

# 「募集宣伝内容とかい離」賃料1/3減額判決

FP・弁護士・税理士・不動産鑑定士  
**専門家集団が斬る**  
**賃貸住宅市場**



弁護士  
平松英樹氏

著者プロフィール

1968生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録(東京弁護士会)。EMG総合法律事務所(東京都中央区京橋1-14-15土屋ビル4階)、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。

## 第41回 賃貸人が抱えるリスク

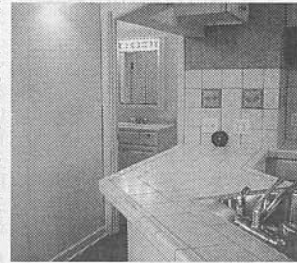
約3分の1に当たる50万7300円と認めるのが相当である」

2 建物賃貸人のリスクについて(総論的まとめ)

ここで、賃貸建物の不具合や瑕疵に伴う建物賃貸人のリスクについて総論的にまとめておきましょう。

### 誇張宣伝はリスクあり

前回(本紙12月8日号18面)は、賃貸建物の不具合や瑕疵に伴う建物賃貸人のリスクについて述べています。今回は、一つの裁判例(東京地裁平成6年8月22日判決)を取り上げて、実際に裁判所がどのような判断を下しているのか、少し詳しくみてみましょう。



▲近い将来「コサナイズ」も「調湿」との判決が出るかもしれない(写真はイメージ)

## カビ被害の損害賠償責任も

て損害賠償義務を負うこととなります(東京地裁平成16年12月21日判決等)。場合によっては、今回取り上げた裁判例のように賃料減額請求が認められる可能性もあります。

1 東京地裁平成6年8月22日判決について

(1) 事案の概要

賃貸人(原告)が、賃借人(被告)に対し、延滞賃料や契約解除以降建物明渡し済みに至るまでの約定使用損害金及び原状回復費用等の合計金として678万円超の支払いを請求したのに対し、被告が抗弁(反論)として賃料減額やカビ被害に基づく損害賠償債権との相殺等を主張したという事案です。ちなみに、この判決においては、被告の賃料減額や相殺の主張

87万円程になっていきます。

(2) 裁判所の判断

この事案において、裁判所は次のように判示しています。

①「原告は、……賃貸マンションを、『光と風、マンション』を、『光と風、マンション』の提供する住環境に、それ程高額の賃料を支払う程の価値がないことが判明すれば、賃料額に、原告においてこれを賠償すべきである。しかし、本件における被告の程度や被害額は必ずしも明らかではなく、被告側等もつと注意をすればそれ程の被害が生じなかつたのではないかと考えられることを考慮すれば、これによって被告が被った損害の額は、主張額の

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、賃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、それ程高額の賃料を支払う程の価値がないことが判明すれば、賃料額に、原告においてこれを賠償すべきである。しかし、本件における被告の程度や被害額は必ずしも明らかではなく、被告側等もつと注意をすればそれ程の被害が生じなかつたのではないかと考えられることを考慮すれば、これによって被告が被った損害の額は、主張額の

③「本件建物に生じたカビは、本件建物の敷地や構造等に起因して発生したものであり、被告が努力すればおおよそ発生が妨げられたものとはいえないから、賃貸借契約上賃借物件に隠れた瑕疵に生じた場合、賃貸人は損害賠償義務を負うことになりません。この損害賠償義務については、被害者の損害が大きければ、賠償額も高額になってしまいますので注意が必要です。例えば、阪神・淡路大震災の事例ですが、賃貸人に約1億2900万円を支払いが命じられたものもあります(神戸地裁平成11年9月20日判決)。

②「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……それとは程遠いものといえる。前記のとおり、本件建物の賃料については、その特殊事情のため、その賃料は減額を免れた