

#### (1) トラブル対応において賃料減額やそれに相当するお詫び金の提供等を行った者の割合

- 賃賃物件の一部使用不能を原因とするトラブルが発生したときの対応として、3～10 割程度の事案で賃料の減額やそれに相当するお詫び金の提供等を行っている者は 12.3%にとどまっており、トラブル対応の際に賃料減額等を行っているケースの割合は高くない。

図 トラブル対応において「賃料減額やそれに相当するお詫び金の提供等を行った」者の割合



## (2) トラブルの原因となった一部使用不能の内容

- ・ トラブルの原因となった一部使用不能の内容としては、「風呂が使えない」が 56.2%と最も多く、次いで「上階からの漏水」が 53.8%、「エアコンが作動しない」が 53.1%と続いている。
- ・ その他では、「窓ガラスの破損」「扉、サッシ、網戸の故障」「給湯器が使えない」が多くなっている。

図 賃借物の一部使用不能を原因とするトラブルの内容（複数回答）

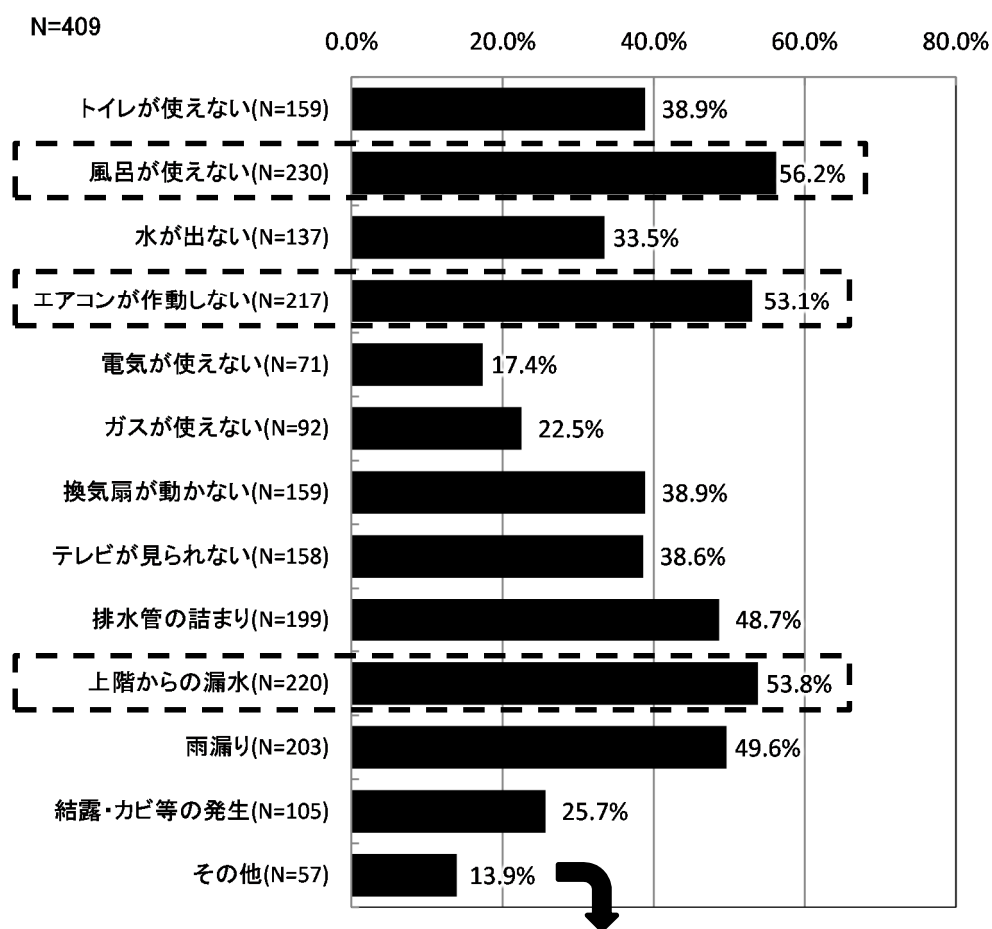


表 その他（57 件）の内訳及び内容

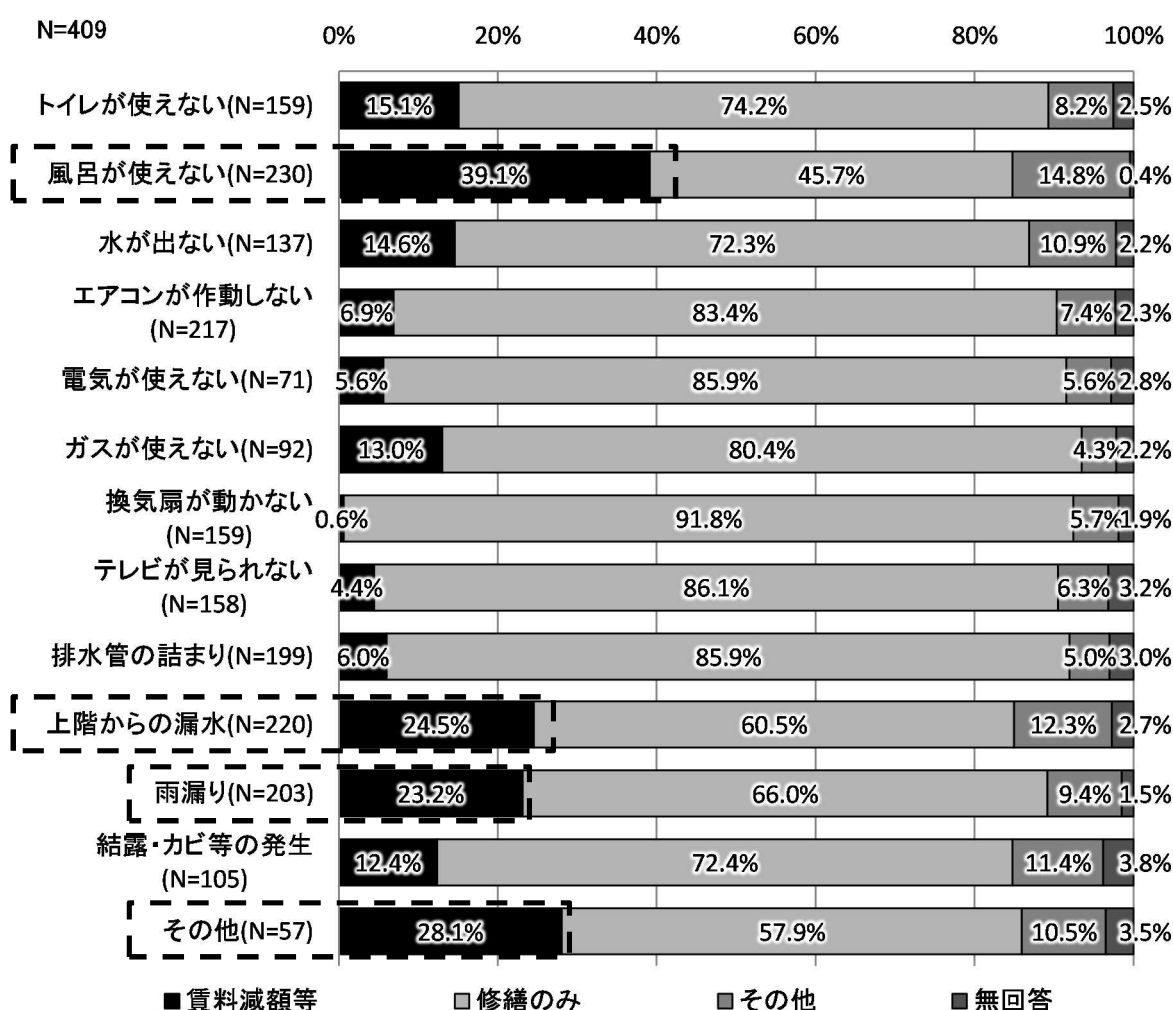
| 分類             | 件数 | 分類            | 件数 |
|----------------|----|---------------|----|
| 窓ガラスの破損        | 9  | 地盤沈下          | 2  |
| 扉、サッシ、網戸の故障    | 8  | 異音、騒音         | 2  |
| 給湯器が使えない       | 7  | 電動ロフトベッドが動かない | 1  |
| 照明器具等の室内設備の不具合 | 5  | 洗濯物が干せない      | 1  |
| 鍵の故障           | 4  | フローリングの汚れ     | 1  |
| エレベーターの故障      | 4  | 火災（ポヤ）        | 1  |
| 悪臭             | 3  | 建体不良          | 1  |
| 水漏れ、凍結         | 3  | 共用設備故障        | 1  |
| 災害による建物の破損     | 3  | 蜂の巣           | 1  |

### (3) 一部使用不能の内容別のトラブル対応

- 「賃料減額等」は「設備が使用できない期間のお詫び金の提供」「設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供」「修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額」を合わせたものを想定している。

- 「修繕のみ」がどのトラブルにおいても、最も高い割合を占めている。
- 「賃料減額等」に関しては、「風呂が使えない」が 39.1%と最も多く、次いで、「その他」の 28.1%、「上階からの漏水」の 24.5%、「雨漏り」の 23.2%と続いている。

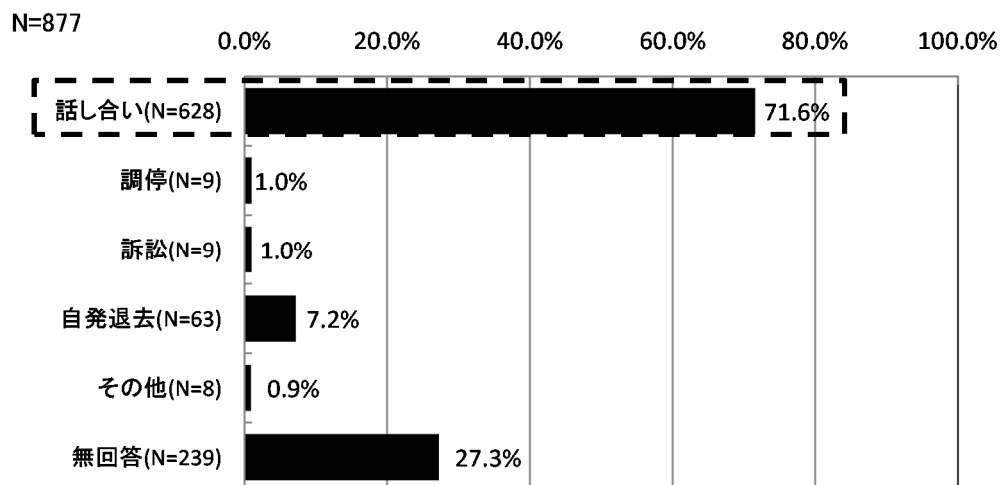
図 一部使用不能の内容別のトラブル対応（クロス集計・複数回答）



(4) 一部使用不能を原因とするトラブルの解決方法

- ・ 「話し合い」が 71.6%と最も多く、次いで、「自発退去」が 7.2%となっている一方で、「調停」、「訴訟」は 1.0%に止まっている。

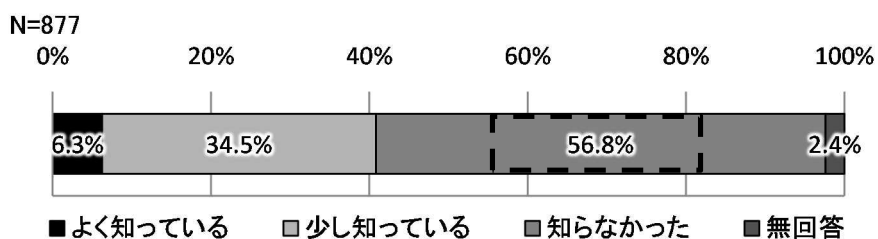
図 一部使用不能を原因とするトラブルの解決方法（複数回答）



(5) 改正民法第 611 条第 1 項の周知状況

- ・ 「知らなかった」が 56.8%と最も多くなっている一方、「よく知っている」は 6.3%に止まっている。

図 改正民法第 611 条第 1 項の周知状況



## 2 一部使用不能の内容別にみる賃料減額等の対応事例

一部使用不能の内容別の賃料減額事例を紹介する。なお、事例の抽出条件は、以下のとおりである。

- ・ 賃料減額の割合が明白であること（具体的な金額で示された事例は、当該物件の賃料に依る部分があると考えられるため除外）
- ・ 修繕が完了するまでにかかった日数が明白であること
- ・ 事例の得られた都道府県が明らかであること

なお、紹介事例はあくまでもアンケート調査の結果であり、諸般の事情を考慮して当事者で円満に解決された事例を参考として紹介するものであるため、賃料減額等の基準を決定するものではない。賃料減額等に関する考え方については本編の通りであることに注意されたい。

### ① トイレが使えない事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様                       | 修繕完了までの日数 | 賃料減額割合（月額）等 |
|------|--------------------------------|-----------|-------------|
| 大阪府  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 30 日      | 100%        |
| 熊本県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 30 日      | 100%        |
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供            | 1 日       | 10%         |
| 東京都  | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供、一時的な賃料の減額 | 10 日      | 15%         |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 7 日       | 10～20%      |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 1 日       | 日割分程度       |
| 広島県  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供            | 20 日      | 100%        |

### ② 風呂が使えない事例

| 都道府県                | 賃料減額等の態様             | 修繕完了までの日数 | 賃料減額割合（月額）等 |
|---------------------|----------------------|-----------|-------------|
| 神奈川県                | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額  | 3 日       | 10%         |
| 京都府                 | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供  | 2～3 日     | 銭湯代         |
| 京都府                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額  | 14 日      | 50%         |
| 京都府・<br>大阪府・<br>兵庫県 | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供 | 3 日       | 10%         |
| 熊本県                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額  | 30 日      | 100%        |
| 埼玉県                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額  | 30 日      | 50%         |
| 埼玉県                 | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供  | 10 日      | 50%         |
| 東京都                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額  | 10 日      | 50%         |
| 東京都                 | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供  | 1～7 日     | 銭湯代         |

| 都道府県 | 賃料減額等の態様                           | 修繕完了<br>までの日数 | 賃料減額割合<br>(月額) 等 |
|------|------------------------------------|---------------|------------------|
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供                | 3 日           | 銭湯代              |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額                | 15 日          | 50%              |
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供                | 2 日           | 10%              |
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供                | 2 ～ 3 日       | 10%              |
| 東京都  | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供、<br>一時的な賃料の減額 | 10 日          | 10%              |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額                | 3 日           | 10%              |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額                | 4 ～ 5 日       | 20%              |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額                | 3 ～ 7 日       | 日割分程度            |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額                | 1 日           | 日割分程度            |
| 徳島県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額                | 2 日           | 10%              |
| 鳥取県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額                | 15 日          | 50%              |

### ③ 水が出ない事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様            | 修繕完了<br>までの日数 | 賃料減額割合<br>(月額) 等 |
|------|---------------------|---------------|------------------|
| 熊本県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 30 日          | 100%             |
| 群馬県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 1 日           | 日割分程度            |
| 埼玉県  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供 | 1 ～ 3 日       | 0～10%            |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 1 日           | 日割分程度            |
| 広島県  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供 | 20 日          | 100%             |

### ④ エアコンが作動しない事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様            | 修繕完了<br>までの日数 | 賃料減額割合<br>(月額) 等 |
|------|---------------------|---------------|------------------|
| 大阪府  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供 | 1 日           | 20%              |
| 京都府  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 5 日           | 日割分程度            |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 4 ～ 5 日       | 5%               |
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供 | 1 ～ 3 日       | 日割分程度            |
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供 | 5 日           | 10%              |
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供 | 5 日           | 10%              |
| 宮城県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 30 日          | 50%              |

⑤ 電気が使えない事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様             | 修繕完了<br>までの日数 | 賃料減額割合<br>(月額) 等 |
|------|----------------------|---------------|------------------|
| 愛知県  | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供 | 1～2日          | ホテル代             |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額  | 1日            | 日割分程度            |

⑥ ガスが使えない事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様            | 修繕完了<br>までの日数 | 賃料減額割合<br>(月額) 等 |
|------|---------------------|---------------|------------------|
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 1日            | 10%              |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 3日            | 10%              |
| 山口県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 10日           | 30%              |

⑦ 換気扇が動かない事例

換気扇が動かない事例で賃料減額等の割合が明らかな事例は見られなかった。

⑧ テレビが見られない事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様            | 修繕完了<br>までの日数 | 賃料減額割合<br>(月額) 等 |
|------|---------------------|---------------|------------------|
| 東京都  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供 | 7日            | ケーブルTV代          |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 30日           | 100%             |

⑨ 排水管の詰まりの事例

| 都道府県         | 賃料減額等の態様               | 修繕完了<br>までの日数 | 賃料減額割合<br>(月額) 等 |
|--------------|------------------------|---------------|------------------|
| 愛知県          | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供   | 1～2日          | ホテル代             |
| 大阪府          | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供    | 1日            | 日割分程度            |
| 神奈川県         | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供    | 90日           | 30%              |
| 千葉県          | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額    | 20日           | 50%              |
| 東京都・<br>神奈川県 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額    | 1日            | 日割分程度            |
| 三重県          | ホテル等の宿泊代金の提供、一時的な賃料の減額 | 30日           | 100%             |

⑩ 上階からの漏水の事例

| 都道府県                | 賃料減額等の態様                 | 修繕完了までの日数 | 賃料減額割合（月額）等 |
|---------------------|--------------------------|-----------|-------------|
| 愛知県                 | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供     | 1～2日      | ホテル代        |
| 愛知県                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 7日        | 25%         |
| 青森県                 | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供 | 3日        | 5%          |
| 大分県                 | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供      | 60日       | 100%        |
| 神奈川県                | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供 | 7日        | 50%         |
| 熊本県                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 30日       | 10%         |
| 群馬県                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 7日        | 日割分程度       |
| 静岡県                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 30日       | 100%        |
| 愛知県・<br>岐阜県・<br>三重県 | お詫び金の提供、一時的な賃料の減額        | 15日       | 50%         |
| 東京都                 | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供 | 7日        | 25%         |
| 東京都                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 4日        | 30%         |
| 東京都                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 30日       | 2%          |
| 東京都                 | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供 | 5日        | 10%         |
| 東京都                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 7日        | 10～20%      |
| 東京都                 | ホテル等の宿泊代金の提供、一時的な賃料の減額   | 1～30日     | 日割分程度       |
| 東京都                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 7日        | 日割分程度       |
| 東京都                 | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供 | 2日        | ホテル代        |
| 東京都                 | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供 | 2日        | ホテル代        |
| 東京都・<br>神奈川県        | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 1日        | 日割分程度       |
| 兵庫県                 | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額      | 10～30日    | 50～100%     |
| 北海道                 | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供 | 3～6日      | 50～100%     |

⑪ 雨漏りの事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様                       | 修繕完了までの日数 | 賃料減額割合（月額）等 |
|------|--------------------------------|-----------|-------------|
| 愛知県  | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供           | 1～2日      | ホテル代        |
| 大阪府  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 60日       | 20%         |
| 大阪府  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 90日       | 13%         |
| 沖縄県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 30日       | 10%         |
| 京都府  | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供       | 1～7日      | ホテル代        |
| 群馬県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 7日        | 日割分程度       |
| 埼玉県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 14日       | 日割分程度       |
| 埼玉県  | 設備が使用できない期間のお詫び金の提供            | 10日       | 50%         |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 30日       | 2%          |
| 東京都  | お詫び金の提供、ホテル等の宿泊代金の提供、一時的な賃料の減額 | 30日       | 20%         |
| 東京都  | 設備が使用できない期間のホテル等の宿泊代金の提供       | 5日        | 10%         |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 90日       | 25%         |
| 東京都  | ホテル等の宿泊代金の提供、一時的な賃料の減額         | 1～30日     | 日割分程度       |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 7日        | 日割分程度       |
| 山口県  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額            | 7日        | 30%         |

⑫ 結露・カビ等の発生の事例

| 都道府県 | 賃料減額等の態様            | 修繕完了までの日数 | 賃料減額割合（月額）等 |
|------|---------------------|-----------|-------------|
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 30日       | 2%          |
| 東京都  | 修繕が完了するまでの一時的な賃料の減額 | 20日       | 10%         |

⑬ その他の事例

窓ガラスの破損、扉、サッシ、網戸の故障、給湯器が使えない等の一部使用不能の事例が挙げられたが（34 頁下表）、賃料減額等の割合が明らかな事例は見られなかった。

■本書について■

消費者相談窓口対応等のために本書をコピー、無料配布することは可能です。  
変更、加工はできません。